

**RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**  
**VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER**

**ARREST**

**nr. S/2012/0138 van 25 juni 2012**  
**in de zaak 1011/0067/SA/1/0053**

*In zake:*

1. mevrouw [REDACTED]
2. de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Kris WAUTERS  
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
de heer [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de nv [REDACTED]  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pieter JONGBLOET  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 3 september 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 29 juli 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 18 maart 2010 wel ingewilligd, maar toch, met voorwaarden, aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 2 appartementsgebouwen met elk 18 appartementen en een gezamenlijke parkeergarage voor 36 auto's.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 maart 2011, waarop de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Henriette STASSEN, die loco advocaat Kris WAUTERS verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Pieter JONGBLOET, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

De nv [REDACTED] vraagt met een op 21 januari 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 28 januari 2011 vastgesteld dat er grond is om het verzoek voorlopig in te willigen omdat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, voor de behandeling van de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij tot tussenkomst moet evenwel nog een kopie van haar actueel geldende statuten bezorgen, hetgeen gebeurt tijdens de zitting van 14 maart 2011, zodat het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk is.

## **IV. FEITEN**

Op 12 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 2 appartementsgebouwen met elk 18 appartementen en een gezamenlijke parkeergarage voor 36 auto's”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 januari tot en met 13 februari 2010, worden twee bezwaarschriften ingediend, waarvan één door de verzoekende partijen.

De stedelijke dienst Water en Wegen adviseert gunstig op 26 november 2009.

De stedelijke brandweer adviseert gunstig op 30 december 2009.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Limburg, adviseert gunstig op 6 januari 2010.

De stedelijke groendienst adviseert gunstig op 7 januari 2010.

Op 21 januari 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt volgend standpunt in:

“ ...

**Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project**

*Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van 2 appartementsgebouwen met elk 18 appartementen en een gezamenlijke parkeergarage voor 36 auto's + buitenaanleg;*

*Overwegende dat het complex een onderdeel vormt van een totaalproject.*

*Overwegende dat op het terrein ██████ gelegen is, een waterloop van 3<sup>de</sup> categorie die beheerd wordt door de stad Hasselt.*

*Overwegende dat dit project gelegen is binnen woonuitbreidingsgebied; binnen de Grote Ring; Dat dit woonuitbreidingsgebied in de woonbehoeftestudie van Hasselt (goedgekeurd op 16/10/2003 door de Bestendige Deputatie van de provincie Limburg) gekend is onder de codering 'Ha centrum Wu 4'; Dit gebied is vermeld als 'te ontwikkelen voor 2007', met een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare en een maximale dichtheid van 40 woningen per hectare; dat de totale te ontwikkelen zone een oppervlakte van 4ha34a beslaat;*

*Overwegende dat lot 26, waarop dit project gelegen is, werd uitgesloten uit de verkaveling afgeleverd aan ██████ d.d. 09/06/2005. Het perceel is dus niet gelegen binnen een verkaveling of BPA.*

*Overwegende dat voorafgaandelijk aan de bouwaanvragen voor de diverse bouwblokken op deze site een stedenbouwkundig attest II werd goedgekeurd d.d. 23/12/2003 op naam van Hermibo waarin een totaalvisie werd gegeven over het gehele te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied. Hierin werd het project getoetst aan de ruimtelijke draagkracht van het gebied en aan de goede ruimtelijke ordening.*

*Overwegende dat gekozen werd voor een parkconcept met een hogere bebouwing om meer groen te behouden. Overwegende dat in het totaalconcept geopteerd werd om tussen de appartementsgebouwen en de bestaande woningen een overgang te voorzien met eengezinswoningen (waarvan de verkaveling werd goedgekeurd op 09/06/2005)*

*Overwegende dat de blokken 1 en 2 gelegen zijn tussen de vergunde bouwblokken 3 en 6 en de bestaande aangrenzende woonhuizen;*

Dat de blokken ontsloten worden via de [REDACTED].

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

Overwegende dat de 2 appartementsblokken deel uitmaken van een totaalproject [REDACTED] waarbij het principieel stedenbouwkundig concept eerder werd goedgekeurd in het stedenbouwkundig attest II d.d. 23/12/2003 (woonpark en villa-appartementen). Overwegende dat de inplanting en uitwerking van blok 1 en 2 zodanig is dat de doelstellingen voor het ganse woonuitbreidingsgebied, van de woonbehoeftestudie en het SA II gerealiseerd kunnen worden.

Overwegende dat in de omgeving wadi's aangelegd worden om het water te kunnen bufferen dat vervolgens een uitweg neemt via [REDACTED].

Overwegende dat de voorgestelde inplanting ruimtelijk verantwoord is. Teneinde de beoogde dichtheid te realiseren werd voor de bouwblokken 1 en 2 geopteerd voor een bouwhoogte van 3 bouwlagen, zodat een maximale oppervlakte voor het park vrij blijft en een overgang gevormd wordt tussen de andere blokken van het complex (met 4 à 5 bouwlagen) en de bestaande woningen.

Overwegende dat volwaardige appartementen bekomen worden, variërend in grootte, met volwaardige terrassen;

Dat elk appartement minstens beschikt over één parkeerplaats en één berging in de ondergrondse parkeergarage;

Dat er in de ondergrondse parkeergarage eveneens voldoende bergruimte voor vuilnis en fietsen wordt voorzien.

Overwegende dat het architecturaal concept van de appartementsblokken aanvaardbaar is.

Overwegende dat de aansluiting van deze blokken op de bestaande wegen gebeurt volgens de richtlijnen van de stedelijke mobiliteitsambtenaar zodanig dat de verkeersveiligheid in de bestaande straten gegarandeerd blijft.

Overwegende dat beide bouwblokken voor wat betreft het autoverkeer langs de bestaande [REDACTED] ontsloten worden. De toegang tot de ondergrondse garage takt rechtstreeks aan op deze straat. Hierdoor wordt de toegang van het autoverkeer tot het terrein tot een absoluut minimum beperkt. Overwegende dat er eveneens wandelpaden tot de toegangen van de appartementen worden voorzien; deze worden verbreed met grasdallen zodat ze eveneens kunnen dienen als brandweg en toegang voor verhuishagens. Ter hoogte van de aansluiting met de bestaande [REDACTED] is er een kleine parking voorzien, ev. voor bezoekers.

Overwegende dat de afstand van de blokken tot de perceelsgrenzen voldoende groot is.

Dat er langs de gracht tegen de perceelsgrens eveneens een groenbuffer wordt voorzien met voldoende hoog groen om de privacy van de aanpalende woningen te garanderen.

Overwegende dat er in de onmiddellijke omgeving werden reeds gelijkaardige appartementsgebouwen, met vergelijkbare hoogtes, vergund. De voorgestelde blokken zijn bijgevolg niet vreemd in de omgeving;

*Overwegende dat de bijgevoegde motivatienota opgemaakt door de ontwerper kan bijgetreden worden;*

*Dat de aanvraag past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordering en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;*

*Overwegende dat volgens het grond- en pandendecreet van 01/09/2009 de sociale last voor dit woonuitbreidingsgebied kan geraamd worden op 17 wooneenheden bescheiden woningen en tussen 9 en 17 wooneenheden sociale woningen.*

*Overwegende dat de realisatie van deze last integraal voorzien is binnen blok 7 waar er in totaal nog 43 wooneenheden voorzien zijn;*

### **Algemene conclusie**

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

### **BESCHIKKEND GEDEELTE**

**VOORWAARDELIJK GUNSTIG** voor het bouwen van 2 appartementsgebouwen met elk 18 appartementen en een gezamenlijke parkeergarage voor 36 auto's + buitenaanleg.

### **Voorwaarden**

*- Deze stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning houdt geen enkele beslissing in betreffende het bestaan of de uitoefening van die rechten.*

*- De riolering dient te voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*

*- De realisatie en de aansluiting op de riolering of op de al dan niet ingebuisde gracht(en) dient aangevraagd bij Infrax, middels een daartoe voorzien aanvraagformulier (in bijlage), en uitgevoerd conform de bepalingen van Infrax.*

*- Eventuele terreinaanvullingen mogen geen aanleiding geven tot wateroverlast bij de aanpalende eigendommen. Alle noodzakelijke maatregelen dienen getroffen te worden teneinde het hemelwater op en via het eigen perceel op te vangen en af te voeren.*

*- Vergunningsplichtige werken welke niet zijn opgenomen in onderhavige aanvraag dienen in een afzonderlijke nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangevraagd te worden.*

*- Het advies van de brandweer dient STRIKT gevolgd te worden.*

*- Het ontwerp dient te voldoen aan de wetgeving inzake toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek (wet van 17/10/1975) en het uitvoeringsbesluit van 09/05/1977). Het advies van een erkend toegankelijkheidsbureau is aangewezen.*

*...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig op 12 maart 2010 en meldt dat hij volledig kan instemmen met de overwegingen van het preadvies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt verleent op 18 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij, waarbij zij haar preadvies van 21 januari 2010 integraal overneemt en nog volgende bijkomende voorwaarden oplegt:

*“ ...*

- De volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige na te leven:*

*De voorwaarden vermeld in het advies van het college van burgemeester en schepenen moeten strikt worden nageleefd.*

*De sociale last wordt volledig voorzien in de volgende fase, namelijk blok 7.*

*De appartementen kunnen pas in gebruik genomen worden wanneer ook de omgevingswerken (toegangsweg, brandweg, beplanting, wadi, parkeerplaatsen, ...) zijn aangelegd.*

- Bij elke stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw en/of renovatie dient de brandbeveiliging te voldoen aan het decreet dd. 08/05/2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. Dit decreet voorziet de verplichte plaatsing van een rookmelder in de woning.*
- Bij iedere nieuwbouw moet de vergunningverkrijger voldoen aan de reglementeringen van de nutsbedrijven.*

*“ ...*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 19 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 31 mei 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, met als motivering:

*“ ...*

*Uit het aanvraagdossier blijkt op geen enkele wijze dat voldaan wordt aan artikel 4.1.8 van het grond- en pandenbeleid.*

*In de overwegingen van het vergunningsbesluit van het CBS is wel opgenomen:*

*‘... Overwegende dat volgens het grond- en pandendecreet van 01/09/2009 de sociale last voor dit woonuitbreidingsgebied kan geraamd worden op 17*

*wooneenheden bescheiden woningen en tussen 9 en 17 wooneenheden sociale woningen.*

*Overwegende dat de realisatie van deze last integraal voorzien is binnen blok 7 waar er in totaal nog 43 wooneenheden voorzien zijn...*

*Het verleggen van de uitvoering van de sociale last is mogelijk mits er voldaan is aan de specifieke voorwaarden zoals bepaald in artikel 4.1.8.*

*Terzake de volgende opmerkingen:*

- Een inplanting van blok 7 op ca. 10 meter langs de spoorwegbrug is ruimtelijk niet gelijkwaardig aan een inplanting van blokken 1 en 2 op min. 10 meter van een groene en parkachtige tuin op het aanpalend perceel. Tevens is het bouwperceel waarop blok 7 wordt voorzien niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.*
- Het verleggen van de uitvoering van de sociale verplichting is niet als last opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning.*

*In bijkomende orde is te stellen dat voor het betreffende woonuitbreidingsgebied nog 2 vergunningsaanvragen zijn ingediend:*

- Een verkavelingsaanvraag voor het verlengen van de [REDACTED] en het creëren van de loten [REDACTED];*
- Een bouwaanvraag voor het bouwen van 49 appartementen (blok7/fase 4);*

*Het bijgevoegde aanvraagformulier vermeldt dat de aanvraag niet begrepen is onder bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid.*

*Volgens art. 4.3. 1§1, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient een vergunning geweigerd te worden indien het gevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.*

*...*

Na de hoorzitting op 1 juni 2010, beslist de verwerende partij om, alvorens te beslissen, het standpunt te vragen van de provinciale dienst Waterlopen en van de Afdeling Operationeel Waterbeheer van de VMM.

De provinciale dienst Waterlopen adviseert voorwaardelijk gunstig op 15 juni 2010.

De Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer, adviseert voorwaardelijk gunstig op 19 juli 2010.

De verwerende partij beslist op 29 juli 2010 om het beroep in te willigen, maar toch een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, en stelt daarbij volgende voorwaarden:

*“ ...*

- Het advies van de brandweer inzake de brandveiligheid, de brandweerstand en de evacuatievoorzieningen van de constructie van 30 december 2009 strikt wordt nageleefd.*

- *Het hoger vermeld advies van de provinciale dienst waterlopen van 15 juni 2010 strikt wordt nageleefd.*
  - *Het hoger vermeld advies van Dienst Lokaal Waterbeheer, Afdeling Operationeel Waterbeheer, van 19 juli 2010 strikt wordt nageleefd.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 3 augustus 2010 betekend aan de verzoekende partijen, die dan ook tijdig beroep hebben ingesteld met een ter post aangetekende brief van 3 september 2010.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

De tussenkomenende partij werpt op:

“ ...  
*In het verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring zet de verzoekende partij niet uiteen waarom zij belang zou hebben bij de vernietiging c.q. schorsing van het bestreden besluit.*

...  
*Eerste beroepster zet in het beroep tot nietigverklaring allerminst uiteen in welke mate de uitvoering van de door haar bestreden vergunning haar directe of zelfs indirecte nadelen of hinder zal berokkenen. Dit is begrijpelijk nu zulke nadelen of zulke hinder ook niet bestaat.*

*Eerste verzoekster heeft derhalve geen belang.*

*Tweede verzoekster heeft al helemaal geen belang bij de vernietiging van het bestreden besluit, nu de tenuitvoerlegging ervan haar helemaal geen directe of indirecte nadelen of hinder kan berokkenen. Tweede verzoekster is een rechtspersoon die enkel eigenaar is van het kasteeldomein. Verzoekster tot tussenkomst ziet al helemaal niet in in welke mate de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit haar enig nadeel of enige hinder zou doen berokkenen.*

...”

*Beoordeling door de Raad*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zal de verzoekende partij het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang



ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijkertijd zal de verzoekende partij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband bestaat tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te stellen bij de Raad.

De tussenkomenende partij betwist het rechtens vereiste belang van de verzoekende partijen en de Raad oordeelt dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen.

De verzoekende partijen maken in hun verzoekschrift, meer specifiek in het onderdeel '*moeilijk te herstellen ernstig nadeel*', echter wel voldoende aannemelijk dat zij als respectievelijk bewoner en eigenaar van het naastliggende perceel rechtstreekse en/of onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, meer specifiek visuele hinder, geluids- en omgevingshinder, schending van privacy en wateroverlast.

Bovendien worden de aard en de omvang van deze hinder en nadelen voldoende concreet omschreven en valt niet te betwisten dat er een causaal verband bestaat met de realisatie van de bestreden beslissing.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

#### *Standpunt van de partijen*

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

*“ ...*

*In de eerste plaats verwijzen verzoekende partijen naar de rechtspraak van de Raad van State, die aanvaardt dat als de beslissing een bouwwerk betreft met een zekere omvang, het moeilijk te herstellen karakter evident is voor de omwonenden. Verzoekende partijen menen dat Uw Raad deze rechtspraak moet aanhouden. Een eventuele afbraak van dergelijke constructies na vernietiging van de vergunning is louter hypothetisch en uiterst moeilijk te verwezenlijken.*

*T.o.v. de woning, bewoond door eerste verzoekende partij en in eigendom van tweede verzoekende partij en zich bevindend tegenover de percelen waar de bestreden beslissing betrekking op heeft, zullen 2 appartementsgebouwen worden ingeplant elk bestaande uit 18 wooneenheden, met daarbij nog een gezamenlijke parking voor 36 personenwagens.*

*Aldus zullen deze twee appartementsgebouwen op zich een enorme impact hebben op de omgeving en op de woning van verzoekende partijen. Het zal alleszins gezien de omvang ervan niet evident zijn of zelfs onmogelijk om dit nog te laten afbreken, als de bestreden beslissing ooit wordt vernietigd.*

*Maar bovendien brengen deze gebouwen een onverdraaglijke hinder mee, hetgeen evenzeer geldt als een moeilijk te herstellen nadeel. Het gaat om hoge en omvangrijke gebouwen (20m hoog en 35 m lang) waarin er 36 woongelegenheden worden voorzien.*

*Deze gebouwen worden ingeplant op minder dan 10m van de gemeenschappelijke perceelsgrens. Gelet op de omvang van de beide blokken, de inplanting op uiterst geringe afstand van de perceelsgrens en het grote aantal vensters en terrassen op de achterzijde van blokken 1 en 2 die gericht zijn op het perceel van verzoekende partijen is er een absoluut onaanvaardbare hinder voor de verzoekende partijen. Deze hinder kan als volgt omschreven worden:*

- *Privacyhinder. De vergunde gebouwen zijn hoge gebouwen die uittorenen boven de omgeving. Zij bieden derhalve aan de bewoners een ruim uitzicht over deze omgeving waartoe de private woning van de verzoekende partij hoort. De bewoners zullen een ongestoorde inkijk hebben op de private eigendom van de verzoekende partijen hetgeen de verzoekende partijen een inbreuk op hun privacy vinden. Er komen in deze gebouwen 36 woongelegenheden met 32 vensters en terrassen in de richting van de verzoekende partijen; de mogelijke inzichten naar de private eigendom van de verzoekende partijen is evident.*
- *Wateroverlast. De verzoekende partijen hebben er altijd op gewezen dat het projectgebied een vochtig gebied is en dat het ontwerpen project een grondige verstoring inhoudt van de waterhuishouding in dit gebied. Dit heeft verschillende oorzaken: er worden verscheidene verhogingen voorzien, de Helbeek wordt herlegd, grote gebouwen worden ingeplant, grote oppervlaktes worden verhard etc. Deze verstoring van de waterhuishouding zal onvermijdelijk tot gevolg hebben dat het water dat nu reeds moeilijk wegraakt van het terrein omwille van zijn vochtigheid, nog minder makkelijk geëvacueerd raakt. Daardoor zullen de percelen van de verzoekende partijen regelmatig onder water komen te staan omdat deze percelen door de verhoging van het bouwperceel lager liggen dan het bouwperceel. De eerste verzoekende partij merkt nu reeds – terwijl de thans uitgevoerde werken het meest van haar verwijderd zijn - dat er vochtproblemen zijn in haar pand op de [REDACTED] in de kelder en op de gelijkvloers.*

*De laminaat bevloering in de kantoren komt los. Ook op het perceel [REDACTED] is veel meer wateroverlast te merken.*

*De verzoekende partijen vrezen terecht dat als er nog eens twee appartementsgebouwen bijkomen met de nodige grondaanvullingen de last nog gaat toenemen en misschien het geheel onleefbaar wordt.*

- *Zichthinder. Omdat het om hoge en omvangrijke gebouwen gaat zullen de bewoners van deze gebouwen niet enkel een ruime inkijk hebben op de private eigendom van de verzoekende partijen. Ook het uitzicht van de verzoekende partijen wordt danig verstoord. Zij krijgen op dichte afstand twee hoge gebouwen die bovendien op een talud zijn ingeplant. Op dit ogenblik kijkt eerste verzoekende partij vanuit de woning uit op een open landschap met heel in de*

verte een spoorweg en de [REDACTED]. Als gevolg van het totaalproject worden op voornoemd landschap 7 appartementsgebouwen ingeplant.

- *Geluids- en omgevingshinder. De percelen van de verzoekende partijen zijn rustige percelen. Er dringt nauwelijks omgevings- of geluidshinder door. Door het optrekken van de betrokken gebouwen zal dit volledig veranderen: de bewoners en bezoekers van de op te trekken gebouwen zullen het leefklimaat voor de verzoekende partijen – gelet op de korte afstand waarmee ze ingeplant worden t.o.v. de perceelsgrens - volledig veranderen zodat er geluids- en omgevingshinder voor de verzoekende partijen ontstaat. Door de gebouwen zullen heel wat meer auto's circuleren en heel wat meer mensen aanwezig zijn die in elk geval hinder veroorzaken (verkeershinder en gebruikelijke burenhinder).*

*Het project brengt een enorme verkeersproblematiek met zich mee waarvan verwerende partij niet aantoont dat zij dit afdoende heeft onderzocht.*

*...”*

De verwerende partij antwoordt hierop:

*“ ...*

*Zoals gesteld komt het overeenkomstig de gevestigde rechtspraak van uw Raad en van zijn voorganger, de Raad van State, aan de verzoekende partij toe om op concrete wijze, en met de nodige precisie én overtuigingskracht, uiteen te zetten welke de aard en de omvang is van het nadeel dat zij dreigt te zullen lijden indien de voor de Raad bestreden beslissing zou worden ten uitvoer gelegd. Dit nadeel moet zowel ernstig als moeilijk te herstellen zijn. Een betoog dat beperkt blijft tot vaagheden en algemeenheden kan alleszins niet volstaan om het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aannemelijk te maken. Verder moet er ook steeds een afdoende causaal verband bestaan tussen de bestreden beslissing en het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, m.a.w. de aangevoerde nadelen moeten het rechtstreeks gevolg zijn van de beslissing waarvan de schorsing wordt gevorderd.*

*In casu moet evenwel worden vastgesteld dat in de omschrijving van het beweerd nadeel de verzoekende partijen zich beperken tot een aantal algemeenheden en vage beweringen die van toepassing zouden kunnen zijn op elk vergelijkbaar project. Een verzoekende partij heeft in een schorsingszaak evenwel de plicht om zijn nadeel concreet te argumenteren en dit te stofferen met bewijsstukken. Dergelijke bewijsvoering ontbreekt volledig.*

*De argumentatie terzake schiet dus schromelijk tekort om een schorsing te horen bevelen door uw Raad.*

*...”*

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

*“ ...*

*Zo blijkt er van enige privacyhinder geen sprake te zijn. De geplande gebouwen torenen immers geenszins uit boven de omgeving, zoals verzoeksters voorhouden, maar zullen van een vergelijkbare hoogte als de woning van eerste verzoekster zijn. Ook zullen de toekomstige bewoners van de gebouwen geen ongestoorde inkijk in de woning van eerste verzoekster hebben. Er zijn namelijk geen terrassen voorzien aan de zijde van de*

*perceelsgrens en bovendien is er een groenbuffer voorzien die de woning van verzoekster uit het zicht zal houden.*

*Ook zal de uitvoering van de beslissing geen wateroverlast met zich meebrengen. De percelen liggen immers niet in overstromingsgebied en bovendien voorziet het ontwerp in de nodige maatregelen om het evenwicht in de waterhuishouding te behouden, zoals een terugslagklep aan de monding van [REDACTED] en hemelwaterputten die de neerslag zullen opvangen. De adviezen omtrent de waterhuishouding van de Vlaamse Milieumaatschappij en de Provinciale Dienst Waterlopen zijn dan ook overwegend gunstig.*

*De zicht-, geluids- en omgevingshinder die verzoeksters aanhalen zijn eveneens sterk overdreven. Zoals reeds eerder aangetoond zullen de geplande gebouwen allerm minst boven de omgeving uittorenen en is er een groenbuffer voorzien die de gebouwen aan het zicht onttrekt. Bovendien woont eerste verzoekster aan de [REDACTED], de belangrijkste invalsweg van de stad Hasselt. De stelling dat verzoeksters door de bouw van het project te lijden zullen hebben onder bijkomende verkeershinder kan dan ook niet worden aangenomen, gelet op de drukke verkeersader waaraan de percelen van verzoeksters gelegen zijn. Tenslotte zijn de gebouwen zodanig ontworpen dat bijkomende hinder zoveel mogelijk vermeden wordt.*

*Het valt overigens sterk op dat verzoeksters nalaten de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij lijden te staven aan de hand van stukken die het bestaan van het beweerde nadeel kunnen illustreren. Uit de rechtspraak van de Raad voor vergunningsbetwistingen komt nochtans naar voor dat de Raad van oordeel is dat het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel concreet en precies moet worden uiteengezet aan de hand van foto's of situatieschetsen in het verzoekschrift zelf of er bijgevoegd, en dat de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet kan worden beperkt tot louter algemene affirmaties.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever er op dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat dit begrip, voor de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, 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.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals bepaald in artikel 4.8.13 VCRO, kan niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde "rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen" die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met hetgeen in het verzoekschrift wordt aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde documenten.

Iedere verzoekende partij moet individueel de concrete en precieze gegevens aanduiden met betrekking tot de ernst van het ingeroepen nadeel en de aard en de omvang ervan.

De tweede verzoekende partij is een rechtspersoon en moet het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij als rechtspersoon meent te zullen lijden nauwkeurig en concreet aantonen.

De tweede verzoekende partij blijft echter, net zoals de eerste verzoekende partij, in gebreke om haar beweerd moeilijk te herstellen ernstig nadeel concreet aan te tonen.

De verzoekende partijen voegen bij hun verzoekschrift tot schorsing geen concrete en precieze gegevens of documenten die de Raad zouden moeten toelaten om de ernst van de ingeroepen nadelen, meer specifiek de visuele hinder, de geluids- en omgevingshinder, de schending van privacy en de wateroverlast, daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

De verzoekende partijen leggen zo bijvoorbeeld geen foto's noch plannen voor waaruit de door hen beweerd privacyhinder zou kunnen blijken, terwijl de tussenkomen partij stelt dat er geen ramen noch terrassen zijn aan de zijde van de perceelsgrens: de Raad oordeelt dan ook dat er geen sprake kan zijn van privacyhinder.

Bij gebrek aan gedetailleerde gegevens, waarbij de Raad alleen rekening kan houden met hetgeen in dat verband in het verzoekschrift wordt aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde documenten, kan de Raad de ernst van de ingeroepen nadelen dan ook niet onderzoeken.

Omdat de uiteenzetting van de verzoekende partijen geen afdoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de vergunning hen een ernstig nadeel kan berokkenen, zijn er evenmin redenen om na te gaan of de ingeroepen nadelen tevens moeilijk te herstellen zijn.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek van de redenen die de schorsing van de bestreden beslissing kunnen rechtvaardigen niet aan de orde.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] is ontvankelijk.
2. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 juni 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS