

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0680
in de zaak met rolnummer 1415/0183/SA/3/0155

Verzoekende partijen	1. de heer Jean-Pierre JACOBS 2. de heer Rudi JANS 3. de heer Luc AERTS vertegenwoordigd door advocaten Sarah HOUBEN en Werner VANDIJCK, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3530 Houthalen-Helchteren, Ringlaan 18/2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE
Tussenkommende partij	de nv GROUP 3 vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Christophe SMEYERS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen door neerlegging ter griffie op 21 november 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 oktober 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van eerste verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven van 6 mei 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een woning en bijgebouwen, kappen van bomen, nieuwbouw van 6 appartementsgebouwen (78 appartementen en 2 zelfstandige praktijken), een ondergrondse parking en terreinaanleg met wegenis en rioleringen op de percelen gelegen te 3520 Zonhoven, Het Koolhof en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummers 65R, 68R, 84L, 84M, 84N, 69N, 68V, 65X.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 januari 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 10 februari 2015 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 18 augustus 2015 met nummer S/2015/0106 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 25 oktober 2016.

Advocaat Sarah HOUBEN voert het woord voor de verzoekende partijen, de heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij en advocaat Christophe SMEYERS voert het woord voor de tussenkomende partij.

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. FEITEN

Op 27 december 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“sloop van woning en bijgebouwen. Kappen van bomen. Nieuwbouw van 6 appartementsgebouwen. (78 appartementen en 2 zelfstandige praktijken). Ondergrondse parking. Terreinaanleg met wegenis en rioleringen.”*

De aanvraag betreft de bouw van zes zogenaamde “urban villa’s” (woonblokken), waarvan 2 woonblokken met 4 bouwlagen en 4 woonblokken met 3 bouwlagen.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen in woongebied. De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 20 juni 2014.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 februari 2014 tot en met 24 maart 2014, worden 37 bezwaarschriften ingediend onder meer door de verzoekende partijen.

De brandweer van de stad Hasselt brengt op 11 februari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed brengt op 11 februari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 26 februari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 3 maart 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De vzw Toegankelijkheidsbureau brengt op 20 maart 2014 een ongunstig advies uit.

Infrax brengt op 3 april 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De vzw Toegankelijkheidsbureau brengt op 28 april 2014 naar aanleiding van gewijzigde plannen een tweede ongunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 29 april 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 6 mei 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Omtrent stedenbouwkundige basisgegevens:

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

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

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

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

Overwegende dat het voorliggend dossier qua bestemming in overeenkomst is met het gewestplan;

...

Omtrent het openbaar onderzoek:

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

- *3° het oprichten van een gebouw of constructie met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500m² of na verbouwing deze oppervlakte bereikt; het uitbreiden met meer dan 500m² (niet industriegebieden);*
- *4° het oprichten van gebouwen en constructies met een bruto volume groter dan 2000 m³ (niet industriegebieden);*

Overwegende dat een openbaar onderzoek werd georganiseerd van 23 februari 2014 tot 24 maart 2014.

Dat de aangrenzenden een aangetekend schrijven ontvingen.

Dat de aanplakking van het openbaar onderzoek werd uitgevoerd.

Dat er schriftelijke bezwaarschriften werden ingediend.

Dat daarom het schepencollege dient te beraadslagen over de bezwaarschriften;

Overwegende dat de bezwaren het navolgende omvat:

...

Overwegende dat de stedenbouwkundig ambtenaar het college adviseert de bezwaren ontvankelijk te verklaren en hieromtrent navolgende beslissing te nemen in het college:

Overwegende de bezwaren omtrent de verkeerstechnische toestand in de omgeving. Dat de percelen gelegen zijn in het centrum van de gemeente. Dat in het centrum van een gemeente een centralisering gebeurt van woningen / appartementen / winkels waardoor er een grotere verkeersdrukte ontstaat eigen aan deze locatie. Het ontwikkelen van de braakliggende percelen in het centrum is een noodzaak om inbreiding te kunnen realiseren en om versnippering van de open ruimte tegen te gaan. Dit geeft logischer wijze een grotere, doch verantwoorde verkeersdrukte op deze locaties.

Dat de bezwaren omtrent de verkeerstechnische toestand aldus ongegrond zijn;

Overwegende de bezwaren omtrent lawaaihinder.

Dat bijkomende bewoning, in welke grootorde ook, steeds bijkomende geluiden veroorzaakt. Dat deze geluiden enkel aan wonen gerelateerd zullen zijn.

Dat de bezwaren omtrent lawaaihinder ongegrond zijn;

Overwegende de bezwaren omtrent privacyhinder.

Dat de gebouwen uit het project een hoogte hebben tot 9,374 meter en 14,174 meter ten aanzien van de as van de voorliggende weg (TAW 43.8885 / TAW 53.259 / TAW 58.059). Dat deze hoogten eveneens gehanteerd werden in het vorige aanvraagdossier. Dat de appartementsgebouwen meer gecentraliseerd worden waardoor er nu 6 appartementsgebouwen gecreëerd zullen worden in plaats van 7 appartementsgebouwen. Dat hierdoor meer open ruimte gecreëerd wordt en maatregelen om privacyhinder te verminderen dan ook specifiekere kunnen toegepast worden. Dat tussen het project en de bestaande woningen er hoogstammige bomen aangeplant worden die de privacyhinder kunnen verminderen en/of neutraliseren. Dat de appartementsgebouwen ingeplant worden op minstens 15 meter van de perceelgrenzen met uitzondering van blok A1 die ingeplant wordt op 9,141 meter van de achterste perceelgrens (percelen gelegen langs het fietspad als verbinding tussen Genkerbaan en Bekerveldweg).

Dat ten aanzien van de percelen gelegen langs het fietspad er 2 terrassen uitgeven op deze percelen waardoor de privacy hier op een zeer beperkte manier kan aangetast worden.

Dat de opbouw van de appartementen daarenboven zo gebeurt dat niet alle terrassen uitgeven op dezelfde gevel waardoor de mogelijke privacyhinder verspreid wordt en minder specifiek is voor bepaalde percelen.

Dat de appartementen blok BN1 en BN2 op de 4de bouwlaag geen permanente woonvertrekken of terrassen hebben langs de zijde van de Genkerbaan.

Dat de woningen die gelegen zijn langs de Genkerbaan weinig hinder zullen ondervinden omdat deze woningen gelegen zijn op ruim 40 meter afstand van de appartementen. Dat daarenboven op de achterste perceelgrens, van de woningen die gelegen zijn langs de Genkerbaan, op de meeste percelen een bijgebouw opgericht is (zonder stedenbouwkundige vergunning). Hierdoor wordt het zicht op de tuinen duidelijk verminderd. Voor de woningen langs de Genkerbaan is duidelijk de afstand tot de gebouwen, de indeling van de gebouwen, de aanwezigheid van bijgebouwen en de aanplantingen van hoogstammige bomen bepalend om de privacyhinder te reduceren tot een aanvaardbaar niveau.

Dat de appartementen ter hoogte van de Rosmolenweg 3 bouwlagen telt.

Dat de gebouwen langs de Rosmolenweg een zeer variërende hoogte hebben en de nokhoogten/kroonlijsthoogten ten aanzien van het terreinniveau tot 9,13 meter

(beperkt tot 10,22 meter) uitgebouwd werden. Dat het voorliggend project langs de zijde van de Rosmolenweg 9,374 meter bedraagt ten aanzien van de as van de voorliggende weg. Dat de hoogten van de nieuwe gebouwen overeenstemmen met reeds aanwezige gebouwen langs de Rosmolenweg en dus niet meer hinder zullen veroorzaken dan in de hier bestaande toestand.

Dat tussen de appartementen en de woningen langs de Rosmolenweg er hoogstammige bomen aangebracht zullen worden die de privacyhinder zullen herleiden tot het aanvaardbare.

Dat de bezwaren omtrent de privacyhinder ongegrond zijn;

Overwegende dat bezwaren handelen over zichtvervuiling en esthetische oogpunt.

Dat het oprichten van gebouwen inherent is aan een beperking van het uitzicht. Dat van zichtvervuiling sprake is wanneer constructies opgericht worden die esthetisch niet verantwoordbaar zijn wegens een onverantwoord materiaalgebruik. Dat het voorliggend dossier voorziet in volwaardige appartementsgebouwen met duurzaam materiaalgebruik en ingeplant in een groene omgeving.

Dat de bezwaren omtrent de zichtvervuiling en esthetisch oogpunt ongegrond zijn;

Overwegende de bezwaren omtrent onveiligheid.

Dat het creëren van woongelegenheden moeilijk kan gekoppeld worden aan een onveiligheidsgevoel. Dat het wegwerken van een braakliggend terrein daarenboven een groter veiligheidsgevoel veroorzaakt waardoor de bezwaren omtrent onveiligheid ongegrond zijn;

Overwegende de bezwaren die stellen dat deze locatie dient ingenomen door eengezinswoningen.

Dat de locatie van het project gelegen is in het centrum van de gemeente waarbij het onverantwoord is geen hogere woondichtheid na te streven dan bij de oprichting van eengezinswoningen. Dat dringend werk dient gemaakt van de ontwikkeling van het centrum van de gemeente met de daaraan gekoppelde noodzakelijke inbreiding.

Dat het woonbeleid van de gemeente niet ondersteund wordt door een versnippering van de bebouwing wanneer vastgehouden wordt aan eengezinswoningen. Dat de open ruimten in de gemeente nog sterker onder druk komen te staan indien geen werk gemaakt wordt van een verdichting van het centrum van de gemeente.

Dat het project dus bijdraagt aan een versteviging van de open ruimte buiten het centrum van de gemeente waardoor de bezwaren omtrent de bouwwijze ongegrond is;

Overwegende de bezwaren omtrent de woondichtheid.

Dat een grotere woondichtheid op deze locatie, namelijk in het hart van de gemeente, een noodzakelijk gegeven is rekening houdend met het tegengaan van de versnippering van de bebouwing in de gemeente en rekening houdend met het beschermen en het goed gebruik van de open ruimte.

Dat deze hogere woondichtheid daarenboven opgevangen wordt door een grotere afstand tussen de verschillende appartementen waardoor de verharde oppervlakte beperkt wordt. De niet waterdoorlatende verharding (de werkelijk bebouwde oppervlakte) beslaat hier dan ook 20% van het perceel. Deze verdichting van de bodem is bij de aangrenzende percelen veel hoger en loopt zelfs op tot meer van 55% waaruit blijkt dat een hogere woondichtheid niet gelijk is aan het opofferen van de open ruimte doch integendeel de open ruimte bevordert. Het voorliggend ontwerp slaagt er aldus in met zijn hogere woondichtheid de open ruimte in het centrum van de gemeente te versterken in tegenstelling tot andere projecten in de omgeving waar de open ruimte volledig ingenomen worden door bebouwing en noodzakelijke, niet waterdoorlatende verhardingen van het terrein.

Dat een hogere woondichtheid in het centrum van de gemeente daarenboven bijdraagt tot het verminderen van verkeerscirculatie gezien op loopafstand een ruim

aanbod aan winkels bereikbaar is.

Dat het terrein daarenboven nog geschikt is voor het aanbrengen van een zeer ruime hoeveelheid beplanting. Dat de beplanting zal bestaan uit struiken en hoogstammige bomen waardoor een hogere woondichtheid niet gelijk is aan een vermindering van natuurelementen.

Dat de cijfers omtrent de woondichtheid richtinggevend zijn en er kan van afgeweken worden indien de omgeving hieromtrent aanleiding kan geven. Op deze locatie komen dan ook nog veel eengezinswoningen voor in open en gesloten bebouwing. Hierdoor kan de hogere woondichtheid gespreid worden over de onmiddellijke omgeving zonder dat de aangrenzende hiervan schade moeten ondervinden omtrent de bestemming van hun eigendom.

Dat aldus de bezwaren omtrent de hogere woondichtheid ongegrond zijn;

Overwegende de bezwaren omtrent het beperkt aantal bovengrondse parkings.

Dat 4 parkeerplaatsen voorzien worden aan de blok met de 2 praktijkruimtes en 19 parkeerplaatsen voor de rest van het project.

Dat het aantal parkeerplaatsen bij de 2 praktijkruimten beperkt is tot 4 stuks. Dat voor de oppervlakte aan praktijkruimte het noodzakelijk is over te gaan tot het voorzien van 1 parkeerplaats per 20 m² vloeroppervlakte bij praktijkruimten/kantoorruimten. Dat het hier handelt over 260 m² praktijkruimten waardoor er 13 parkeerplaatsen zullen noodzakelijk zijn om een verantwoord ruimtegebruik te kunnen realiseren zonder overlast te realiseren op openbaar domein.

Dat, rekening houdend met de nodige parkeerplaatsen voor de praktijkruimten, er nog slechts 10 parkeerplaatsen overblijven voor bezoekers aan de appartementen. Dat dit ruim onvoldoende is en betekent dat per 8 appartementen slechts 1 bezoeker kan parkeren op het terrein van het voorliggend project.

Dat in het dossier geen voorstel tot reglement is opgenomen waaruit blijkt dat de bewoners verplicht zijn de ondergrondse parkeerruimte te gebruiken zodat de bovengrondse kunnen vrijgehouden worden voor bezoekers.

Dat er in de onmiddellijke omgeving geen openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn waar bezoekers kunnen parkeren.

Dat de kans zeer reëel is dat het parkeren in de buurt zal gebeuren met overlast tot gevolg. Dat op het terrein minstens 10 bovengrondse parkeerplaatsen extra moeten voorzien worden.

Dat aldus de bezwaren omtrent het bovengronds parkeren gegrond zijn.

Dat evenwel voorwaarden kunnen opgelegd worden om tegemoet te komen aan deze bezwaren omtrent het bovengronds parkeren zonder ernstige wijzigingen aan te brengen aan het dossier waardoor de bezwaren omtrent het bovengronds parkeren ongegrond kunnen verklaard worden.

Overwegende de bezwaren over de grote ondergrondse parkeergarage.

Dat gesteld wordt dat deze ondergrondse garage overdreven is en moet gereduceerd worden omdat er veel minder voertuigen zouden aanwezig zijn rekening houdend met de soort appartementen. Dat daarenboven tevens stellen dat er onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn voor bezoekers een niet te volgen redenering is gezien de bezwaren zich onderling tegenspreken. Dat het voorzien van bijkomende parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen, na het realiseren van het project, niet meer mogelijk is zonder de open ruimte rond het project ernstig te schaden en zonder het openbaar domein te belasten met geparkeerde voertuigen.

Dat de bezwaren omtrent de ondergrondse parkeergarage ongegrond zijn;

Overwegende de bezwaren omtrent de waterproblematiek.

Dat in het dossier een uitgebreide studie aanwezig is omtrent de waterproblematiek op deze locatie. Dat uit het dossier aldus blijkt dat het project geen hinderlijke aspecten optreden door de oprichting van de ondergrondse kelder.

Dat omtrent de waterproblematiek het noodzakelijk was de hieromtrent bevoegde diensten advies te vragen. Dat de Provincie Limburg en de Vlaamse Milieumaatschappij een gunstig advies formuleren omtrent de waterproblematiek. Dat er van kan uitgegaan worden dat deze adviezen niet lichtzinnig zijn tot stand gekomen waardoor kan besloten worden dat de bezwaren omtrent de waterproblematiek ongegrond zijn;

Overwegende de bezwaren omtrent de ophoging van het terrein.

Dat de ophoging van het terrein niet resulteert in gebouwen met een hogere kroonlijsthoogte. De kroonlijsthoogte ten aanzien van het niveau van de voorliggende weg is immers dezelfde als deze uit de vorige aanvraag. Dat de ophoging van het terrein ingegeven werd om de bezwaren omtrent de waterhuishouding te verminderen. Dat daarenboven, bij de oprichting van de gebouwen, ook de hinder op de omgeving verminderd wordt gezien er minder gronden moeten verplaatst worden naar andere locaties.

Dat de ophoging van het terrein hoofdzakelijk gebeurt op een ruime afstand van de perceelgrenzen waardoor het wegvloeiend hemelwater voldoende kan opgevangen worden in de wadi's die rond het project aangelegd worden.

Dat wel vastgesteld wordt dat appartementsblok A1 gelegen is tot op 9,141 meter van de achterste perceelgrens. Dat de ophoging grenst aan een brandweg met 4 meter breedte waardoor er geen ruimte overblijft om een wadi aan te leggen op deze locatie. Dat daarenboven tussen de brandweg en de achterste perceelgrens geen ruimte overblijft om te voorzien in een natuurlijke afscherming tussen het project en het perceel van derden.

Dat de bezwaren omtrent de terreinophoging aan de achterste perceelgrens gegrond zijn.

Dat hieromtrent wel strikte voorwaarden kunnen opgelegd worden om de hinder te herleiden tot een aanvaardbaar niveau.

Dat met een keerwand de talud kan ingeperkt worden zodat tussen de brandweg en de eigendom van derden er minstens 3,00 meter beschikbaar blijft voor een groenscherm en infiltratie van hemelwater.

Dat op deze wijze, creëren van een grotere afstand t.a.v. de perceelgrens en het aanbrengen van een groenscherm, de mogelijke privacyhinder, die zou kunnen voortvloeien uit de geringere afstand, herleid kan worden tot een aanvaardbaar niveau waardoor de bezwaren omtrent de ophoging ongegrond kunnen verklaard worden;

Overwegende de bezwaren omtrent de circulatie van voertuigen op het terrein.

Dat de interne wegenis noodzakelijk is voor dienstvoertuigen, verhuiswagens en de postbode. Dat hierdoor het intern verkeer uiterst beperkt is op de lus rond het project. Dat daarenboven het verkeer op deze lus geregeld wordt via een intern reglement waarbij een sterke ontrading van de verkeerscirculatie op het terrein dient voorzien te worden. Dat tussen de bouwvolumes geen verkeer toegelaten is. Dat de ondergrondse garage zo ontworpen werd dat het gebruik van de garages een betere oplossing is dan gebruik te maken van de lus rond het project.

Dat de bezwaren omtrent de circulatie van voertuigen ongegrond is;

Overwegende de bezwaren omtrent de typologie van bebouwing conform het BPA Genkerbaan.

Dat het voorliggend project niet grenst aan het BPA Genkerbaan. De woningen langs de zuidelijke zijde van de Genkerbaan, en die grenzen aan het voorliggend project, zijn ook niet onderworpen aan BPA-voorschriften. Dat aldus de voorschriften van het BPA niet van toepassing zijn waardoor de bezwaren hieromtrent ongegrond zijn;

...

Betreffende de bouwplaats, de omgeving en het project:

Overwegende dat de aanvraag beoogt:

het slopen van een woning en bijgebouwen, het kappen van bomen, de nieuwbouw van 6 appartementsgebouwen (78 appartementen en 2 zelfstandige praktijken), een ondergrondse parking, en terreinaanleg met wegenis en riolering

Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en het project uitvoerig en op een correcte wijze worden beschreven in de bijgevoegde argumentatienota van de ontwerper en volgende onderdelen omvat: woondichtheid, residentieel karakter, nieuwe woningmarkt, herverdeling bouwvolumes, bouwhoogte, beperkte footprint, stedenbouwkundige integratie en privacy, gevarieerd aanbod, kwaliteitsimpact op de omgeving, mobiliteit, brandweer, parkeergelegenheid, toegankelijkheid, vormgeving, integratie van het parkgebied in het landschap, postbedeling, huisvuil, waterhuishouding, wateroverlast, riolering, lichthinder, decreet grond- en pandenbeleid en project mer-screening;

Overwegende dat de overheersende bebouwing in de omgeving duidt op een zeer gemengde bebouwing van woonentiteiten;

Overwegende dat de appartementen ingeplant worden op minstens 6,20 meter van de rooilijn, op minstens 16,30 meter van de linker perceelgrens, op minstens 9,141 meter van de achterste perceelgrens en minstens 15,00 meter van de rechter perceelgrens. Dat deze afstanden van de gebouwen tot de perceelgrenzen aanvaardbaar zijn en er een open karakter van elk appartementsgebouw gecreëerd wordt;

Overwegende dat de ondergrondse kelder voor de helft ingewerkt is in het bestaande terreinprofiel. Dat door de opbouw van de kelder, de kelder aanzien kan worden als een gedeeltelijk open constructie;

Overwegende dat de kroonlijsthoogten van de appartementsgebouwen gelegen zijn tussen 9,374 en 14,174 meter ten aanzien van de as van de voorliggende weg. Dat de gebouwen grenzend aan het project een hoogte gehanteerd wordt tot 10,22 meter en dit ten aanzien van het terreinniveau. Dat het hier handelt over een binnengebied dat volledig los kan staan van de omgeving door zijn ontwerp en terreininrichting. Dat daarenboven door de keuze van hoogstammige bomen rond het terrein het zelfstandig karakter van het project benadrukt. Dat de appartementsgebouwen verspreid geordend staan op het perceel. Dat aldus een grotere hoogte van de gebouwen verantwoordbaar is;

Overwegende dat op de perceelgrenzen, in hoofdzaak langs de linker perceelgrens, bijgebouwen opgericht werden door de aangrenzende eigenaars. Dat deze gevels niet afgewerkt zijn met een volwaardig gevelmateriaal. Dat tegen deze gevels een groenbeplanting aangelegd wordt waarbij de beplanting ruim 2,00 meter hoogte zal behalen (*Crateagnus monogyna*, *Acer campestre*, *Cornus mas*, *Cornus alba* en gemengde haag) en dit aangevuld wordt met hoogstammige bomen. Dat hierdoor de onesthetische aanblik van bijgebouwen op aangrenzende percelen in dit dossier gemilderd wordt;

Overwegende dat het gebruiksgenot van een appartement noodzaakt dat er een private buitenruimte aanwezig is. Dat elk appartement een terras ter beschikking heeft dat gekoppeld wordt aan een permanente leefruimte. Dat deze terrassen 8,35 m² groot zijn;

Overwegende dat de inrit tot de garages losstaande opgericht wordt met een borstwering als beveiliging;

Overwegende dat tussen de appartementsblokken, evenwijdig met de linker en rechter perceelgrens ventilatierooster aangebracht worden die verwerkt zijn in de helling van het terreinniveau rond de appartementen;

Overwegende dat tussen de 2 rijen van appartementen er trapconstructies leiden naar de garagekelder en er een boompuit in aangebracht wordt. Dat door deze

constructie het noodzakelijk is dat geluidshinder voorkomen wordt door een verkeerde materiaalkeuze. Vooral het gebruik van de vloerverharding dient zo gekozen te worden dat geen bijkomende geluiden gecreëerd worden van de banden van de voertuigen (fluiten van banden). Hieromtrent dienen voorwaarden opgelegd te worden om deze geluidshinder te voorkomen;

Overwegende dat tussen de appartementsblok A2 en blok Bielen een inkomhal gecreëerd wordt naar de kelderverdieping in functie van de blok Bielen;

Overwegende dat de appartementsgebouwen een eenvormige structuur hebben. Dat ook de blok Bielen hierin vervat is. Dat het esthetisch karakter van het geheel geschaad wordt wanneer een gedeelte van het project niet zou uitgevoerd worden. Dat het daarom noodzakelijk is voorwaarden op te leggen dat het beoogde concept, integraal, zoals het vervat is in deze stedenbouwkundige aanvraag, uitgevoerd wordt rekening houdend met de voorwaarden die opgelegd worden in het besluit omtrent de nu voorliggende aanvraag;

Overwegende dat op het terrein voorzien wordt in ondergrondse afvalcontainers tussen de toegang tot het perceel en de eigendom Grote Eggestraat 7. Dat deze locatie omgeven wordt door struikbeplanting en alzo aan het oog onttrokken wordt;

Overwegende dat er 23 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien worden. Dat uit de behandeling van de bezwaarschriften blijkt dat er minstens 10 extra parkeerplaatsen moeten aangelegd worden en dit opgelegd dient te worden;

Overwegende dat in de ondergrondse garage 123 standplaatsen voorzien worden voor de bewoners/gebruikers. Dat het aantal garages overeenstemt met het voorzien van 1,5 garage per woongelegenheden. Dat dit aantal standplaatsen een realistisch gegeven voor de 78 appartementen en de eigenaars/huurlers van de zelfstandige praktijken;

Overwegende dat in de kelderruimte tevens voorzien wordt in fietsenstallingen, meterlokalen en bergplaatsen voor de verschillende appartementen;

Overwegende dat het vloerniveau van de kelder gelegen is op -0,746 meter ten aanzien van de as van de voorliggende weg;

Overwegende dat het centrale gedeelte van het project gebracht wordt op een maaiveldhoogte van 2,154 meter boven de as van voorliggende weg (Grote Eggestraat). Dat het verhoogde terreinniveau teruggebracht wordt op het niveau van de aangrenzenden op minstens 8 meter van de perceelgrenzen. Dat hierdoor overlast van water, afkomstig van de ophoging, kan voorkomen worden. Dat eventueel hinder van hemelwater daarenboven nog opgevangen wordt in wadi's die gelegen zijn tussen de brandweg en de perceelgrenzen.

Dat wel dient opgemerkt te worden dat ten aanzien van de achterste perceelgrens er, gezien een geringere afstand tot de perceelgrens gehanteerd wordt, er overlast kan ontstaan. Deze overlast zal vermoedelijk geen grote gevolgen hebben van wateroverlast doch wel de mogelijke privacyhinder. Om deze hinder te vermijden is het noodzakelijk op te leggen dat er minstens een 3,00 meter brede groenbuffer moet aangelegd worden tussen de brandweg en de achterste perceelgrenzen. Het is hier zelfs meer dan wenselijk dat de groenbuffer versterkt wordt met hoogstammige bomen doch met dien verstande dat rekening gehouden wordt met de geldende wetgeving omtrent de afstand van hoogstammige bomen tot de perceelgrens (veldwetboek). Indien dit niet kan gerealiseerd worden moet de appartementsblok A1 op een grotere afstand van de achterste perceelgrens ingeplant worden. Hieromtrent moeten aldus voorwaarden opgelegd worden;

Overwegende dat omtrent de toegang tot het project en de uitvoering van de parkings geen materiaalomschrijving wordt weergegeven op het landschapsplan (02/11). Dat op het inplantingsplan wordt gesteld dat de brandweg uitgevoerd wordt in grasdallen. Dat indien de parkings en toegangsweg uitgevoerd worden in een andere vaste

verharding deze moet uitgevoerd worden als een waterdoorlatende verharding en deze uitgevoerd moet worden volgens de richtlijnen van Febestral "PTV 122". Dat deze uitvoeringswijze opgelegd moet worden;

Overwegende dat de aanvraag groenelementen bevat die moeten verwijderd worden. Dat het rooien van de bomen niet mag gebeuren tijdens het broedseizoen (van 15 maart tot 30 juni).

Dat omtrent het rooien van bomen tevens dient rekening gehouden te worden met advies van het Agentschap voor Natuur en bos van 3 maart 2014;

Overwegende dat op het inplantingplan geen straatmeubilair (palen e.a.) en/of laanbeplanting aangegeven wordt. Dat er kan van uitgegaan worden dat er zich dus geen hinderlijke elementen bevinden op openbaar domein die hinder zouden kunnen opleveren bij de terreinaanleg of het gebruik van het gebouw. Indien er toch hinderlijke elementen aanwezig zijn, dient het concept van de inrichting van het terrein en/of de oprichting van het gebouw, voorzien van een gewijzigde vergunning;

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

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

Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde, na het opleggen van voorwaarden, aanvaardbaar is;

Overwegende dat het voorliggend ontwerp voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften na het opleggen van voorwaarden;

Overwegende dat het goed gelegen is in het centrum van de gemeente en de aanwezige gebouwen sterk variëren in hoogte, volume, inplanting en bouwstijl;

Overwegende dat de bouwdiepte, bouwvrije zones en bouwhoogten aanleunen bij de grote verscheidenheid van bebouwing in de omgeving;

Overwegende dat door de passende materiaalkeuze de integratie maximaal wordt gegarandeerd;

Overwegende dat blijkt uit de gevraagde adviezen dat voorwaarden dienen opgelegd te worden voor de realisatie van het project;

Overwegende dat blijkt uit de bespreking van de bezwaarschriften dat omtrent de bovengrondse parkings en omtrent de ophoging van het terrein voorwaarden opgelegd dienen te worden om te komen tot een meer aanvaardbaar project. Dat de motivering en bespreking bij de bezwaarschriften hier kan hernomen worden;

Overwegende dat het gebouw verenigbaar is met zijn omgeving gezien een degelijke landschappelijke integratie wordt voorzien.

Dat er een plantensoortenlijst aan het dossier toegevoegd werd. Dat evenwel geen kwaliteitsgegevens weergegeven worden. Dat omtrent de hoogstammige bomen daarom zeker een kwaliteit dient opgelegd te worden zodat de omgeving, van bij de aanvang van het project, een kwalitatieve landschappelijk integratie uitstraalt. De hoogstammige bomen dienen een stamomtrek te hebben van minstens 15/20

Dat de beplanting dient gerealiseerd, ten laatste, binnen het plantseizoen volgend op de ingebruikname van het gebouw;

Overwegende dat aldus naar bestemming en uitvoering toe, het voorliggend dossier in overeenstemming is met de bestemming op het gewestplan na het opleggen van voorwaarden;

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod:

Niet van toepassing. (art. 4.1.8. van grond- en pandenbeleid : geen groepswooningbouwproject van > 10 woongelegenheden / appartementen > 50 appartementen)

Projectmilieueffectrapportage

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van bijlage III van het besluit inzake projectmilieueffectrapportage van 10 december 2004 en latere wijzigingen.

Dat het ingediende formulier Project-MER-screening aangeeft als analyse dat, rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

Algemene conclusie:

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

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing :

De Gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar adviseert een vergunning met voorwaarden af te leveren aan de aanvrager, tot: het slopen van een woning en bijgebouwen, het kappen van bomen, de nieuwbouw van 6 appartementsgebouwen (78 appartementen en 2 zelfstandige praktijken), een ondergrondse parking, en terreinaanleg met wegenis en riolering zoals weergegeven op de ingediende plannen en met navolgende voorwaarden:

-Riolering:

...

-Voldaan wordt aan het advies van 26 februari 2014 van de Vlaamse Milieumaatschappij zoals het toegevoegd wordt aan dit besluit en met navolgend besluit:

...

-Terrein en gelijkgrondse berm:

...

-Andere voorwaarden:

- De garages moeten ter beschikking blijven voor de eigenaars/huurlers van de appartementen uit dit project;

...

- Voldaan wordt aan het advies van 11 februari 2014 van Onroerend Erfgoed Limburg zoals het toegevoegd wordt aan dit besluit en met navolgend besluit:

...

-Er dient voldaan aan het besluit van 5 juni 2009 van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, van toepassing op het bouwen, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van constructies of delen ervan, die publiek toegankelijk zijn.

Dat integraal voldaan dient te worden aan het advies van 28 april 2014 van het Toegankelijkheidsbureau, zoals hierbij gevoegd wordt;

"Ongunstig advies: De vergunningverlenende overheid dient rekening te houden met de bindende bepaling van art. 4.3.7. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In toepassing van het Besluit van de Vlaamse Regering van 05 juni 2009 (St. Bl. 02.09.2009) hebben volgende structurele knelpunten geleid tot een ongunstige evaluatie:

1. Omgeving gebouw:

1.1. Niveauverschillen: Art. 18: De niveauverschillen tussen het bestaand terreinniveau en het verhoogd maaiveld worden enkel overbrugd met hellingen.

1.2. *Buithelling*: Art. 19: De hellingen voldoen niet aan de voorschriften van art. 19.

-toegangspad naar terrein en appartementen van 44,20 naar 45,95 hoogteverschil 1,75 → 16%;

-toegangspad naar open groenvlakte/speelweide 46,39 naar 44,80 hoogteverschil 1,59 over 10 m → 16%;

-toegangspaden naar wadi's 46,39 naar 45,65 hoogteverschil 0,74 over 10 m → 7,4%.

2. *Gebouw*:

2.1. *Brandhaspels, brandblusapparaten*: Art. 17: Brandhaspels en brandblusapparaten in de circulatie dienen in de muren of in een nis ingewerkt zodat ze het looppad en de circulatie niet storen. Indien ze uitsteken dient dit vanaf de vloer te gebeuren.

2.2. *Binnendeuren*: Art. 24: Er is onvoldoende ruimte voor een vrije en vlakke draairuimte buiten het draaivlak van de deur van de liftkoker B3 langs de zijde van de ondergrondse parkeerplaats. Deze wordt gehinderd door de parkeerplaats 104.

Voorwaardelijk advies: In toepassing van het Besluit van de Vlaamse Regering van 05 juni 2009 (St. Bl. 02.09.2009) adviseert het Toegankelijkheidsbureau volgende voorwaarden op te leggen:

2.3. *Balie*: Art. 28: Indien er in de praktijkruimtes een balie voor het onthaal wordt geïnstalleerd dient er een verlaagd gedeelte te worden voorzien overeenkomstig de bepalingen van art. 28 en waarvoor een vrije en vlakke draaicirkel dient aanwezig te zijn.

2.4. *Aangepaste toiletten*: Art. 29.2: Indien er in de praktijkruimtes een toilet toegankelijk voor het publiek/cliënteel wordt voorzien dient deze te worden uitgerust voor personen met een handicap overeenkomstig de bepalingen van art. 26, 29/2, 30 en 31-1°, 2°.

Art. 31, 2°: Hierbij dient de afstand tussen de voorzijde van de toiletpot tot tegen de achterliggende minstens 70 cm te zijn. Hiertoe dient ofwel een toiletpot van 70 cm diepte te worden voorzien ofwel dient een inbouwrand onmiddellijk langs de zijdelingse transferzone naast de toiletpot te stoppen, zie afbeeldingen in het advies."

Uit een bijkomend aanvraagdossier tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning moet evenwel nog een stedenbouwkundige vergunning bekomen worden waarin de opmerkingen van het Toegankelijkheidsbureau verwerkt zijn. Deze stedenbouwkundige vergunning moet bekomen worden voor de aanvang van de buitenaanleg van het project;

..."

Tegen deze beslissing tekent de eerste verzoekende partij op 18 juni 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 augustus 2014 om dit beroep voorlopig in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorlopig te weigeren. Hij adviseert:

"...

Ontvankelijkheid

...

Er bestaat inderdaad enige onduidelijkheid over WIE het beroepschrift heeft ingediend. Het beroepschrift start met de tekst: "Bij deze tekenen wij, de

omwonenden van hoger vermeld gepland project hoger beroep aan tegen de afgifte van de bouwvergunning...” zodat zou kunnen aangenomen worden dat een groep van omwonenden als indiener van het beroep dient beschouwd te worden.

Het beroepschrift wordt nadien wel ondertekend door Jean-Pierre Jacobs, Genkerbaan 20 te Zonhoven. En bij het beroepschrift wordt een lijst van personen gevoegd die het beroepschrift bijtreden. Ook in de kennisgeving aan de gemeente en aanvrager wordt gesteld dat door de “de omwonenden” beroep werd aangetekend.

In ieder geval heeft dhr. Jean-Pierre Jacobs zich voldoende geïdentificeerd als één van de omwonenden en als natuurlijk persoon, die het beroepschrift heeft ingediend.

Het beroepschrift maakt melding van een aantal hinderaspecten en nadelen die de omwonenden, en ook dhr. Jacobs als één van de omwonenden kan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing, zoals verlies van privacy, verkeershinder en mogelijke wateroverlast, zodat op dit punt voldaan is aan de ontvankelijkheidsvereisten.

...

Gewestplan woongebied

Het perceel is volgens het gewestplan gelegen binnen woongebied.

...

Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden 37 bezwaren ingediend, die grotendeels overeenkomen met het ingediende beroepschrift, meer bepaald:

- Vrees voor verkeershinder
- Schending van de privacy door gebouw met 4,5 bouwlagen
- Vermindering zonlicht, hinder van schaduw
- Toename van lawaai en vervuiling van de buurt.
- Wateroverlast ten gevolge van ophoging van het terrein en aanleg ondergrondse parking
- Tekort aan wateropvang en infiltratie op het terrein
- Toename van onveiligheid
- Waardedaling van hun eigendom
- Onvoldoende esthetische integratie in de omgeving
- Aantasting van het landelijk karakter van de korpskern
- Te weinig parkeerplaatsen voor het grote aantal woningen
- Vrees voor gebruik van de brandweg door bewoners project en Genkerbaan
- De geplande groenaanleg zal onvoldoende zijn
- De woondichtheid is overdreven en misplaatst
- Overdreven bouwhoogte
- ...

Deze bezwaren werden door het College van burgemeester en schepenen grotendeels weerlegd, deels werden voorwaarden opgelegd om hieraan tegemoet te komen.

...

Watertoets

Het perceel is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelig gebied.

In het kader van de watertoets werd advies ingewonnen van de Provinciale dienst Water en Domeinen. Dit advies houdt in principe rekening met alle elementen die

betrekking hebben op de waterhuishouding van het gebied. De dienst Water en Domeinen verleende een voorwaardelijk gunstig advies op 25 april 2014 met volgende voorwaarde:

....

Door de VMM werd in het kader van een nieuw advies verleend dd. 26 februari 2014. In het kader van vorige aanvraag 2011/12127 werd door de VMM een voorwaardelijk gunstig advies verleend met volgende voorwaarden:

- Voor de bronbemaling moet voldaan worden aan de Vlarems reglementering (melding of vergunningsplicht, naargelang de ligging en het debiet per dag);
- De lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2.§5 van Vlarems II;
- De ondergrondse parking moet uitgevoerd worden als volledig waterdichte bouwkuip en zonder kunstmatig drainagesysteem

Advies Natuur en Bos

Door ANB werd een voorwaardelijk gunstig advies verleend:

- Gebruik van inheems plantgoed
- Behoud van de aanwezige hoogstambomen
- Beperking van de droogzuiging

Decreet Grond en pandenbeleid

...

Onroerend Erfgoed

Omwille van de omvang van het project, groter dan 500m², werd het advies ingewonnen van het Agentschap Onroerend Erfgoed. OE verleende een voorwaardelijk gunstig advies. De voorwaarden hebben betrekking op de uitvoering van een archeologisch onderzoek. Deze voorwaarde dient bij een eventuele vergunning opgelegd te worden.

Toegankelijkheid

Door het toegankelijkheidsbureau werd de aanvraag op een aantal punten ongunstig beoordeeld.

De aanvrager bracht in een repliek een voorstel bij om mits beperkte aanpassingen aan de plannen toch tegemoet te komen aan deze opmerkingen.

Aangezien de parkeerkelder slechts deels verzonken is steekt het gelijkvloers ca. 1,90m boven het maaiveld uit. De toegangen tot de appartementen worden hierdoor moeilijker bereikbaar personen met een rolstoel.

De wijzigingsvoorstellen voorzien een bijkomende liftplateau langs de inrit parking en een gewijzigde aanleg van een aantal zacht hellende toegangspaden.

De wijziging van alle toegangspaden levert echter een aantal andere problemen op, zoals het verhogen van het peil van de toegangspaden langs de perceelsgrenzen met ca. 70cm.

...

Structuurplanning

In het RSV wordt Hasselt-Genk gezien als een regionaalstedelijk gebied dat voldoende krachtig moet worden ontwikkeld om in de euregionale context een rol van betekenis te kunnen spelen.

Tot de deelruimte Hasselt-Genk behoren (delen van) de gemeenten Hasselt, Genk, Zonhoven en Diepenbeek.

Het regionaalstedelijk gebied wordt gezien als een geheel van gevarieerde en kwalitatief min of meer gemengde woonomgevingen: Hommelheide, Zonhoven, Boksbergheide, Winterslag, enz...

RUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk

Het gewestelijk RUP werd ondertussen goedgekeurd. Het centrum van Zonhoven werd opgenomen binnen deze afbakening.

In dit ontwerp worden volgende standpunten ingenomen:

- Om de positie van Hasselt-Genk binnen dit netwerk (MAHL) te versterken, moet ingezet worden op de versterking van de stedelijkheid en moeten hoogwaardige stedelijke voorzieningen worden aangetrokken.
- Zowel voor Hasselt als voor Genk wordt primair ingezet op een kwalitatieve woonverdichting in en rond de bestaande kernen. Daarnaast komen ook de subcentra in aanmerking voor verder verdichting. A
- Aandachtsgebieden: 3. Kernen Diepenbeek en Zonhoven
- Het opvangen van de taakstelling wonen gebeurt in eerste instantie door kwalitatieve verdichting en inbreiding, eerder dan door uitbreiding.

In de kern van Zonhoven dient gestreefd naar verstedelijking. De benadering van het stedelijk gebied is niet dezelfde als deze in een buitengebied-gemeente. Het ontwerp voldoet aan deze doelstelling.

Ruimtelijke inpassing

Het project voorziet een woondichtheid van ca. 54 won/ha.

De buurt is gekenmerkt door een zeer gemengde bebouwing met vrijstaande eengezinswoningen en moderne appartementsblokken. Het project is gelegen in het centrum van de gemeente.

Het aantal bouwlagen in de omgeving is beperkt tot 3 met hellend dak.

Het project probeert hierop in te spelen door langs de grote Eggestraat een woonblok in te planten met 3 bouwlagen. In het binnengebied wordt de bouwhoogte deels groter door het verhogen van het maaiveld met ca. 2m en de inplanting van 2 woonblokken met 4 bouwlagen aan de zijde Genkerbaan.

De 2 woonblokken met 4 bouwlagen hebben een hoogte van 14m tov het wegpeil. De 3 achterliggende woonblokken met 3 bouwlagen hebben een hoogte van 11,5 m.

De huidige aanvraag heeft enkele belangrijke verschillen met vorige aanvraag die in beroep werd behandeld.

Het aantal appartementen blijft quasi hetzelfde (78 ipv 77 in vorige aanvraag) maar verschillende woonblokken werden samengevoegd zodat de appartementen worden geconcentreerd in 6 vrijstaande "urban villa's" in plaats van 9 in vorige aanvraag. Dit houdt in dat op het terrein meer open ruimte ontstaat tussen de gebouwen.

Waarom het peil van de ondergrondse garage verhoogd is niet onmiddellijk duidelijk. Dit heeft ongunstig effect op de ruimtelijke inpassing. Door de gebouwen te plaatsen op een sokkel van ca. 2m tov het wegpeil ontstaan er grotere volumes en creëert men een afstandelijkheid waardoor de gebouwen minder goed in hun omgeving en het straatbeeld integreren.

De volumes worden vergroot en sluiten hierdoor ook minder goed aan bij de bestaande lagere bebouwing in de omgeving

Het perceel is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied, zodat dit ook geen reden kan zijn om het basispeil te verhogen. In het recente verleden zijn er wel waterproblemen geweest in het centrum van Zonhoven. Het is niet duidelijk of die aanleiding geven tot het verhogen van het kelderpeil. In ieder geval zou de ruimtelijke

inpassing verbeterd kunnen worden door een verlaging van het kelderpeil en afgewerkt maaiveldpeil.

Door de gemeente werd een voorwaarde opgelegd omtrent de buitenaanleg:

24) Dat tussen de woonblok A1 en de achterste perceelgrens de talud dient ingeperkt te worden. Dit gebeurt best met een keerwand zodat tussen de brandweg en de eigendom van derden er minstens 3,00 meter beschikbaar blijft voor een volwaardig groenscherm met toepassing van een struikenlaag en hoogstammige bomen en een betere infiltratie van hemelwater.

Er moet evenwel nog een stedenbouwkundige vergunning bekomen worden waarin deze voorwaarde verwerkt is. Deze stedenbouwkundige vergunning moet bekomen worden voor de aanvang van de buitenaanleg van het project;

Er kan echter geen voorwaarde opgelegd worden die afhankelijk is van het verkrijgen van een andere vergunning.

Aan de achterzijde zijn er inderdaad geen wadi's voorzien die het afstromend regenwater kunnen opvangen. Hier moet in ieder geval een oplossing voor gevonden worden.

Woonaanbod

Er wordt een mix aangeboden van kleine en grote appartementen variërend van 62 tot 181m²:

- Ca. 12% met 1 slaapkamer
- Ca. 43% met 2 slaapkamers
- Ca. 45% met 3 slaapkamers

Omtrent het verkeer

De toename van het verkeer is een gegeven dat voortvloeit uit de ontwikkeling van braakliggende terreinen en de doelstelling van verdichting binnen het regionaal stedelijk gebied, waarvan Zonhoven deel zal uitmaken. Verkeerstoename is ook eigen aan de ligging van percelen in het centrum van de gemeente. Een bijkomende woonontwikkeling gaat steeds gepaard met toename van verkeer en is aldus een logisch gevolg van de ontwikkeling van de goede ruimtelijke ordening.

Op de site zelf wordt het autoverkeer beperkt. Bewoners parkeren ondergronds. Hier is plaats voorzien voor 123 auto's. Bovengronds worden langs de Grote Eggestraat 19 + 4 parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers. Dit betekent quasi 2 parkeerplaatsen per appartement.

Sporadisch verkeer voor verhuishagens, dienstvoertuigen, postbodes, enz. gebeurt langs een lus aan de buitenzijde van de bebouwing die door automatisch beweegbare palen wordt afgesloten.

Brandwegen voor de brandweer worden ook via deze lus aangelegd met grasdallen zodat alle gebouwen bereikbaar zijn.

De aangelanden van de Genkerbaan krijgen via de brandweg toegang tot de achterzijde van hun percelen.

Achteraan het perceel, eindigend naar de buurtpercelen, worden 3 paden doorgetrokken tot op de perceelsgrens. Hierdoor kan een latere ontwikkeling van dit gebied aangesloten worden op de 3 paden. Dit bevordert op termijn wel de doorwaadbaarheid van het gebied.

Omtrent de privacyhinder

De 3 woonblokken met 4 bouwlagen langs de zijde Genkerbaan in vorig ontwerp werden vervangen door 2 woonblokken.

Deze “urban villa’s” bevatten telkens 17 WE (in vorige aanvraag 14 WE)

- De afstand tov perceelsgrenzen bedraagt hier 16 tot 17m (in vorige aanvraag 13 tot 14m).
- Deze afstand wordt verantwoord door de diepere percelen langs Genkerbaan, waardoor de afstand tussen de gevels toch ca. 42m zal bedragen.
- Privacyhinder vanuit de terrassen aan de zijde van de Genkerbaan blijft beperkt, tot 1 terras per woonblok op de 2^{de} verdieping en 3 terrassen op de 1^e verdieping. Op de 3^{de} verdieping wordt de setback ingericht als groen dak dat niet toegankelijk is.

Omtrent de woonblokken met 3 bouwlagen aan de zijde Rosmolenweg.

- De 4 achterliggende woonblokken in vorig ontwerp werden samengevoegd tot 3 woonblokken.
- De afstand tov perceelsgrenzen bedraagt hier 15 tot 25m.
- 2^{de} bouwlaag: 6 uitspringende terrassen –
- 3^{de} bouwlaag: 4 uitspringend terrassen – Rekening houdend met het feit dat deze 3^e bouwlaag nog 2m verhoogd wordt door het verhoogd maaiveld, dient aangenomen te worden dat de normale privacyhinder door inkijk in de aanpalende tuinen overschreden wordt.
- Er is wel een ruime groenbuffer voorzien, maar deze is onvoldoende om de inkijk vanop grotere hoogte te belemmeren.
- **Omwille van de grotere hoogte, de beperktere afstand ten opzichte van de grenzen zal de privacyhinder van de terrassen hier niet beperkt blijven. Hier kan wel aan tegemoet gekomen worden door het merendeel van de uitspringende terrassen aan deze zijde te verplaatsen naar de andere zijden.**

...

Conclusie

- De voorgestelde verdichting is in principe aanvaardbaar.
- Om de ruimtelijke inpassing te verbeteren is het aangewezen het basispeil van het gelijkvloers te verlagen.
- De toegankelijkheid dient verbeterd te worden, meer bepaald de bereikbaarheid van de toegangen die boven het wegpeil bevinden.
- Verder zijn er planaanpassingen vereist om de privacyhinder vooral voor de woningen langs de Genkerbaan te verbeteren. Deze aanpassingen hebben betrekking op de plaatsing van de uitspringende terrassen.

Het beroepsschrift kan op bepaalde punten bijgetreden worden.

Mits planaanpassing zou hieraan tegemoet kunnen gekomen worden.

Derhalve wordt voorlopig geadviseerd om het voorliggende ontwerp niet te vergunnen.

...”

De vzw Toegankelijkheidsbureau brengt op 15 september 2014 naar aanleiding van een wijzing van de stedenbouwkundige plannen een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 2 oktober 2014 een aanvullend verslag uit, eveneens naar aanleiding van de aanpassing van de stedenbouwkundige plannen, waarin hij

adviseert om dit beroep voorlopig in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen.

Na de hoorzitting van 19 augustus 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 2 oktober 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Overwegende dat het beroep dient ingediend door een natuurlijk persoon of een procesbekwame vereniging;

dat de aanvrager de rechtsgeldigheid betwist van het ingediende beroep en stelt dat de beroeper geen persoonlijke hinder of nadelen aangeeft in zijn beroepschrift, maar enkel algemene nadelen die omwonenden zouden kunnen ondervinden; dat het persoonlijk belang van de beroeper derhalve onvoldoende zou aangetoond zijn;

Overwegende dat het beroepschrift werd ondertekend door Jean-Pierre Jacobs, Genkerbaan 20 te Zonhoven; dat bij het beroepschrift tevens een lijst werd gevoegd van personen die het beroepschrift bijtreden; dat ook in de kennisgeving aan de gemeente en aanvrager wordt gesteld dat door “de omwonenden” beroep werd aangetekend;

Overwegende dat in ieder geval de heer Jean-Pierre Jacobs zich voldoende heeft geïdentificeerd als één van de omwonenden en als natuurlijk persoon, die het beroepschrift heeft ingediend;

Overwegende dat het beroepschrift melding maakt van een aantal hinderaspecten en nadelen die de omwonenden, en ook de heer Jacobs als één van de omwonenden kan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing, zoals verlies van privacy, verkeershinder en mogelijke wateroverlast, zodat op dit punt voldaan is aan de ontvankelijkheidsvereisten;

Overwegende dat het perceel volgens het goedgekeurd gewestplan gelegen is binnen woongebied;

...

Overwegende dat er ter plaatse geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn;

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek 37 bezwaren werden ingediend, die grotendeels overeenkomen met het ingediende beroepschrift, meer bepaald:

- vrees voor verkeershinder;*
- schending van de privacy door gebouw met 4,5 bouwlagen;*
- vermindering zonlicht, hinder van schaduw;*
- toename van lawaai en vervuiling van de buurt;*
- wateroverlast ten gevolge van ophoging van het terrein en aanleg ondergrondse parking;*
- tekort aan wateropvang en infiltratie op het terrein;*
- toename van onveiligheid;*
- waardedaling van hun eigendom;*
- onvoldoende esthetische integratie in de omgeving;*
- aantasting van het landelijk karakter van de korpskern;*
- te weinig parkeerplaatsen voor het grote aantal woningen;*

- vrees voor gebruik van de brandweg door bewoners project en Genkerbaan;
- de geplande groenaanleg zal onvoldoende zijn;
- de woondichtheid is overdreven en misplaatst;
- overdreven bouwhoogte;

Overwegende dat deze bezwaren door het College van burgemeester en schepenen grotendeels werden weerlegd, deels werden voorwaarden opgelegd om hieraan tegemoet te komen;

Overwegende dat door de Brandweer van Hasselt een gunstig advies werd verleend;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen een overstromingsgevoelig gebied; dat in het kader van de watertoets advies werd ingewonnen van de Provinciale dienst Water en Domeinen; dat dit advies in principe rekening houdt met alle elementen die betrekking hebben op de waterhuishouding van het gebied; dat de dienst Water en Domeinen een voorwaardelijk gunstig advies verleende op 25 april 2014;

Overwegende dat door de VMM in het kader van een nieuw advies werd verleend dd. 26 februari 2014; dat in het kader van een vorige aanvraag 2011/12127 werd door de VMM een voorwaardelijk gunstig advies verleend met volgende voorwaarden:

- voor de bronbemaling moet voldaan worden aan de Vlarengereguleerdering (melding of vergunningsplicht, naargelang de ligging en het debiet per dag);
- de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2. §5 van Vlarengereguleerdering II;
- de ondergrondse parking moet uitgevoerd worden als volledig waterdichte bouwkuip en zonder kunstmatig drainagesysteem;

Overwegende dat door het Agentschap Natuur en Bos een voorwaardelijk gunstig advies werd verleend;

...

Overwegende dat omwille van de omvang van het project, groter dan 500m², het advies werd ingewonnen van het Agentschap Onroerend Erfgoed; dat Onroerend Erfgoed een voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat de voorwaarden betrekking hebben op de uitvoering van een archeologisch onderzoek; dat deze voorwaarde bij de vergunning dient opgelegd te worden;

Overwegende dat in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen Hasselt-Genk wordt gezien als een regionaalstedelijk gebied dat voldoende krachtig moet worden ontwikkeld om in de euregionale context een rol van betekenis te kunnen spelen; dat tot de deelruimte Hasselt-Genk (delen van) de gemeenten Hasselt, Genk, Zonhoven en Diepenbeek behoren; dat het regionaalstedelijk gebied wordt gezien als een geheel van gevarieerde en kwalitatief min of meer gemengde woonomgevingen: Hommelheide, Zonhoven, Boksbergheide, Winterslag, enz...;

Overwegende dat het gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk ondertussen werd goedgekeurd; dat het centrum van Zonhoven werd opgenomen binnen deze afbakening; dat in het RUP volgende standpunten worden ingenomen;

- om de positie van Hasselt-Genk binnen dit netwerk (MAHL) te versterken,

- moet ingezet worden op de versterking van de stedelijkheid en moeten hoogwaardige stedelijke voorzieningen worden aangetrokken;*
- zowel voor Hasselt als voor Genk wordt primair ingezet op een kwalitatieve woonverdichting in en rond de bestaande kernen. Daarnaast komen ook de subcentra in aanmerking voor verder verdichting;*
 - aandachtsgebieden: 3. Kernen Diepenbeek en Zonhoven;*
 - het opvangen van de taakstelling wonen gebeurt in eerste instantie door kwalitatieve verdichting en inbreiding, eerder dan door uitbreiding;*

Overwegende dat in de kern van Zonhoven dient gestreefd naar verstedelijking; dat de benadering van het stedelijk gebied niet dezelfde is als deze in een buitengebied-gemeente; dat het ontwerp voldoet aan deze doelstelling;

Overwegende dat het project een woondichtheid voorziet van circa 54 woningen/ha; dat de buurt is gekenmerkt door een zeer gemengde bebouwing met vrijstaande eengezinswoningen en moderne appartementsblokken; dat het project gelegen is in het centrum van de gemeente; dat het aantal bouwlagen in de omgeving beperkt is tot 3 met hellend dak; dat het project hierop probeert in te spelen door langs de grote Eggestraat een woonblok in te planten met 3 bouwlagen; dat in het binnengebied de bouwhoogte deels groter wordt door het verhogen van het maaiveld met circa 2m en de inplanting van 2 woonblokken met 4 bouwlagen aan de zijde Genkerbaan;

Overwegende dat de 2 woonblokken met 4 bouwlagen een hoogte hebben van 14m ten opzichte van het wegpeil; dat de 3 achterliggende woonblokken met 3 bouwlagen een hoogte hebben van 11,5 m;

Overwegende dat de huidige aanvraag enkele belangrijke verschillen heeft met vorige aanvraag die in beroep werd behandeld; dat het aantal appartementen quasi hetzelfde blijft (78 in plaats van 77 in vorige aanvraag) maar dat verschillende woonblokken werden samengevoegd zodat de appartementen worden geconcentreerd in 6 vrijstaande "urban villa's" in plaats van 9 in vorige aanvraag; dat hierdoor op het terrein meer open ruimte ontstaat tussen de gebouwen;

Overwegende dat de ophoging van het terrein volgens de aanvrager werd ingegeven teneinde de bezwaren omtrent de waterhuishouding van het terrein te verminderen;

Overwegende dat er een mix wordt aangeboden van kleine en grote appartementen variërend van 62 tot 181m²:

- circa 12% met 1 slaapkamer*
- circa 43% met 2 slaapkamers*
- circa 45% met 3 slaapkamers*

Overwegende dat de toename van het verkeer een gegeven is dat voortvloeit uit de ontwikkeling van braakliggende terreinen en de doelstelling van verdichting binnen het regionaal stedelijk gebied, waarvan Zonhoven deel zal uitmaken; dat verkeerstoename ook eigen is aan de ligging van percelen in het centrum van de gemeente; dat een bijkomende woonontwikkeling steeds gepaard gaat met toename van verkeer en aldus een logisch gevolg is van de ontwikkeling van de goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat op de site zelf het autoverkeer wordt beperkt; dat bewoners ondergronds parkeren; dat hier plaats is voorzien voor 123 auto's; dat bovengronds

langs de Grote Eggestraat 19 + 4 parkeerplaatsen worden voorzien voor bezoeker; dat dit quasi 2 parkeerplaatsen per appartement betekent; dat sporadisch verkeer voor verhuishagens, dienstvoertuigen, postbodes, enzovoort gebeurt langs een lus aan de buitenzijde van de bebouwing die door automatisch beweegbare palen wordt afgesloten;

Overwegende dat brandwegen voor de brandweer ook via deze lus worden aangelegd met grasdallen zodat alle gebouwen bereikbaar zijn; dat de aangelanden van de Genkerbaan via de brandweg toegang krijgen tot de achterzijde van hun percelen; dat achteraan het perceel, eindigend naar de buurtpercelen, 3 paden worden doorgetrokken tot op de perceelsgrens; dat hierdoor een latere ontwikkeling van dit gebied kan aangesloten worden op de 3 paden; dat dit op termijn wel de doorwaadbaarheid van het gebied bevordert;

Overwegende dat de 3 woonblokken met 4 bouwlagen langs de zijde Genkerbaan in een vorig ontwerp werden vervangen door 2 woonblokken; dat deze “urban villa’s” telkens 17 wooneenheden (in vorige aanvraag 14) bevatten; dat de afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen hier 16 tot 17m bedraagt (in vorige aanvraag 13 tot 14m); dat deze afstand wordt verantwoord door de diepere percelen langs Genkerbaan, waardoor de afstand tussen de gevels toch circa 42m zal bedragen; dat privacyhinder vanuit de terrassen aan de zijde van de Genkerbaan beperkt blijft tot 1 terras per woonblok op de 2^{de} verdieping en 3 terrassen op de 1^e verdieping; dat op de 3^{de} verdieping de setback wordt ingericht als groen dak dat niet toegankelijk is; dat hierdoor de privacy voor de tuinen van de omwonenden verzekerd is;

Overwegende dat omtrent de woonblokken met 3 bouwlagen aan de zijde Rosmolenweg kan gesteld worden dat de 4 achterliggende woonblokken in vorig ontwerp werden samengevoegd tot 3 woonblokken; dat de afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen hier 15 tot 25m bedraagt; dat op de 2^{de} bouwlaag aan de zuidzijde 6 uitspringende terrassen worden voorzien op 2^{de} bouwlaag en 4 uitspringend terrassen op de 3^{de} bouwlaag; dat rekening houdend met het feit dat deze 3^e bouwlaag nog 2m verhoogd wordt door het verhoogd maaiveld, kan aangenomen worden dat de normale privachinder door inkijk in de aanpalende tuinen overschreden wordt; dat er wel een ruime groenbuffer voorzien is, maar dat deze onvoldoende is om de inkijk vanop grotere hoogte te belemmeren; dat hieraan wel aan tegemoet kan gekomen worden door het merendeel van de uitspringende terrassen aan deze zijde te verplaatsen naar de andere zijden;

Overwegende dat door de aanvrager de plannen op deze manier werden gewijzigd voor de blokken A2 en BZ1; dat op de gevelplannen de oost- en westgevel van blok A2 werden verwisseld; dat deze fout op de plannen manueel werd verbeterd; dat door deze ontwerp wijziging de privacy voor de tuinen van de omwonenden verzekerd is;

Overwegende dat de nutsvoorzieningen worden opgenomen in het openbaar domein en deze ten laste zijn van de verkavelaar; dat in casu het geheel privaat domein blijft; dat de aansluiting vanaf de rooilijn normaal ten laste is van de aanvrager;

Overwegende dat het principe van de urban-villa ingeplant in een semi-publiek groene ruimte dient rekening te houden met een goede doorwaadbaarheid van het gebied; dat in het huidig ontwerp wel mogelijke aansluitingen worden voorgesteld via doorlopende paadjes op eventuele latere ontwikkeling van het aanpalende gebied;

...

Overwegende dat het terrein tot 2 meter wordt opgehoogd rond de verzonken parkeergarage; dat deze ophoging afhelt naar de perimeter van het terrein toe waar het bestaande peil van het maaiveld bewaard blijft en waar verzonken wadi's aangelegd worden voor het opvangen van het overtollige regenwater; dat het regenwater derhalve niet naar de aanpalende percelen zal afstromen; dat volgens de beroepers de voorziene infiltratievoorzieningen onvoldoende zijn aangezien het regenwater boven de garagekelder niet zal kunnen infiltreren; dat evenwel uit de verschillende adviezen van de Provinciale Dienst Water en domeinen en de VMM blijkt dat er geen problemen te verwachten zijn; dat volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake opvang en buffering/infiltratie van hemelwater groene daken ook als waterbuffer dienen en deze derhalve niet in rekening dienen gebracht voor de dimensionering van de buffer- en infiltratiebekkens;

Overwegende dat tussen de woonblok A1 en de achterste perceelsgrens een bijkomende gracht dient aangelegd langs de brandweerweg om het eventuele hemelwater op te vangen en te laten infiltreren; dat de overloop van deze gracht dient verbonden te worden met de voorziene wadi's; dat een minder steile talud er voor kan zorgen dat er meer infiltratie en minder afstroming plaats vindt; dat deze maatregelen als voorwaarde zullen opgelegd worden;

Overwegende dat het ontwerp niet voldoet aan het besluit van 5 juni 2009 van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, van toepassing op het bouwen, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van constructies of delen ervan, die publiek toegankelijk zijn; dat door het Toegankelijkheidsbureau een ongunstig advies werd verleend op 28 april 2014; dat door de aanvrager de plannen werden gewijzigd teneinde tegemoet te komen aan deze opmerkingen; dat de toegankelijkheid van de appartementen werd verbeterd; dat het niveauverschil van 1,50m tussen de inkom van de appartementen en het straatpeil wordt overbrugd met een verticaal liftplateau en aangepaste hellingen; dat een bijkomende liftplateau wordt geplaatst langs de toegang naar de ondergrondse kelder; dat door het Toegankelijkheidsbureau een nieuw voorwaardelijk gunstig advies werd geformuleerd; dat de naleving van deze voorwaarden bij een stedenbouwkundige vergunning dient opgelegd te worden;

Overwegende dat het beroep van de heer Jacobs kan worden ingewilligd; dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dient vernietigd; dat er evenwel een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend op basis van aangepaste plannen onder volgende voorwaarden:

1. Er mag geen afwatering of drainage van de kelder gerealiseerd worden;
2. Het RWA-riool (regenwater) op perceel moet uitgevoerd worden in grijze buizen en het DWA-riool (vuil water) in roodbruine buizen;
3. Voldaan wordt aan het advies van 3 april 2014 van Infrax
4. Voldaan wordt aan het advies van 26 februari 2014 van de Vlaamse Milieumaatschappij;
5. Voldaan wordt aan het advies van 25 april 2014 van de Provincie Limburg, dienst water en domeinen
 - Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu voor zover de diameter van de knijpleiding maximaal 110 mm bedraagt en niet langer is dan 5 m.
6. De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van

de nutsmaatschappijen.

7. De kosten voor het voorzien / verleggen / uitbreiden of aanpassen van de nutsleidingen van de Grote Eggestraat moeten gedragen worden door de aanvrager;
8. Aanpassingen aan het wegdek van de Grote Eggestraat, de inrichtingen, constructies of beplantingen op het openbaar domein naar aanleiding van deze of toekomstige stedenbouwkundige aanvraag zijn steeds ten laste van de aanvrager.
9. Voor de uitvoering van werken op bermen, stoepen en wegenis van de Grote Eggestraat dient er, voor de aanvang der werken, een staat van bevinding opgemaakt te worden door de aannemer en dit in samenspraak met een afgevaardigde van het gemeentebestuur, dienst openbare werken.
10. Voldaan wordt aan het advies van 3 maart 2014 van het Agentschap voor Natuur en Bos zoals hoger geciteerd in dit besluit;
11. Indien haagbeplanting aangebracht wordt op minder dan 0,50 meter van de perceelgrenzen moet alvorens de aanplanting uitgevoerd wordt, de aangrenzende(n) hun schriftelijk akkoord geven voor deze aanplanting;
12. Terreinverhardingen moeten waterdoorlatend aangelegd worden (zie richtlijnen Febestral PTV 122);
13. De garages moeten ter beschikking blijven voor de eigenaars/huurlers van de appartementen uit dit project;
14. Voldaan wordt aan het advies van 11 februari 2014 van Onroerend Erfgoed Limburg zoals het toegevoegd wordt aan dit besluit ;
15. Het advies van 29 januari 2014 van de Brandweer Hasselt en de verwijzing naar het advies van 21 augustus 2013 met kenmerk 13/0410/dn/nv, zoals als bijlagen hierbij gevoegd wordt, integraal uitgevoerd wordt. Op het ogenblik van de beëindiging der werken, en vóór het in gebruik nemen van het pand, zal de aanvrager de korpsbevelhebber van de Stedelijke Brandweer Hasselt hiervan in kennis stellen, ten einde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorzorgsmaatregelen gevolg werd gegeven. Indien voor de uitvoering van de voorschriften van de Stedelijke Brandweer Hasselt een wijziging van de stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is, dient deze aanvraag voor de aanvang van de werken ingediend te worden;
16. Enkel de op plan aangegeven bomen mogen gerooid worden. Het rooien van de bomen mag niet gebeuren tijdens het broedseizoen van 15 maart tot 30 juni;
17. Er dient voldaan aan het besluit van 5 juni 2009 van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, van toepassing op het bouwen, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van constructies of delen ervan, die publiek toegankelijk zijn.
18. Dat integraal voldaan dient te worden aan het advies van 15 september 2014 van het Toegankelijkheidsbureau,
19. Dat tussen de woonblok A1 en de achterste perceelsgrens een bijkomend gracht wordt aangelegd langs de brandweerweg om het eventuele regenwater op te vangen en te laten infiltreren; dat de overloop van deze gracht dient verbonden te worden met de voorziene wadi's; dat een minder steile talud er voor kan zorgen dat er meer infiltratie en minder afstroming plaats vindt;
20. De vloer van de keldergarage moet zo afgewerkt worden dat deze geen hinderlijke geluiden produceert.
21. Het volledige project moet integraal, zoals het vervat is in deze

stedenbouwkundige aanvraag, uitgevoerd worden (5 woonblokken + 1 woonblok met zelfstandige praktijken). Er moet aldus voor het totale project steeds rekening gehouden worden met de voorwaarden die opgelegd worden in dit besluit;

Overwegende dat artikel 4.3.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat de vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch kan afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen; dat een aanpassing van de plannen slechts mogelijk is wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee;

dat in casu de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening en geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen; dat de wijzigingen tegemoet komen aan de adviezen en aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

Gehoord het verslag van Inge Moors, lid van het college;

BESLUIT

Artikel 1 Het door de heer Jean-Pierre Jacobs en buurtbewoners, Genkerbaan 20 te 3520 Zonhoven ingesteld beroep wordt **ingewilligd**.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 6 mei 2014 houdende het verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan Groep 3, Javanastraat 64, 3680 Maaseik wordt vernietigd.

Evenwel wordt aan Groep 3, Javanastraat 64, 3680 Maaseik een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de op de bijgaande aangepaste plannen aangeduide werken onder volgende voorwaarden:

...

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

1.

De nv GROEP 3 verzoekt met een aangetekende brief van 28 januari 2015 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 10 februari 2015 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging. De tussenkomende partij werd verzocht om een afschrift van haar actueel geldende statuten en de akte van de aanstelling van haar organen aan de Raad over te maken, ten laatste op tijdstip van de zitting waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld.

2.

De tussenkomende partij heeft de gevraagde stukken met een aangetekende brief van 26 februari 2015 aan de Raad bezorgd en aldus blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

Vooraf

In het arrest van 18 augustus 2015 (nr. S/2015/0106) waarmee de vordering tot schorsing werd verworpen, heeft de Raad volgende vaststelling(en) gedaan:

“..."

De Raad stelt vast dat de verwerende partij heeft geoordeeld dat de eerste verzoekende partij over het vereiste belang overeenkomstig artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO beschikt. Wat het vereiste belang in hoofde van de tweede en de derde verzoekende betreft, dient de Raad vast te stellen dat de verwerende partij nergens uitdrukkelijk stelt dat zij op voldoende wijze geïdentificeerd kunnen worden en dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden.

De vraag rijst aldus of de tweede en de derde verzoekende partij de voor hen nadelige beslissing van het college van burgemeester en schepenen daadwerkelijk hebben bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep, zoals wordt bedoeld in artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO.

...”

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten hun belang als volgt uiteen in hun verzoekschrift:

“..."

13.- Verzoekers zijn **eigenaars en bewoners** van een eengezinswoning welke met de tuin en achterzijde onmiddellijk paalt aan het aanvraagperceel:

- verzoeker sub 1 (Zonhoven 3^{de} afd., sectie E, nr. 64 r 2)
- verzoeker sub 2 (Zonhoven 3^{de} afd., sectie E, nr. 85 X)

of met de voorzijde gelegen is aan de overzijde van de weg ten aanzien van het aanvraagperceel:

- verzoeker sub 3 (Zonhoven 3^{de} afd., sectie E, nr. 82 P) (stuk 5).

14.- Verzoekers hebben onmiskenbaar een **persoonlijk en actueel belang** en de **vereiste hoedanigheid**.

15.- Immers hun onmiddellijke **woonomgeving** wordt door de bestreden beslissing in het gedrang gebracht gezien een **dergelijk omvangrijk (hoog, breed en lang) project de woonbuurt van verzoekers** (actueel bestaande uit ééngezinswoningen met twee bouwlagen met tuinen gericht op een groene open ruimte) **fundamenteel aantast** en functioneel en

esthetisch volkomen wijzigt met een twee meter opgehoogd terrein van 1,5 ha met daarop staande appartementsgebouwen van drie en vier volwaardige bouwlagen hoog.

De onmiddellijke omgeving van het vergunde – waar verzoekers een woning hebben en deze bewonen – wordt functioneel volledig weggedrukt en ondergeschikt gemaakt aan een allesoverheersend groot en omvangrijk project dat functioneel en esthetisch niet kan worden ingepast ter plaatse.

Naast een fundamentele waardevermindering van hun eigendom ondergaan verzoekers door het vergunde verder zeer ingrijpende zintuiglijke hinder.

16.- *Het **bestaan** van deze hinder en nadelen dient, opdat hun beroep ontvankelijk zou zijn, **niet absoluut zeker te zijn** vermits het in dat opzicht volstaat dat verzoekers het **mogelijk bestaan ervan voldoende waarschijnlijk maken** hetgeen alleszins blijkt uit het navolgende:*

1. Een terrein van meer dan 1 ha (70 meter breed en 175 meter lang in zijn geheel) wordt qua niveau plots met 2 meter verhoogd t.a.v. het huidige maaiveld

2. Daarop worden diverse hoge appartementsgebouwen (3 tot 4 volwaardige bouwlagen) ingeplant gaande van drie tot vier verdiepingen (dus bovenop het verhoogde maaiveld)

3. Er is slechts één verkeersontsluiting voor 78 bewonende gezinnen m.a.w. geconcentreerd op één punt (slecht één in- en uitgang in de Grote Eggestraat) voor bewoners en bezoekers met inherent zeer geconcentreerd verkeer met lawaai, lichthinder, onveiligheid.... en een mobiliteitsinfarct voor de Grote Eggestraat – Centrum – Genkerbaan welke totaal niet zijn uitgerust voor een dergelijke op één plaats geconcentreerde supplementaire belasting

4. Verder is een zeer ernstige situatie van wateroverlast te vrezen gezien zoals verder uit de ontwikkeling van de middelen zal blijken dat er onvoldoende en volstrekt ondoordacht werd omgesprongen met het aspect afwatering voor het natuurlijk water en de riolering van geheel het project

5. Tenslotte ontstaat door de hoogte van de vergunde gebouwen er een onmiskenbare zicht- en privacyhinder via de tuinen van de omwonenden die veel lager gelegen zijn

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Ons college kan in dit opzicht beamen dat in het bestreden besluit op expliciete wijze enkel uitspraak werd gedaan over de ontvankelijkheid van het administratief beroep van de huidige eerste verzoekende partij. Er werd overwogen dat “in ieder geval de heer Jean-Pierre Jacobs zich voldoende heeft geïdentificeerd als één van de omwonenden en als natuurlijk persoon, die het beroepschrift heeft ingediend” en “dat het beroepschrift melding maakt van een aantal hinderaspecten en nadelen die de omwonenden, en ook de heer Jacobs als één van de omwonenden kan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing zoals verlies van privacy, verkeershinder en mogelijke wateroverlast, zodat op dit punt voldaan is aan de ontvankelijkheidsvereisten”.

Ons college meent dat voorgaande vaststellingen in alle redelijkheid konden volstaan voor ons college om het beroep op die manier als ontvankelijk te beschouwen en om over te gaan tot een beoordeling ten gronde van het dossier.

...

3.

De tussenkomen partij herhaalt haar exceptie die zij in haar nota over de schorsingsvordering heeft opgeworpen, en waarbij zij het belang van alle verzoekende partijen betwist, en stelt verder:

“ ...

Uit de vaste rechtspraak blijkt dat Uw Raad op grond van voormelde decretale bepaling annulatieberoepen die werden ingediend door verzoekers die het georganiseerde administratief beroep bij de Deputatie niet hebben uitgeput terecht afwijst als onontvankelijk. In het kader van huidig dossier springt vooral een arrest van 29 maart 2011 in het oog waarin Uw Raad ter zake het volgende stelde:

...

De redenering uit het hierboven geciteerde arrest van 29 maart 2011 kan mutatis mutandis worden getransponeerd naar huidig dossier. In deze hebben tweede en derde verzoekende partij immers een petitielijst tegen de aanvraag ondertekend. Deze petitielijst, die overigens werd ondertekend door burgers uit verschillende windstreken, bevat echter geen enkele aanduiding van de individuele hinder/nadelen die de ondertekenaars ten gevolge van de aanvraag zullen ondervinden, maar dient eerder te worden beschouwd als een collectief initiatief van de nabije en (veel) verdere omgeving waar tweede en derde verzoekende partij deel van uitmaken.

➔ *M.a.w. hebben tweede en derde verzoekende partij **niet (mede) in eigen naam**, maar namens het collectief **administratief beroep ingesteld** tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Zonhoven.*

Nu tweede en derde verzoekende partij niet in eigen naam een administratief beroep hebben ingediend bij verwerende partij, is de enige mogelijke conclusie dat zij het georganiseerd administratief beroep niet hebben uitgeput. Dit heeft tot gevolg dat zij als individuen hebben verzaakt aan hun recht om zich tot Uw Raad te wenden.

...”

4.

De verzoekende partijen antwoorden in hun wederantwoordnota als volgt:

“ ...

Ratione personae dient inderdaad vastgesteld te worden dat enkel de verzoekende partij JACOBS een tijdig georganiseerd administratief beroep heeft ingesteld bij de Deputatie zodat alleszins zijn vernietigingsberoep in dat opzicht ontvankelijk is.

De tussenkomen partij haalt aan dat verzoekers sub 2 en 3 geen administratief beroep aantekenden.

Wel ondertekenden verzoeker sub 2 en 3 de lijst welke gevoegd was bij het administratief beroepschrift van verzoeker sub 1.

Verder werd verzoeker sub 3 toegelaten op de hoorzitting van de deputatie als belanghebbende.

De Gemeente ZONHOVEN heeft daarna iedereen die voorkwam op de lijstje gevoegd bij het administratief beroepschrift van verzoeker sub 1 – dus ook verzoekers sub 2 en 3 – de beslissing van de deputatie betekend met de uitdrukkelijke (en wellicht onterechte) vermelding dat ze jurisdictioneel beroep bij Uwe Raad konden aantekenen (aanvullend stuk 28).

Verzoekers sub 2 en 3 gedragen zich desbetreffend naar rechte.

Tenslotte zet de tussenkomende partij in een uitvoerige uiteenzetting uiteen dat nabuurschap op zich t.a.v. het aangevraagde niet volstaat in hoofde van eerste verzoeker.

*Uiteraard volstaat het loutere nabuurschap op zich nooit vermits een ontvankelijkheidsvoorwaarde volgens art. 4.8.11. § 1. 3° VCRO uiteraard als volgt geformuleerd is: ieder die “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen **kan** ondervinden als gevolg van de vergunnings-, (...)beslissing;”.*

*Noodzakelijke maar ook voldoende voorwaarde is dan ook dat men hinder of nadelen **kan** ondervinden en nergens vereist het Decreet het **onweerlegbaar bewijs** van het **effectief ondervinden** van hinder.*

Volkomen ten onrechte stelt de tussenkomende partij verder dat verzoeker sub 1 onvoldoende in concreto de hinder en nadelen welke hij kan ondervinden omschrijft niettegenstaande onder randnr. 16 van het verzoekschrift meer dan afdoende werd toegelicht dat er mogelijk (‘kan’) hinder en nadelen zijn onder opgave van een relevante in concreto aanduiding in diverse punten.

...

Dat de Raad dan ook uit de samenlezing van hetgeen vermeld werd onder de rubriek ontvankelijkheid en de aangebrachte middelen in het verzoekschrift afdoende zal vaststellen dat de door verzoeker sub 1 opgesomde mogelijke hinder en nadelen voldoende persoonlijk, direct en actueel is en het verzoekschrift vanuit dat oogpunt ontvankelijk is.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Om als belanghebbende derden bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, maar niet dat deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Conform artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO worden de personen aan wie kan worden verweten dat zij een voor hen nadelige vergunningsbeslissing niet hebben bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de verwerende partij, geacht te hebben verzaakt aan hun recht om zich tot de Raad te wenden.

2.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing enkel de eerste verzoekende partij als beroepsindiener aanduidt:

“...

Overwegende dat in ieder geval de heer Jean-Pierre Jacobs zich voldoende heeft geïdentificeerd als één van de omwonenden en als natuurlijk persoon, die het beroepschrift heeft ingediend;

...”

Er wordt niet betwist dat de eerste verzoekende partij een administratief beroep bij de verwerende partij heeft ingesteld tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven. De eerste verzoekende partij verduidelijkt in het inleidend verzoekschrift bovendien, op een in het licht van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO voldoende wijze, dat zij ingevolge de bestreden beslissing mobiliteitshinder, zichthinder en hinder door wateroverlast kan ondervinden.

De verzoekende partij heeft dan ook het vereist belang, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

3.

De Raad merkt verder op dat de verwerende partij enkel de eerste verzoekende partij als indiener van het administratief beroep aanduidt omdat enkel de eerste verzoekende partij zich naar het oordeel van de verwerende partij op voldoende wijze identificeert als een van de omwonenden die hinder kan ondervinden ingevolge de in eerste administratieve aanleg genomen beslissing. De omstandigheid dat de tweede en de derde verzoekende partij een petitie lijst zouden hebben ondertekend en dat naar hen wordt verwezen in het administratief beroepsschrift, maakt nog niet dat zij, net als de eerste verzoekende partij, genoegzaam als beroepsindiener kunnen worden geïdentificeerd.

Het kan de verwerende partij, gelet op de concrete omstandigheden van het dossier en op de gegevens waarmee rekening kan gehouden worden, naar het oordeel van de Raad in redelijkheid dan ook niet worden verweten dat zij de tweede en de derde verzoekende partij niet als indieners van het administratief beroep heeft aangeduid. Dit niet in het minst omdat uit het administratief beroepsschrift niet zonder meer, laat staan uitdrukkelijk, kan worden afgeleid dat ook de huidige tweede en derde verzoekende partij zich als beroepsindiener presenteerden. De tweede en de derde verzoekende partij betwisten de vaststellingen van de verwerende partij in de bestreden beslissing niet en stellen zich ten aanzien van de exceptie '*naar rechte*' te zullen gedragen.

Gegeven voorgaande overwegingen en vaststellingen is de Raad van oordeel dat de tweede en de derde verzoekende partij in toepassing van artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO moeten worden geacht te hebben verzaakt aan hun recht om zich tot de Raad te wenden. De kennisgeving van de thans bestreden beslissing door (het college van burgemeester en schepenen van) de gemeente Zonhoven remedieert het feit dat de tweede en de derde verzoekende partij zelf geen administratief beroep hebben ingesteld niet, en kan niet zo gelezen worden dat zij zich toch nog op ontvankelijke wijze tot de Raad konden wenden.

4.

De exceptie is gegrond wat de tweede en derde verzoekende partij betreft.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar vierde middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.2.19, 4.2.20 en 4.3.1 VCRO, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. De verzoekende partij stelt:

“ ...

Algemeen

*Een voorwaarde is erop gericht om een aangevraagd project dat volgens het vergunningverlenende bestuursorgaan **op zich niet voor vergunning in aanmerking komt toch** in aanmerking te laten komen voor vergunning.*

Uit samenlezing van hogervermelde bepalingen blijkt dat een vergunningverlenende Overheid maar voorwaarden kan opleggen indien deze voldoen aan volgende vereisten,

De voorwaarde moet:

1. **realiseerbaar** zijn zodat het aangevraagde wel degelijk in overeenstemming kan gebracht worden met ‘het recht en de goede ruimtelijke ordening’, terwijl de aanvraag aan deze vereiste niet voldeed
2. **door enig toedoen van de aanvrager**
3. **‘voldoende precies’** geformuleerd zijn
4. **‘niet afhankelijk zijn van een verdere overheidsbeoordeling’**
5. **geen (alsnog) herstellen zijn van een onvolledige aanvraag**
6. *Indien de voorwaarde een **aanpassing van de plannen** impliceert, moet die aanpassing voldoen aan een reeks gestelde voorwaarden.*

Eerste onderdeel: Voorwaarde 19 – ‘bijkomende gracht’, ‘minder steile talud’

De bestreden beslissing (stuk 1) legt volgende voorwaarde op:

“(...)

19. *Dat tussen de woonblok A1 en de achterste perceelgrens **een bijkomende gracht dient aangelegd** langs de brandweeweg om het eventuele hemelwater op te vangen en te laten infiltreren; dat de **overloop van deze gracht dient verbonden** te worden met de **voorzien wadi's**; dat **een minder steile talud** er voor kan zorgen dat er meer infiltratie en minder afstroming plaats vindt; dat deze maatregelen als voorwaarde zullen opgelegd worden.”*

Dat Uwe Raad reeds in een vergelijkbare situatie tot twee maal toe oordeelde dat dergelijke voorwaarde uiteraard **niet voldoet aan de gestelde eis van precisie** (R.v.Vb., 18 april 2012, nr. A/2012/0148:

...

Bovendien blijkt uit niets of de aanleg van dergelijke 'bijkomende gracht' en 'minder steile talud' ter plaatse wel mogelijk is wel integendeel.

De voorziene brandweerweg (met een breedte van 4 meter) ligt immers nu reeds rakelings langs de perceelgrens, zodat onmogelijk daarnaast nog 'een gracht' kan worden aangelegd, laat staan dat er ruimte is om de 'talud' (die dient om het hoogteverschil door de ophoging van het terrein op te vangen) bijkomend ook nog 'minder steil' (en dus breder) aan te leggen.

Bovenstaande toont eens te meer aan dat de vergunningverlenende Overheid in deze op onzorgvuldige wijze is te werk gegaan door het opleggen van een voorwaarde die

1. onvoldoende precies is en die
2. zelfs door een prima facie lezing van de goedgekeurde plannen absoluut onuitvoerbaar en dus niet-realiseerbaar is.

Verder erkent de vergunningverlenende overheid door het opleggen van een dergelijke voorwaarde dat zich minstens op die plaats een probleem met de waterhuishouding zou kunnen voordoen, aangezien uiteraard anders geen bijkomende gracht dient aangelegd te worden.

Dit is volledig in strijd met de overwegingen die zij op andere plaatsen naar voren brengt (stuk 1, blz. 6):

Overwegende dat de ophoging van het terrein volgens de aanvrager werd ingegeven teneinde de bezwaren omtrent de waterhuishouding van het terrein te verminderen;
(...)

Overwegende dat het terrein tot 2 meter wordt opgehoogd rond de verzonken parkeergarage; dat deze **ophoging afhelt naar de perimeter van het terrein toe waar het bestaande peil van het maaiveld bewaard blijft** en waar verzonken wadi's aangelegd worden voor het opvangen van het overtollige regenwater; **dat het regenwater derhalve niet naar de aanpalende percelen zal afstromen;**

Dat volgens de beroepers de voorziene **infiltratievoorzieningen onvoldoende zijn** aangezien het regenwater boven de garagekelder niet zal kunnen infiltreren; dat **evenwel uit de verschillende adviezen van de Provinciale Dienst Water en domeinen en de VMM blijkt dat er geen problemen te verwachten zijn;** dat volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake opvang en buffering/infiltratie van hemelwater groene daken ook als waterbuffer dienen en deze derhalve niet in rekening dienen gebracht voor de dimensionering van de buffer- en infiltratiebekkens;"

Zij bepaalt bovendien uitdrukkelijk dat "de **overloop van deze gracht dient verbonden te worden met de voorziene wadi's;**" kennelijk zonder daarbij rekening te houden met de capaciteit van de voorziene wadi's, hetgeen voorwerp uitmaakt van een watertoets (die dan ook al niet meer kan voldoen) en van adviezen, hetgeen uiteraard absoluut onzorgvuldig is en van onbehoorlijk bestuur getuigt.

Tweede onderdeel: Voorwaarde 3 – Riolering

De bestreden beslissing (stuk 1) legt volgende voorwaarde op:

“ **3. Voldaan wordt aan het advies van 3 april 2014 van Infrax (...)”**

Genoemd advies van Infrax stelt (stuk 16):

...

De bestreden beslissing legt de uitdrukkelijke voorwaarde op dat voldaan moet worden aan het advies van Infrax, dat zij als ‘voorwaardelijk gunstig’ bestempelt en dat bij een volledige en juiste lezing iets volstrekt anders naar voor brengt nl. dat de facto over de riolering geen behoorlijk advies door INFRAX kan verstrekt worden, laat staat een voorwaardelijk gunstig, gezien **elk technisch dossier ontbreekt en evenmin een berekeningsnota werd gevoegd op grond waarvan Infrax zou kunnen beoordelen of er voldoende buffering is voorzien en of überhaupt kan aangesloten worden op het openbaar rioleringsnet.**

Het is dan ook onnaspeurbaar op welke wijze door de aanvrager aan het advies zou kunnen worden voldaan, gezien het advies naar de aanvrager toe nog meer vraagtekens optekent dan dat het effectief iets beoordeelt of adviseert vermits het stelt dat bij gebreke aan voorafgaande studie en behoorlijk verstrekte elementen er niet nuttig kan geadviseerd worden.

Daarenboven is het advies van Infrax volledig in strijd met hetgeen de bestreden beslissing stelt op blz. 6 (stuk 1):

“ (...) Dat volgens de beroepers de voorziene infiltratievoorzieningen onvoldoende zijn aangezien het regenwater boven de garagekelder niet zal kunnen infiltreren;

dat evenwel uit de verschillende adviezen van de Provinciale Dienst Water en domeinen en de VMM blijkt dat er geen problemen te verwachten zijn;

dat volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake opvang en buffering/infiltratie van hemelwater groene daken ook als waterbuffer dienen en deze derhalve niet in rekening dienen gebracht voor de dimensionering van de buffer- en infiltratiebekkens;”

De bestreden beslissing laat het advies van Infrax daarbij totaal onbesproken, terwijl dit nochtans uitdrukkelijk vraagtekens plaatst bij het gegeven of wel voldoende buffercapaciteit werd voorzien, om wateroverlast voor de aanpalende percelen te voorkomen, gezien de intekening van de wadi's vlak aan de perceelgrenzen.

Het is uiteraard niet onmogelijk dat verscheidene adviezen tegenstrijdig zijn, doch dient een zorgvuldig handelend Overheid welke daarmee geconfronteerd wordt uiterst omstandig te werk gaan en haar motieven ter weerlegging van het door INFRAX gestelde precies en duidelijk weer te geven.

Het één en ander klemmt uiteraard nu zij niettegenstaande bovenstaande als voorwaarde de integrale naleving van dit advies oplegt. Houdt dit dan in dat de vergunningsaanvrager rond het gehele project een soort van slotgracht dient aan te leggen?

Uit bovenstaande blijkt minstens dat de opgelegde voorwaarde absoluut onvoldoende precies is, minstens onuitvoerbaar.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“...
...

Ons college wenst summier tegen te spreken dat de opgelegde voorwaarden niet zouden stroken met de vereisten van artikel 4.2.19 VCRO:

- de voorwaarde “dat tussen de woonblok A1 en de achterste perceelsgrens een bijkomende gracht wordt aangelegd langs de brandweerweg om het eventuele regenwater op te vangen en te laten infiltreren; dat de overloop van deze gracht dient verbonden te worden met de voorziene wadi's; dat een minder steile talud er voor kan zorgen dat er meer infiltratie en minder afstroming plaats vindt” is wel degelijk realiseerbaar en voldoende precies; dit blijkt ook uit de nota van 18 augustus 2014 die door de aanvrager werd neergelegd n.a.v. het verslag van de PSA waarin werd gesuggereerd dergelijke voorwaarde op te leggen en waarbij toelichting werd gegeven over de mogelijke uitvoeringsmodaliteiten;
- de voorwaarde dat het advies van Infrax moet worden gevolgd is wettig en in alle redelijkheid opgelegd; de verzoekende partijen hebben trouwens geen belang bij dit middelonderdeel; de bewuste voorwaarde betreft trouwens louter een aspect van uitvoering van de vergunning die slaat op de technische aansluiting op het rioleringsnet, waarbij de voorwaarden van Infrax in ieder geval zullen moeten worden nageleefd;
- ...
...”

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog het volgende aan toe:

“...
...

Eerste onderdeel

In een eerste onderdeel stellen verzoekende partijen dat voorwaarde 19 niet voldoende precies zou zijn. Tevens betwisten verzoekende partijen de haalbaarheid van de aanleg van een gracht. Zoals hierna nader zal worden toegelicht, kan dit standpunt niet worden bijgetreden.

...

Deze voorwaarde is perfect in overeenstemming met artikel 4.2.19 VCRO en met de eisen uit de hierboven aangehaalde rechtspraak van de Raad van State.

Zo is het voor de aanvrager – lees: tussenkomende partij – duidelijk hoe en waar hij deze voorwaarde moet uitvoeren. Zo staat in de vergunningsvoorwaarde duidelijk te lezen dat de gracht moet worden aangelegd langs de brandweerweg tussen woonblok A1 en de achterste perceelsgrens. Planmatig betekent dit dat de gracht moet worden aangelegd op de hieronder in rood aangeduide locatie:
(foto plan)

Uit het hierboven weergegeven inplantingsplan blijkt m.a.w. dat de brandweerlus ter hoogte van gebouw A1 niet tot aan de perceelsgrens reikt en dat er nog voldoende ruimte is om op die plaats tussen woonblok A1 en de achterste perceelsgrens in een bijkomende gracht te voorzien. De Deputatie heeft verder nader gepreciseerd dat (1) deze gracht moet worden voorzien om het eventuele regenwater op te vangen en te laten infiltreren en (2) dat de overloop van de gracht moet verbonden worden met de voorziene wadi's.

→ E.e.a. werd overigens uitdrukkelijk opgelegd door de Deputatie op aangeven van tussenkomende partij die zulks ook op plan uitdrukkelijk had toegelicht, hetgeen zonder meer blijkt uit haar beroepsnota's bij de Deputatie en de reactie op het verslag van de PSA aan de Deputatie (stuk 12). Het is dat zonder meer duidelijk dat voorstel dat als vergunningsvoorwaarde werd opgelegd.

...

Tweede onderdeel

Wat dit middelonderdeel betreft, is tussenkomende partij vooreerst van oordeel dat dit **niet op ontvankelijke wijze** door verzoekende partijen kan worden ingeroepen. Het middelonderdeel is onduidelijk geformuleerd en dient dan ook als onontvankelijk te worden afgewezen. Ter zake beroept tussenkomende partij zich op de exceptio obscuri libelli. Dat een middel voldoende duidelijk dient te zijn opdat dit op ontvankelijke wijze kan worden ingeroepen, blijkt ook uit de rechtspraak van de Raad van State:

...

Tevens is het advies van Infrac niet in strijd met de overige adviezen van de Provinciale Dienst Water en Domeinen en de Vlaamse Milieumaatschappij. Het advies van Infrac heeft immers betrekking op de aansluiting van het aangevraagde op het openbaar rioleringsnet, terwijl in de adviezen van de Provinciale Dienst Water en Domeinen en de Vlaamse Milieumaatschappij voornamelijk de impact van het aangevraagde op de waterhuishouding – o.m. compensatie van een verminderde infiltratie van het hemelwater ten gevolge van de toegenomen verharding - wordt nagegaan.

Verder valt niet in te zien in welke mate de naleving van dit advies geen voldoende duidelijke en precieze vergunningsvoorwaarde uitmaakt. In dit advies wordt namelijk het volgende opgemerkt:

“Er kan enkel toestemming gegeven worden om aan te sluiten op het openbaar rioleringsnet indien er uit het technisch dossier met de bijhorende rekeningsnota blijkt dat er aan alle voorwaarden (buffering + technische vereisten uit het aansluitingsreglement) voldaan is.”

Voor tussenkomende partij is het bijgevolg duidelijk dat hij o.m. aan de technische vereisten uit het aansluitingsreglement van Infrac moet voldoen om een aansluiting op het openbare rioleringsnet te kunnen bekomen. **Het bekomen van een dergelijke aansluiting betreft bovendien louter een aspect van uitvoering van de vergunning en staat verder volledig los van de wettigheid ervan.** Immers, of de naleving van deze voorwaarde nu in de bestreden beslissing wordt opgenomen of niet, tussenkomende partij zal steeds aan de technische vereisten uit het aansluitingsreglement van Infrac moeten voldoen om een aansluiting op de openbare riolering te kunnen bekomen.

...”

4.

In haar wederantwoordnota overweegt de verzoekende partij nog:

“ ...

Het enige dat de tussenkomende partij desbetreffend laat gelden is dat zij van oordeel is dat zijzelf aan de deputatie in een schriftelijke replieknota met handmatige schets voldoende tekst en schets ter beschikking heeft gesteld i.v.m. een ter plaatse (bijkomend) aan te leggen ‘beekje’ zodat de hogervermelde door verzoekers ingeroepen rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen over ‘een soort greppel’ als voorwaarde niet zou gelden.

Verzoekers kunnen alleen maar vaststellen dat nergens ook maar enigszins in concreto met enige maataanduiding op het schetsje de effectieve modaliteiten zijn weergegeven (nl. juiste ligging t.a.v. de op het plan weergegeven perceelgrenzen en inplanting van wegen en gebouwen; oppervlakte; diepte; bufferingscapaciteit, gabarit, dimensie enz.) en dit verder zonder enige in concreto onderbouwing met precieze gegevens (RvVb. 12 nov. 2013, A/2013/660:

...

Wanneer men immers een resultaat garandeert (zoals de tussenkomende partij in haar nota deed waar ze stelde dat “.... een grachtje parallel aan de brandweerweg dienst [kan] doen als infiltratiezone. Anderzijds zal een minder steile talud er voor zorgen dat er meer infiltratie en minder afstroming kan plaats vinden. Al het regenwater kan dan zonder discussie ter plaatse infiltreren. Bij hevige regenval zal het overtollige regenwater via een drainagebuis onder het grachtje afgevoerd worden naar de reeds voorziene wadi's.”) vereist een nauwkeurig en precieze voorwaarde minstens het opleggen van afdoende concrete maten (qua lengte, diepte, volume van opvang van water, gabariet enz.) gerelateerd aan het te verzekeren resultaat (opvang ter plaatse van al het regenwater), waarvan evenmin enige concrete onderbouwde berekening wordt voorgesteld.

...

Het is uiteraard manifest onvoldoende louter ongestaafd te gaan beweren dat men een middelonderdeel niet begrijpt, terwijl dit voor ieder onbevooroordeeld lezer perfect begrijpelijk is.

Wanneer uit het advies van Infrax blijkt dat het aanvraagdossier **onvolledig is** en in geen enkel opzicht voldoet om ook maar enigszins op nuttige wijze advies te verlenen, vermits een technisch dossier en bijhorende rekeningsnota ontbreekt, dan kan uiteraard hieraan niet verholpen worden door een voorwaarde op te leggen, vermits een voorwaarde uiteraard nooit kan verhelpen aan een initieel onvolledige aanvraag.

Te meer geldt dit wanneer door Infrax ernstige bedenkingen worden geplaatst als

- “ Er is **400 m3 buffering** opgelegd in de vergunning van de vorige aanvraag. Er **dient aangetoond** te worden **dat hieraan voldaan is.**”,
- “ Infrax wenst ... **een zo maximaal mogelijke buffering** (= exclusief boven het grondwater) te bekomen **waarbij de infiltratie eerder als extra beschouwd** dient te worden”

en waarbij zij zelfs adviseert om een ‘**slotgracht rond het opgehoogde gebouw**’ aan te leggen (stuk 16 p. 1/2 onderaan: “soort van ‘slotgracht’ rond het opgehoogde gebouw zodat er gecontroleerde ‘overstroming’ mogelijk is”).

Een zorgvuldig handelende Overheid kan in dergelijke situatie uiteraard nooit volstaan met de voorwaarde zoals deze in casu werd opgelegd, nl. dat simpelweg aan het advies van Infrax dient voldaan te worden, vermits een dergelijke voorwaarde (bovendien) onvoldoende precies is en onduidelijk geformuleerd is, hetgeen de volledige appreciatie aan de aanvraagster zelf laat.

Impliceert een dergelijke voorwaarde immers dat inderdaad een ‘slotgracht’ gaat worden aangelegd? Kan deze (gelet op de huidige inplanting) nog aangelegd worden? Enz.. .

Eén en ander raakt inderdaad (zoals tussenkomende partij stelt) de uitvoering van de vergunning, doch het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat de uitvoerbaarheid van een

vergunning en de mogelijkheid om het vergunde al dan niet te kunnen aansluiten op het rioleringsnet essentieel zijn om een gebouw al dan niet te vergunnen, zodat men dan ook op generlei wijze kan volstaan met algemeenheden als “het bekomen van een dergelijke aansluiting betreft (...) louter een aspect van uitvoering van de vergunning en staat verder volledig los van de wettigheid ervan”.

*Het zorgvuldigheidbeginsel wordt immers geschonden wanneer wordt uitgegaan van een **toekomstige onzekere gebeurtenis**.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor het bouwen van zes appartementsgebouwen waarin 78 appartementen worden voorzien. De verwerende partij levert de vergunning af en legt hierbij de volgende voorwaarden op:

“...

3. Voldaan wordt aan het advies van 3 april 2014 van Infrax;

...”

19. Dat tussen de woonblok A1 en de achterste perceelsgrens een bijkomend gracht wordt aangelegd langs de brandweerweg om het eventuele regenwater op te vangen en te laten infiltreren; dat de overloop van deze gracht dient verbonden te worden met de voorziene wadi's; dat een minder steile talud er oor kan zorgen dat er meer infiltratie en minder afstroming plaats vindt;

...”

De voorwaarde tot het aanleggen van een bijkomende gracht voldoet volgens de verzoekende partij niet aan de vereisten van artikel 4.2.19 VCRO. Aan het advies van Infrax zou bovendien niet zonder meer kunnen worden voldaan.

2.

Art. 4.3.1, §1 VCRO bepaalt:

“Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, § 1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het

opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”

Artikel 4.2.19, §1 VCRO bepaalt:

“ ...

Onverminderd de voorwaarde van rechtswege [in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990], kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

... ”

Uit de geciteerde artikelen volgt dat de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning aan bepaalde voorwaarden kan onderworpen worden, zij het dat de opgelegde voorwaarden (onder meer) voldoende precies, concreet en duidelijk moeten zijn. Dit houdt in dat een voorwaarde niet voor interpretatie vatbaar mag zijn en in ieder geval geen aanleiding mag geven tot een beoordeling in de uitvoering van de verleende vergunning en dit noch door de begunstigde van de vergunning, noch door het vergunningverlenend bestuursorgaan.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat voorwaarden voldoende precies dienen te zijn, niet zo geformuleerd mogen zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en geen beoordelingsruimte kunnen laten aan de begunstigde van de vergunning. Zij mogen ook aan de overheid geen beoordelingsruimte laten (*Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, p. 116, nr. 374*).

3.

De voorwaarde tot het aanleggen van een bijkomende gracht tussen woonblok A1 en de achterste perceelsgrens langs de brandweerweg om regenwater op te vangen en te laten infiltreren kan niet beschouwd worden als voldoende precies in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO. Anders dan de tussenkomen partij tracht voor te houden, is het (ook voor de Raad) geenszins duidelijk waar de bijkomende gracht nog kan of zal worden voorzien. De stedenbouwkundige plannen bieden op dit punt geen duidelijkheid. Uit de stedenbouwkundige plannen blijkt enkel dat tussen woonblok A1 en de achterste perceelsgrens een brandweerweg aanwezig is en dat de nog voorhanden zijnde ruimte niet zonder meer toelaat te veronderstellen dat de aanleg van een bijkomende gracht mogelijk is.

De tussenkomen de partij brengt in haar nota een schets bij waaruit moet blijken waar de gracht zal worden aangebracht. Deze eenzijdige schets biedt echter geen zekerheid over de exacte inplantingsplaats, noch over de afmetingen en de buffercapaciteit van de gracht, noch over de wijze waarop de gracht verbonden zal worden met de voorziene wadi's en of dit wel mogelijk. Uit het voorgaande volgt dat de hiervoor aangehaalde voorwaarde niet kan worden beschouwd als voldoende precies. De uitvoering van de bijkomende gracht mag immers geen beoordelingsruimte laten aan de tussenkomen de partij als begunstigde van de vergunning. Het opleggen van een onduidelijk geformuleerde, en dus voor uiteenlopende interpretaties vatbare voorwaarde is tevens in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

4.

In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat er voldaan moet worden aan het advies van Infrac van 3 april 2014, oordeelt de Raad dat ook deze voorwaarden niet voldoet aan de bovenstaande bepalingen en aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verwerende en de tussenkomen de partij stellen dat het niet duidelijk is wat de verzoekende partij wenst te bereiken met dit middelonderdeel en zij betwisten de ontvankelijkheid er van. De Raad verwerpt deze exceptie. De verzoekende partij klaagt immers de onduidelijkheid van één van de voorwaarden van de bestreden beslissing inzake de waterhuishouding aan. De verzoekende partij heeft als naaste buurtbewoner, die tevens hinder door wateroverlast inroept als belang, echter een voldoende belang bij dit middelonderdeel.

Infrac is het lokale netbedrijf dat onder meer een advies verstrekt inzake de riolering. Uit het advies van Infrac van 3 april 2014 valt niet duidelijk af te leiden of dit gunstig of ongunstig is. In haar advies wijst Infrac er onder meer op dat:

“ ...

-Er is 400m³ buffering opgelegd in de vergunning van de vorige aanvraag => er dient aangetoond te worden dat hieraan voldaan is. alle gebouwen liggen in ophoging (parkeerkelder half op de grond & half onder de grond) => al het hemelwater loopt in de richting van de wadi's en zal ook enkel daar infiltreren. Aangezien de wadi's aan de perceelsgrens liggen en wegens de waterdichte kelderwanden, zal er vooral geïnfiltreerd worden in de richting van de achtertuinen van de aanpalende percelen:

- ➔ Bij een wolkbreuk moet er effectief voldoende buffering zijn om deze tuinen niet blank te zetten*
- ➔ Alle daken zijn groendaken zonder vermelding van opbouw: indien er geen bufferende laag op het groendak aanwezig is, dient de volledige dakoppervlakte mee in rekening van de infiltratievoorziening gebracht te worden.*

-Infrac wenst toch een zo maximaal mogelijke buffering (= exclusief boven het grondwater) te bekomen waarbij de infiltratie eerder als extra beschouwd dient te worden.

- ➔ Soort van 'slotgracht' rond het opgehoogde gebouw zodat er gecontroleerde 'overstroming' mogelijk is;*
- ➔ De overloopleiding van de wadi mag vergroot worden naar een diameter van 315mm. De knippen blijven beperkt tot maximum diameter 160mm, en op halve hoogte zodat infiltratie mogelijk blijft;*
- ➔ De aansluitpeilen blijven beperkt tot 1,20m ten opzichte van het straatpeil.*

Er is momenteel geen technisch dossier bij de aanvraag toegevoegd (geen diameters en geen aansluitdieptes). Er kan enkel toestemming gegeven worden om aan te sluiten op het

openbaar rioleringsnet indien er uit het technisch dossier met bijhorende berekeningsnota blijkt dat er aan alle voorwaarden (buffering + technische vereisten uit het aansluitreglement) voldaan is.
..."

De verwerende partij legt in de bestreden beslissing op dat aan dit advies van 3 april 2014 moet worden voldaan. Nochtans blijkt nergens uit de bewoordingen van de bestreden beslissing, noch uit de stedenbouwkundige plannen, dat de aanvraag in overeenstemming is met het advies en de bemerkingen van Infrax. De verwerende partij gaat er aan voorbij dat Infrax in zijn advies stelt dat slechts kan worden aangesloten op het openbaar rioleringsnet indien uit de berekeningsnota blijkt dat er voldaan is aan de technische vereisten en er sprake is van een voldoende buffering. Volgens de verwerende partij betreft dit louter een aspect van uitvoering.

De Raad is van oordeel dat de aansluiting op het rioleringsnet inderdaad een aspect van uitvoering van de vergunning betreft, maar dat uit het advies ook duidelijk blijkt dat er tevens sprake moet zijn van een voldoende buffercapaciteit. Hieromtrent wordt met geen woord gerept in de bestreden beslissing. Het is dan ook niet duidelijk of er voorzien wordt in een voldoende buffering, zodat de verwerende partij niet zonder meer kan stellen dat aan dit advies moet worden voldaan. Het advies van Infrax stelt onder meer dat er een soort van 'slotgracht' kan worden aangelegd, zodat voorzien wordt in een maximale buffering. Het is voor de Raad evenwel niet duidelijk of de verwerende partij, in zoverre zij zonder meer stelt dat aan het advies moet worden voldaan, deze slotgracht effectief wenselijk acht en hoe die dan moet worden gerealiseerd. De bestreden beslissing is ook op dit punt aangetast door een zorgvuldigheidsgebrek.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht omdat zij niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv GROEP 3 is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen in hoofde van de tweede en de derde verzoekende partij.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 2 oktober 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van een woning en bijgebouwen, kappen van bomen, nieuwbouw van 6 appartementsgebouwen (78 appartementen en 2 zelfstandige praktijken), een ondergrondse parking en terreinaanleg met wegenis en rioleringen op de percelen gelegen te 3520 Zonhoven, Het Koolhof en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummers 65R, 68R, 84L, 84M, 84N, 69N, 68V, 65X.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep in hoofde van de eerste verzoekende partij, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van het beroep in hoofde van de tweede en de derde verzoekende partij, bepaald op 550 euro, elk voor de helft ten laste van de tweede en de derde verzoekende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 maart 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER