

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0106 van 18 augustus 2015
in de zaak 1415/0183/SA/3/0155

In zake:

1. de heer **Jean-Pierre JACOBS**
2. de heer **Rudi JANS**
3. de heer **Luc AERTS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Sarah HOUBEN en Werner VANDIJCK
kantoor houdende te 3530 Houthalen-Helchteren, Ringlaan 18/2
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer Tom ROOSEN

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de nv **GROEP 3**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Floris SEBREGHTS en Christophe SMEYERS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

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 deputatie van de provincieraad van Limburg van 2 oktober 2014.

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

De bestreden beslissing heeft betrekking 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 verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 24 maart 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sarah HOUBEN die verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer Tom ROOSEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Floris SEBREGHTS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

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 het tijdstip van de zitting waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld.

De tussenkomende partij heeft de gevraagde stukken aan de Raad bezorgd met een aangetekende brief van 26 februari 2015. Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. 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 appartementsen en 2 zelfstandige praktijken). Ondergrondse parking. Terreinaanleg met wegenis en rioleringen.”* De aanvraag betreft de bouw

van zes “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. De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van 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 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 gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar brengt op 29 april 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven verleent op 6 mei 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

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 bouwaanvragen 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 verkavelingaanvragen:

- 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, verhuishagens 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 boompot 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/huurders 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 inplantingplan 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 groepswoonbouwproject 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/huurders 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. Buitenhelling: 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 toiletport 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;

...

De eerste verzoekende partij tekent tegen deze beslissing 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 een stedenbouwkundige vergunning voorlopig te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

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 Vlarengereguleerder (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 Vlarengereguleerder II;*
- *De ondergrondse parking moet uitgevoerd worden als volledig waterdicht 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 liftplatform 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 beroepschrift 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 naar aanleiding van een wijzing van de stedenbouwkundige plannen op 15 september 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar brengt een aanvullend verslag uit op 2 oktober 2014, eveneens naar aanleiding van een aanpassing van de stedenbouwkundige plannen, waarin hij adviseert om dit beroep voorlopig in te willigen maar een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen.

Na de hoorzitting van 19 augustus 2014 beslist de verwerende partij op 2 oktober 2014 om het beroep in te willigen maar een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

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 Vlarem 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 Vlarem 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 overvloedige 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 moe 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:

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

1.

De tussenkommende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan. De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de tussenkommende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

2.

Voorgaande overweging verhindert niet dat de Raad, en onverminderd de door de tussenkommende partij geformuleerde excepties, om redenen van proceseconomie reeds in de huidige stand van het geding de aandacht van de partijen, en in het bijzonder de verzoekende partijen, wil vestigen op de omstandigheid dat de Raad, na een voorlopig onderzoek van de ontvankelijkheid op grond van de beschikbare gegevens, redenen heeft om aan te nemen dat de vordering tot schorsing en vernietiging onontvankelijk is in hoofde van de tweede en derde verzoekende partij.

Artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO luidt immers als volgt:

“De [persoon] aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.”

Artikel 4.7.21, §2 VCRO haalt de belanghebbenden aan die tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen georganiseerd beroep bij de deputatie kunnen instellen. Dit artikel bepaalt onder meer dat het beroep kan worden ingesteld door *“elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing”*

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij wat de ontvankelijkheid van het administratief beroepschrift betreft dat dit ondertekend werd door de eerste verzoekende partij en dat er een lijst werd gevoegd van personen, waaronder de tweede en de derde verzoekende partij, die het beroep bijtreden. Er werd slechts één keer de vereiste dossiervergoeding betaald (door de eerste verzoekende partij) en uit het administratief dossier blijkt verder dat enkel de eerste verzoekende partij werd uitgenodigd voor de hoorzitting. De verwerende partij oordeelt dan ook 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”*.

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.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

Voor wat betreft de kwalificatie van de middelen als ernstig verwijzen verzoekers naar de hogere uiteenzetting van de middelen tot nietigverklaring.

Verder berokkent de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de door de bestreden beslissing afgeleverde vergunning aan verzoekers een ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’.

Het kan in deze onmogelijk betwist worden dat een dergelijk qua oppervlakte, hoogte en omvang (huisvesting van meer dan 78 gezinnen) een fundamentele onomkeerbare impact heeft op de huidige woon- en leefomgeving van verzoekers welke bij uitvoering onherstelbaar tenietgedaan wordt en de latere gegrondverklaring van hun verzoek om vernietiging hieraan nooit meer vermag te verhelpen door het ‘voldongen feit’ van uitvoering van de vergunning gezien deze onwettige situatie in de feiten dan volstrekt definitief en onomkeerbaar zal zijn.

Het tenietdoen van een huisvesting voor 78 gezinnen en de economische impact van de reeds gedane kosten zal nooit in de feiten leiden tot een mogelijk herstel in natura. Verzoekers zullen dan ook blijvend en onherstelbaar terecht komen in een situatie waarbij de hinder en nadelen niet alleen voor hunzelf en zoals geschetst onder randnr. 16. maar zal een volledige centraal gelegen wijk in ZONHOVEN volkomen onveilig en ondoordacht qua waterhuishouding, riolering, verkeerssituatie zijn gepland.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

De uiteenzetting van de verzoekende partijen schiet evenwel manifest te kort om een schorsing in kortgeding door uw Raad te verantwoorden, meer nog, het schorsingsverzoek van verzoekende partijen is niet ernstig.

Allereerst moet worden opgemerkt dat onmiddellijk al kan worden vastgesteld dat de uiteenzetting van verzoekende partijen omtrent hun beweerdde “nadelen” uiterst summier is en dat zij manifest en volkomen nalaten ter onderbouwing van hun beweringen m.b.t. de hinder concrete en precieze gegevens bij te brengen waaruit de “ernst” van de nadelen blijkt die zij ondergaan of dreigen te ondergaan, hetgeen betekent dat zij

concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen.

De uiteenzetting van de verzoekende partijen lijkt trouwens immers enkel betrekking te hebben op de voorwaarde van de “moeilijke herstelbaarheid” van eventuele nadelen ten gevolge van de uitvoering van de vergunning. Verzoekers maken in hun uiteenzetting enkel gewag van de beweerde onmogelijkheid van herstel (in natura) bij een eventuele latere vernietiging van de vergunning. De verzoekende partijen verliezen hierbij klaarblijkelijk uit het oog dat om een schorsing van de vergunningsbeslissing te horen uitspreken door uw Raad volgens artikel 4.8.18, §2 VCRO en de rechtspraak van uw Raad hierover ook moet worden aangetoond dat de beweerde nadelen “ernstig” zijn.

Zij laten evenwel volkomen na aan te geven waarom er sprake zou zijn van een ernstig nadeel dat een schorsing zou verantwoorden.

Er kan trouwens nog worden opgemerkt dat in een brief van 25 augustus 2014, gericht aan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar NA de hoorzitting over het beroepsdossier, de eerste verzoekende partij zelfs heeft gesteld achter de door de PSA voorgestelde planaanpassingen te kunnen staan, waarbij werd besloten “namens de bewoners” dat deze “hopen dat deze planaanpassingen er zullen komen”.

Als er blijkbaar positief wordt gereageerd door de eerste verzoekende partij, “namens de bewoners”, op de aanvraag, mits de plannen worden aangepast - de PSA stelde trouwens de planaanpassing voor voor de woonblokken aan de zijde Rosmolenweg - én deze plannen effectief werden aangepast, kan nu moeilijk worden voorgehouden dat de uitvoering van deze vergunning (voor de beperkt aangepaste plannen) een zodanig nadeel zou berokkenen dat een schorsing verantwoord is.

Volgens de rechtspraak van uw Raad moet bij gebrek aan afdoende stavingselementen aangaande de ernst (en moeilijke herstelbaarheid) van de ingeroepen nadelen het schorsingsverzoek worden verworpen (zie bijv. arrest nr. S/2011/0154 van 12 december 2011; arrest nr. S/2011/0159 van 14 december 2011).

...

Verder kan er ook op worden gewezen dat het verzoek tot schorsing is ingediend door drie onderscheiden verzoekende partijen, maar dat in het verzoekschrift, buiten een opgave van de situering van de eigendommen en woonplaatsen van deze verzoekers, op geen enkele wijze is toegelicht op welke wijze iedere verzoeker persoonlijk zou worden geconfronteerd met een zogenaamd moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

...

Het enkele feit dat de verzoekende partijen wonen in de onmiddellijke omgeving van de percelen waarop het project wordt gepland, volstaat op zich duidelijk niet om het persoonlijk karakter en bijgevolg de ernst van het ingeroepen nadeel op een voor de schorsing voldoende wijze aannemelijk te maken.

Verder moet er ook in dit opzicht nog op worden gewezen dat de kwestieuze projectzone gelegen is in het centrum van Zonhoven, waarbij de kern van Zonhoven volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen deel uitmaakt van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk en deze dan ook binnen de afbakeningslijn ligt van dit regionaalstedelijk gebied, zoals definitief vastgesteld in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening regionaalsredelijk gebied Hasselt-Genk”.

Uiteraard moeten de bewoners van dergelijk gebied rekening houden met de hinder uitgaande van bebouwing van open binnengebieden (door wooninbreidingsprojecten) die eerder inherent is aan dergelijke centra in stedelijk gebied.

...

De verzoekende partijen verwijzen naar hun uiteenzetting ter onderbouwing van hun beweerde MHEN naar hun uiteenzetting eerder in hun verzoekschrift m.b.t. hun belang in de zin van artikel 4.8.11 VCRO om beroep bij uw Raad in te stellen.

...

Door op zich te verwijzen naar “mogelijke hinder” wordt aldus geenszins aannemelijk gemaakt dat de verzoekende partijen een “ernstig nadeel” zullen lijden dat een schorsing van de vergunningsbeslissing verantwoord. Dit zijn onderscheiden aangelegenheden

Het louter vermelden door de verzoekende partijen in de uiteenzetting omtrent hun belang dat het terrein wordt opgehoogd met twee meter, dat er “diverse hoge appartementsgebouwen worden ingepland”, dat er “slechts één verkeersontsluiting voor 78 gezinnen” wordt gepland (met hinder tot gevolg), dat er “vrees is voor wateroverlast” en dat er “onmiskkenbare zicht- en privacyhinder” zou zijn kan geenszins volstaan om een geïndividualiseerd (in hoofde van iedere verzoekende partij aangetoond) en ernstig nadeel aan te tonen dat een schorsing van de vergunning zou verantwoorden, ook al niet omdat in het bestreden besluit zelf uitvoerig werd ingegaan op de aspecten van de schaal van het project, de ontsluiting en het verkeer, de waterproblematiek en de zicht en privacyhinder, waarbij deze aspecten, mits het opleggen van bepaalde voorwaarden en na een beperkte planaanpassing, uitdrukkelijk gunstig werden beoordeeld.

...

De algemene, niet geconcretiseerde, noch geïndividualiseerde beweringen m.b.t. bepaalde vormen van hinder (in het kader van de uiteenzetting omtrent het belang van de verzoekende partijen) volstaan dan ook, gelet op de uitdrukkelijke overwegingen in het bestreden besluit zelf, manifest niet om te kunnen aannemen dat er een “ernstig nadeel” is dat een schorsing van de vergunningsbeslissing verantwoord.

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Ter weerlegging van het standpunt van verzoekende partijen wenst tussenkomende partij vooreerst te benadrukken dat verzoekende partijen niet op voldoende concrete en precieze wijze aantonen welk persoonlijk nadeel zij zouden ondervinden ten gevolge van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Daarentegen blijft hun uiteenzetting beperkt tot algemeenheden.

Hierbij komt nog dat in een (dichtbebouwd) woongebied van de bewoners een hoge mate van tolerantie mag worden verwacht alvorens er sprake kan zijn van een radicale ingreep in hun leefomgeving en hun woongenot. Zo dienen de bewoners meer bepaald rekening te houden met hinder die nu éénmaal inherent is aan een dergelijke zone en hebben zij gelet op deze ligging van de bewuste percelen in woongebied in een dorpskern geen exclusief recht op een uitgestrekt uitzicht en een groene omgeving.

...

Waar verzoekende partijen verder stellen dat ten gevolge van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een volledige, centraal gelegen wijk in Zonhoven volkomen onveilig en ondoordacht zou zijn gepland qua waterhuishouding, riolering en verkeerssituatie, lijkt zij te doelen op de wettigheid van de bestreden beslissing die

duidelijk dient te worden onderscheiden van het MTHEN. De wettigheid van de bestreden beslissing betreft immers een discussie over de grond van de zaak en levert de verzoekende partijen op zich geen nadeel op dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont. Bovendien zijn dat allemaal loze beweringen die niet aannemelijk worden gemaakt, laat staan gestaafd worden.

...

Het bestreden besluit ligt m.a.w. wat de bouwdichtheid betreft volledig in lijn met de geest van het GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk' dat voorziet in een verdichting van de centra en de kernen om zo de versnippering van de open ruimte te kunnen tegengaan.

...

Hetzelfde kan worden gezegd over de bouwtypologie en de bouwhoogte die eveneens in overeenstemming zijn met de ratio van het GRUP 'Afbakening Regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk'.

...

Verzoekende partijen suggereren tevens dat de oprichting van de 6 appartementsgebouwen overdreven privacyhinder voor hen met zich zal meebrengen.

*Dit standpunt kan in alle redelijkheid niet worden bijgetreden. **De aanvraag garandeert namelijk dat de op te richten gebouwen op een voldoende ruime afstand van de perceelsgrenzen en van de nabijgelegen woningen verwijderd blijven.***

...

Ter illustratie geeft tussenkomende partij hierna een visualisatie weer van hoe de verschillende gebouwen, mede ten opzichte van de perceelsgrenzen en de verzoekende partijen zullen ingeplant worden en waaruit in alle redelijkheid de waarborg voor voldoende privacy blijkt:

...

Het voorgehouden MTHEN wordt niet geconcretiseerd, laat staan persoonlijk per verzoekende partij, en evenmin gevisualiseerd / gesimuleerd. Nog los van de vaststelling dat het sowieso niet weerhouden kan worden als zijnde gegrond, is duidelijk dat dit niet kan op de door verzoekende partijen louter hypothetisch en niet concreet toegelichte wijze. De verzoekende partijen brengen geen enkel document bij waaruit de ernst van deze nadelen blijkt. In tegendeel tonen de hoger aangehaalde en in geel gekleurde afstanden en feitelijke vaststellingen aan dat e.e.a. als redelijk en normal voor die locatie moet worden weerhouden.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten

beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstige nadelen die zij met de voorliggende vordering wensen te voorkomen, voeren de verzoekende partijen aan dat dit project gelet op de oppervlakte, de hoogte en de omvang een onomkeerbare impact heeft op hun woon- en leefomgeving. Volgens de verzoekende partijen is een herstel “in natura” niet mogelijk gelet op de economische impact en de huisvesting van 78 gezinnen. De verzoekende partijen verwijzen voorts naar de hinder en nadelen zoals uiteengezet in het onderdeel aangaande hun belang, en stellen dat het project onveilig en ondoordacht is qua waterhuishouding, riolering en verkeersimpact.

3.

De Raad stelt vooreerst vast dat de verzoekende partijen geen enkel stuk bijbrengen ter staving van hun beweerde moeilijk te herstellen ernstige nadelen. De bewijslast met betrekking tot het bestaan ervan rust in de eerste plaats op de verzoekende partijen. Het komt de Raad geenszins toe om het administratief dossier en de door de partijen neergelegde stukkenbundels ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren of bevestigd te zien op grond waarvan de bestreden beslissing desgevallend zou kunnen geschorst worden.

In zoverre de verzoekende partijen verder verwijzen naar hun uiteenzetting van hun belang bij de voorliggende procedure, heeft de Raad hierboven reeds vastgesteld dat zulks op zich niet kan volstaan. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan immers niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen”.

4.

Wanneer de verzoekende partijen stellen dat de aanvraag een onomkeerbare impact zal hebben op hun woon- en leefomgeving, dient de Raad vast te stellen dat zij nalaten om aan te geven waar zij wonen ten opzichte van het aangevraagde.

Los van de omstandigheid dat de verzoekende partijen dit beweerde nadeel dermate vaag formuleren dat het voor de Raad niet duidelijk is op welke wijze hun woon- en leefomgeving zal worden aangetast, is een onderzoek niet mogelijk bij gebrek aan concrete aanduiding van hun woonplaats ten opzichte van de projectsite.

Daarenboven merkt de Raad op dat de aanvraag volgens het gewestplan Hasselt-Genk gelegen is in woongebied, meer in het bijzonder in het centrum van Zonhoven zodat er in dergelijk woongebied van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving mag verwacht worden.

In zoverre de verzoekende partijen stellen dat de economische impact van de eventuele reeds gedane kosten nooit zal leiden tot een herstel in natura, meent de Raad hierin een hypothetisch en financieel nadeel te bespeuren dat geenszins door de verzoekende partijen gedragen wordt zodat het evenmin ernstig is bij gebrek aan persoonlijk karakter.

5.

Voor zover de verzoekende partijen stellen dat het aangevraagde onveilig en ondoordacht is qua waterhuishouding, riolering en verkeersimpact, dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partijen zich beperken tot een loutere bewering. Het is voor de Raad niet duidelijk in welke mate de waterhuishouding, de riolering of de verkeerssituatie een onveilige of ondoordachte impact zal hebben. De verzoekende partijen brengen immers, zoals reeds aangegeven, geen enkel stuk bij waaruit deze nadelen zouden kunnen blijken.

In de mate dat de verzoekende partijen aldus, minstens onrechtstreeks de wettigheid van de bestreden beslissing lijken te viseren, moet de Raad opmerken dat de gebeurlijke onwettigheid van de bestreden beslissing de verzoekende partijen op zich geen nadeel opleveren dat de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereiste ernst vertoont.

De Raad dient dan ook vast te stellen dat de verzoekende partijen nalaten om aan te tonen dat zij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zullen ondergaan door de bestreden beslissing.

6.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwierpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De Raad nodigt de partijen uit om in het kader van de procedure ten gronde standpunt in te nemen betreffende de in onderdeel V van huidig arrest ambtshalve gedane vaststellingen.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 augustus 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER