

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

## ARREST

nr. S/2010/0012 van 23 maart 2010  
in de zaak 2009/0032/SA/2/0018

*In zake:*

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Andy BEELEN  
kantoor houdende te 3590 Diepenbeek, Stationsstraat 17  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
de heer Tom ROOSEN, bestuurssecretaris

*Tussenkomen  
partijen:*

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Cynthia GREGOOR  
kantoor houdende te 3740 Bilzen, Munsterbilzenstraat 50 bus 2  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering ingesteld bij aangetekende brief van 29 oktober 2009 strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg op datum van 1 oktober 2009 waarbij het administratief beroep van [REDACTED] wordt ingewilligd onder voorwaarden. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken had bij beslissing van 13 juli 2009 de vergunning geweigerd voor het verbouwen van een vierkantshoeve tot 10 wooneenheden te 3620 Lanaken (Kesselt), [REDACTED], ten kadaster gekend onder [REDACTED].

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 2 februari 2010 alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Andy BEELEN, die verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer Tom ROOSEN die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Cynthia GREGOOR die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

De zaak werd in dezelfde staat uitgesteld naar de zitting van 9 februari 2010 met het oog op het neerleggen van de door de voorzitter gevraagde bijkomende stukken uit het administratief dossier.

Ter zitting van 9 februari 2010 waren de partijen niet aanwezig. De zaak werd in beraad genomen. De debatten werden evenwel heropend op de zitting van 23 februari 2010 teneinde de partijen de mogelijkheid te geven tegenspraak te voeren omtrent de aan het dossier toegevoegde stukken.

Advocaat Andy BEELEN, die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Cynthia GREGOOR die verschijnt voor de tussenkomende partijen, waren aanwezig op de zitting van 23 februari 2010 en zijn gehoord.

De heer Tom ROOSEN die verschijnt voor de verwerende partij was niet aanwezig op de zitting van 23 februari 2010. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en derhalve van de behandeling van de zaak, echter niet.

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 begunstigden van de bestreden stedenbouwkundige vergunning vragen met een op 14 januari 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 22 januari 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst kunnen worden aangemerkt als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

### **IV. FEITEN**

1. Per aangetekend schrijven van 4 maart 2009 richt de gemeente Lanaken aan de eerste verzoekende partij – op het adres van de tweede verzoekende partij – een schrijven waarin zij mededeelt dat de tussenkomende partijen, zijnde de begunstigden van de bestreden beslissing, een aanvraag hebben ingediend voor het verbouwen van een vierkantshoeve tot 10 wooneenheden.

In dit schrijven wordt een openbaar onderzoek aangekondigd waarbij bezwaren en opmerkingen kunnen ingediend worden tot en met 4 april 2009.

Verzoekende partijen dienen een bezwaarschrift in op 27 maart 2009.

In dit bezwaarschrift wordt onder meer het volgende gesteld:

“ ...

*De aanvraag strekt tot het onderbrengen van maar liefst tien wooneenheden / appartementen in een vierkantshoeve. Dit blijkt ook duidelijk uit de plannen die bij de aanvraag gevoegd waren (bv. het gegeven dat er op die plannen ook 10 aparte terrassen worden voorzien).*

*In de onmiddellijke omgeving van de percelen die het voorwerp uitmaken van de aanvraag is er geen appartementsgebouw aanwezig dat een vergelijkbaar aantal wooneenheden bevat / huisvesting biedt aan een vergelijkbaar aantal bewoners.*

*De onmiddellijke omgeving kenmerkt zich voornamelijk door ééngezinswoningen, één enkele kleinschalige meergezinswoning (met drie wooneenheden) buiten beschouwing gelaten.*

...

*De appartementen die de aanvragers willen creëren bevatten bovendien ook telkens minstens twee slaapkamers zodat een totaal bewonersaantal van ca. 30 personen dat zich ter plaatse zal komen vestigen niet onrealistisch is.*

*Blijkens het inplantingsplan zouden er op het perceel tien parkeerplaatsen worden voorzien. Het inplantingsplan leert dat deze parkeerplaatsen zich in open lucht bevinden en voornamelijk aan de grens met de percelen van bezwaarindieners zodat zij er de lasten van zullen moeten dragen (o.a. geluid- en geurhinder).*

*Bovendien is dat aantal van tien plaatsen dan nog onvoldoende.*

...

*Voor de mensen die de bewoners van de appartementen willen komen bezoeken en eventuele gezinnen met twee of meerdere wagens is er geen enkele parkeergelegenheid. Bovendien is er in de onmiddellijke omgeving evenmin openbare parkeergelegenheid. Langs de (...) kan men immers niet parkeren en langs de (...) en de (...) is er evenmin openbare parking.*

*Ook de afstand tussen gevel van de vierkantshoeve die uitgaat op de (...) en de rand van de wegzate van de (...) is te gering om een voertuig te stallen.*

*Er bestaat dan ook een aanzienlijk risico dat de toekomstige bewoners en/of hun bezoekers andermans eigendom zullen bezetten (o.a. de parking van bezwaarindieners) en zich nillens willens zullen bezondigen aan wild parkeren (bv. parkeren deels op de weg, deels in de berm, waardoor de breedte van de weg wordt verminderd), met alle hinder en verkeersonveilige toestanden vandien.*

*Het inplantingsplan leert verder dat het dan ook nog eens de bedoeling is dat alle bewoners zich met de wagen via een in en uitrit die uitgaat aan de drukke (...) van en naar de parking zouden begeven. Aangezien dit impliceert dat er zich op die locatie dagelijks een aanzienlijk aantal voertuigbewegingen zullen voordoen, geeft ook dit aanleiding tot verkeersonveilige toestanden. Wanneer de aanvrager de toekomstige bewoners in de mogelijkheid had gelaten om verder gebruik te maken van de toegangspoort die uitgaat op de rustigere (...) (zie fotodossier) zou dit verkeersrisico veel kleiner zijn, maar wellicht omdat dit het aantal appartementen beïnvloedde heeft de aanvrager deze optie niet weerhouden.*

*Het gebruik van deze in- en uitgang aan de (...) zou nochtans ook vermijden dat er zich op korte afstand van mekaar 2 toegangen tot de (...) bevinden (nl. enerzijds de (...) en anderzijds de in- en uitrit naar de appartementen die thans op de plannen is voorzien: de afstand tussen beide is nauwelijks 25m).*

*De aanvraag is dan ook niet verenigbaar met de gewestplanbestemming, minstens niet met de onmiddellijke omgeving en de goede plaatselijke ordening.*

*...*

De brandweer verleent een gunstig advies op 9 maart 2009.

2. Per aangetekend schrijven van 9 april 2009 richt de gemeente opnieuw een schrijven naar de eerste verzoekende partij – op het adres van de tweede verzoekende partij – waarbij zij mededeelt dat een openbaar onderzoek georganiseerd wordt tot en met 9 mei 2009.

De verzoekende partijen dienen geen nieuw bezwaar in.

Uit de in de dossiers aanwezige stukken, en in het bijzonder uit de bijkomende stukken neergelegd naar aanleiding van de zitting van 9 februari 2009, blijkt dat een nieuw openbaar onderzoek werd georganiseerd omdat de bouwplannen werden gewijzigd.

3. Het agentschap Wegen en Verkeer verleent volgend voorwaardelijk gunstig advies op 10 april 2009:

*“... ”*

5. *Om de in- en uitrijnsnelheid te beperken en om de gebruikers te verplichten de nodige voorzichtigheid aan de dag te leggen wordt de toegang tot de gewestweg beperkt tot maximum 3 meter.*

*Het terrein dient duurzaam afgesloten door een onoverrijdbare, vaste in de grond of verharding verankerde inrichting volgens de grens van het gewestdomein en zodanig ingericht dat het materieel onmogelijk wordt om elders binnen of buiten te rijden.*

*Bedoelde inrichting dient aangebracht op privé eigendom volgens de grens met het gewestdomein en dit overeenkomstig art. 2 van de algemene voorwaarden.*

*Besluit:*

*Er wordt een GUNSTIG advies verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met algemene en bijzondere voorwaarden.*

*- Voor het eventueel verharden (ook grind) van de toegang en/of de berm op gewestdomein dient een afzonderlijke vergunning aangevraagd.*

*.... ”*

Met betrekking tot het advies van het agentschap Wegen en Verkeer stelt de verwerende partij het volgende:

*“... ”*

*Betreffende de vermelde bouwaanvraag, waarvan het ontvangstbewijs dateert van 30 maart 2009 werd door het college van burgemeester en schepenen van Lanaken een openbaar onderzoek gehouden van 6 maart tot 5 april 2009.*

*N.a.v. een ongunstig advies d.d. 13 maart 2009 van het Agentschap Wegen en Verkeer - District Maaseik over deze aanvraag werden klaarblijkelijk door [REDACTED] een aantal aanpassingen aan de plannen doorgevoerd (o.a. op het vlak van de ligging van de parkeerplaatsen, trap en terrassen). De huidige eerste verzoekende partij had over de*

*aanvraag ook een bezwaarschrift ingediend (zie stukken nrs. 5.4, 5.5 en 18 van het bijgevoegde dossier).*

*Na de aangebrachte planaanpassingen werd door het college van burgemeester en schepenen een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd over de gewijzigde plannen, ditmaal van 9 april tot 10 mei 2009.*

*De huidige eerste verzoekende partij werd opnieuw aangeschreven, maar diende geen bezwaarschrift in.*

*Na een ditmaal gunstig advies d.d. 10 april 2009 van het Agentschap Wegen en Verkeer en eveneens gunstige adviezen van de brandweer en Infrax, formuleerde het college van burgemeester en schepenen van Lanaken tijdens zijn zitting van 25 mei 2009 een voorwaardelijk gunstig advies over de vergunningsaanvraag, waarin o.m. het volgende werd gesteld:*

*“(…)*

4. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken verleent op 25 mei 2009 een gunstig preadvies voor het verbouwen van de vierkantshoeve tot 10 wooneenheden en een ongunstig advies voor de op het binnenplein van deze vierkantshoeve aanwezige 2 private delen/tuintjes.
5. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 26 juni 2009 een ongunstig advies, gesteund op volgende overwegingen:

*“…*

*Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 25/05/2009 een uitgebreid gemotiveerd voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat ik niet kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en de uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;*

*Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een vierkantshoeve tot 10 wooneenheden omvat; dat er akkoord kan gegaan worden met een herbestemming van deze bestaande hoeve, namelijk het beperkt voorzien van grondgebonden woningen binnen de bestaande bouwvolumes;*

*Overwegende dat de hoeve wordt opgedeeld in grondgebonden woningen; dat de woningen hun toegang krijgen via de gemeenschappelijke binnenkoer; dat de minder kwalitatieve stallingen worden afgebroken; dat dit als een waardevolle invulling kan beschouwd worden; dat het voorstel weliswaar kwaliteiten heeft doch in zijn geheel, ruimtelijk niet aanvaardbaar is;*

*....”*

6. Op basis van dit negatief (bindend) advies weigert het college van burgemeester en schepenen op 13 juli 2009 de aanvraag tot het verbouwen van een vierkantshoeve tot 10 wooneenheden.
7. De tussenkomende partijen tekenen op 24 juli 2009 administratief beroep aan bij de deputatie.

8. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar formuleerde op 14 september 2009 een negatief advies, gesteund op volgende overwegingen:

“...

***Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening***

*De aanvraag betreft een imposante en beeldbepalende oude vierkantshoeve, gesitueerd aan de rand van het dorp. De landbouwbestemming ter plaatse is reeds geruime tijd stopgezet. Om het verval van de gebouwen te voorkomen, kan de herbestemming van deze hoeve tot grondgebonden woningen vanuit ruimtelijk en maatschappelijk oogpunt positief benaderd worden. De revalorisatie van dit erfgoed draagt in ruimere context immers ook bij tot een behoud van de herkenbaarheid van de streek.*

*Na onderzoek van het dossier worden de volgende opmerkingen geformuleerd:*

*In hoofdorde:*

- Het totaal van 10 woningen geeft aanleiding tot een overdreven woondichtheid, zowel ten opzichte van het voorhanden bouwvolume als ten opzichte van de perceelsoppervlakte (ruim 25a). De draagkracht van het perceel wordt overschreden. Een bestemming van 6 wooneenheden betekent een woondichtheid van ca. 24 woningen/ha en komt voor als een realistisch maximum opdat de onderscheiden entiteiten over een voldoende woonkwaliteit rondom een gezamenlijk binnenhof zouden beschikken.*
- Het project omvat onvoldoende parkeergelegenheid: slechts 8 parkeerplaatsen voor 10 wooneenheden. Ook dit aspect bevestigt de overdreven woondichtheid. De voorgestelde bestemming zal zonder meer aanleiding geven tot parkeeroverlast in de omgeving.  
Het bewonersparkeren dient in hoofdzaak een oplossing te krijgen binnen de bestaande bouwvolumes. Het bezoekersparkeren kan dan een oplossing krijgen in de achtertuin.*

*In bijkomende orde:*

- De voorgestelde verbouwing van de linkervleugel (W-zijde) toont te weinig respect voor de bestaande constructie. Intern blijft niets behouden van de bestaande draagstructuur. Buiten de 4 buitengevels, met ook al verregaande aanpassingen, komt er een compleet nieuwe binneninvulling. De verscheidene dakkapellen doen afbreuk aan de typologie en het karakter van het gebouw.  
Uiterlijk vraagt de verbouwing een bescheidener voorkomen.*
- De verbouwingswerken voor wooneenheid 10 met bijkomende volumeuitbreiding zijn ingrijpend te noemen. Bouwfysisch is deze voormalige koestal in te slechte staat en houden de voorgestelde werken op die plaats een feitelijke nieuwbouw in.  
In de context van de te hoge woondichtheid kan de woonbestemming op deze plaats best achterwege blijven.*
- De ruime individuele terrassen bij de woningen 6 en 7 zijn niet verenigbaar met het gemeenschappelijk karakter van het omsloten erf. Voor de inrichting van dit binnenhof/tuin moet een totaalconcept worden uitgewerkt.*
- Voor het terras bij woning 9 en de voorgestelde parking tot tegen de rechter perceelsgrens is geen afschermende groenaanleg voorzien. In de voorgestelde vorm geeft deze aanleg aanleiding tot privacy hinder voor het belendende perceel.*

*Het voorgestelde ontwerp is niet verenigbaar met een goede ordening van de plaats.*

*Het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar moet worden bijgetreden.*

...”

9. De deputatie neemt op 1 oktober 2009 de bestreden beslissing onder de volgende motivering:

*“Overwegende dat de aanvraag een oude vierkantshoeve betreft, gesitueerd aan de rand van het dorp; dat de landbouwbestemming ter plaatse reeds geruime tijd is stopgezet; dat om het verval van de gebouwen te voorkomen, de herbestemming van deze hoeve tot grondgebonden woningen vanuit ruimtelijk en maatschappelijk oogpunt positief benaderd kan worden; dat de revalorisatie van dit erfgoed in ruimere context immers ook bijdraagt tot een behoud van de herkenbaarheid van de streek; dat de deputatie om deze reden het voorwaardelijk gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen bijtreedt;*

*Overwegende dat het beroep kan worden ingewilligd onder voorwaarde dat:*

- *De 2 private tuintjes op de binnenkoer achterwege blijven en deze binnenplaats als 1 gemeenschappelijke ruimte wordt gebruikt;*
- *Het water wordt op eigen erf opgevangen en dat er geen overlast (grondafschuiving ed.) t.o.v. de aanpalende eigenaar berokkend wordt;*
- *.....*
- *De beplanting ingetekend op het inplantingsplan wordt gerealiseerd binnen het plantseizoen volgend op de ingebruikname van de gebouwen;*
- *...*
- *....”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **Ontvankelijkheid van de vordering *ratione temporis***

De bestreden beslissing werd aan de tussenkomende partijen en aan de gemeente betekend per aangetekende brief van 5 oktober 2009.

In het dossier bevindt zich geen bewijs van aanplakking van de bestreden beslissing.

Gelet op de datum van de bestreden beslissing dient gesteld te worden dat het verzoekschrift tot schorsing en vernietiging tijdig werd ingesteld bij aangetekende brief van 29 oktober 2009.

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

Uit de samenlezing van artikel 4.8.13 VCRO en artikel 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet afgeleid worden dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden 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 als volgt:

“ ...

Eerste verzoekster is eigenares van de gebouwen ■■■■ en tweede verzoekster is woonachtig in het gebouw ■■■■.

Zowel door de GSA als door de provinciale administratie werd gesteld dat de aanvraag te grootschalig is, zich kenmerkt door een overdreven woondichtheid en voorziet in een ontoereikend aantal parkeerplaatsen.

De provinciale administratie stelt letterlijk: “De voorgestelde bestemming zal zonder meer aanleiding geven tot parkeeroverlast in de omgeving.”

En in het advies van de GSA kan worden gelezen: “Overwegende dat de voorziene parking en terras (woning 9) tot tegen de perceelsgrens worden ingeplant waardoor de privacy van de gebuur in het gedrang komt.”

Er bestaat dan ook een duidelijk risico op parkeeroverlast en verkeersonveilige toestanden, op een onrechtmatige bezetting van delen van de terreinen van verzoekers met auto's van de bewoners en/ of van de bezoekers van het op te richten gebouw, op lawaai- (o.a. van op de parking) en privacyhinder.

Verder is het uiteraard ook zo dat de eigendommen van 1<sup>e</sup> verzoekster een aanzienlijke waardevermindering ondergaan wanneer het grootschalige vergunde project gerealiseerd kan worden.

Tenslotte zijn deze nadelen ook moeilijk herstelbaar. Het is algemeen geweten dat de afbraak/ aanpassing naar een meer bescheiden aantal wooneenheden, van een project van de omvang als het thans vergunde, eens gerealiseerd, nog bijzonder moeilijk kan worden bekomen.

....”

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

De verzoekende partijen beweren in casu evenwel enkel dat er parkeeroverlast en verkeersonveiligheid zal zijn, evenals privacyhinder tengevolge van de vergunningsbeslissing. Verder maken zij gewag van een waardevermindering van de eigendom van hun percelen.

Allereerst kan worden aangenomen dat, zoals ook voorheen werd aangenomen in de vaste rechtspraak van de Raad van State, dat voor zover er al een waardevermindering zou zijn voor de eigendommen van de eerste verzoekende partij (quod non, want niet aangetoond), dit nadeel een louter financieel nadeel is dat op zich nooit moeilijk te herstellen is.

Verder moet betreffende de overige beweerde nadelen worden opgemerkt dat de stelling van de verzoekende partijen terzake pure beweringen zijn, die op geen enkele manier hard worden gemaakt met concrete stavingsstukken.

Wat het parkeerprobleem betreft gaan zij er blijkbaar niet alleen van uit dat er te weinig parkeerplaatsen zouden zijn ingepland voor de bewoners van het nieuwe complex, maar bovenal dat er hierdoor zou worden geparkeerd op hun percelen. Dit is niet ernstig. Dit nadeel, eveneens betrokken op de verkeersveiligheid, komt op geen enkele manier als



*een zeker gegeven voor of als een aannemelijk of waarschijnlijk gevolg van de bestreden vergunning.*

*Hetzelfde gaat op voor de zogezegde privacyhinder. De verzoekende partijen tonen op geen enkele concrete wijze aan dat hun privacy zou worden geschonden door de vergunning, laat staan op welke precieze wijze dit dan wel zou gebeuren. Zij maken zelfs niet eens een vergelijking terzake van de huidige toestand met de vergunde toestand. Er mag in het kader van een schorsingsverzoek toch wel meer overtuigingskracht worden verwacht van de verzoekende partijen.*

*...*

De tussenkomende partijen laten gelden wat volgt:

*“ ...*

*Beroepers voeren ter motivering van hun ernstig moeilijk te herstellen nadeel aan dat het project van verzoekers:*

- een overdreven woondichtheid heeft*
- er parkeeroverlast zal zijn*
- hun privacy zou aantasten en lawaaihinder te weeg zou brengen*
- de waardevermindering van hun eigendom tot gevolg zou hebben*
- deze nadelen bovendien moeilijk te herstellen zouden zijn*

*Deze argumenten overtuigen evenwel niet .*

*Zij worden zeer algemeen geformuleerd zonder dat in concreto afdoende wordt weergegeven op welke wijze het project van verzoekers deze nadelen tot gevolg zou hebben.*

*Bovendien worden er geen afdoende bewijsstukken van de beweringen door beroepers bijgebracht.*

*Omtrent de redenen van woondichtheid zien verzoekers niet in dat de door hen beoogde en vergunde 10 wooneenheden een substantieel verschil zouden betekenen ten opzichte van de blijkbaar wel aanvaardbare acht wooneenheden wat betreft de woondichtheid en daarmee gepaard gaande beweerde overlast.*

*Wat het parkeerprobleem betreft gaat men uit van hypothetische toestanden en de hypothese dat men zou kunnen gaan parkeren op de parkeerplaatsen van beroepers. Er wordt in het geheel niet aangetoond dat dit werkelijk het geval zou zijn; in dat verband weze herinnerd dat er ook in de omliggende straten parkeergelegenheid is en dat er bv. niet wordt aangehaald door de beroepers dat zij bij festiviteiten of activiteiten in het dorp, of bij begrafenissen met koffietafel in het centrum De Helle ooit hinder van parkeren op hun privé parkeerplaatsen hebben gehad.*

*Aangezien dit tot heden nooit het geval is geweest mag ervan uit worden gegaan dat ook in de toekomst geen gebruik zal worden gemaakt van de duidelijke privéplaatsen van beroepers;*

*Wat de privacy betreft is eveneens aangetoond dat er geen ernstige bedreiging van privacy kan zijn, gelet op de aanwezigheid en behoud van de bestaande blinde muur en coniferen haag .(zie supra en stukken).*

*Een waardevermindering ten slotte van het eigendom van beroepers wordt niet aangetoond en heeft uiteraard louter financiële implicaties, die hoegenaamd niet moeilijk te herstellen zijn.*

*Verzoekers zien niet in hoe het aanvatten van de uitvoering van het project een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou te weeg brengen.*

*Het spreekt voor zich dat in de huidige stand van de wetgeving en rechtspraak verzoekers uiteraard gehouden zullen zijn eventueel uiteindelijk niet meer vergunde bouwwerken terug af te breken.*

*Het risico van aanvatting van de werken is geheel aan de zijde van verzoekers en het is aan hen en alleen aan hen om te beoordelen of zij dit risico nemen of niet.*

*Bovendien dient opgemerkt te worden dat alle zelfs ongunstige adviezen slechts gedeeltelijk ongunstig waren; grotendeels echter konden alle instanties instemmen met een minstens gedeeltelijke uitvoering van het project.*

*Niets belet aldus dat minstens met gedeeltelijke tenuitvoerlegging van de niet betwiste gedeelten van het project zou worden begonnen.*

#### *Beoordeling door de Raad*

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 begrepen worden (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*).

Dit betekent dat de Raad slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal overgaan op voorwaarde dat de verzoekende partijen:

- aantonen dat zij bij een eventuele tenuitvoerlegging een persoonlijk ernstig nadeel zullen ondergaan, wat inhoudt dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto dienen aan te duiden,
- en dat zij de moeilijke herstelbaarheid van het nadeel dienen aan te tonen.

Dit alles moeten de verzoekende partijen doen aan de hand van concrete feiten en gegevens opgenomen in het inleidend verzoekschrift. Met later bijgebrachte feiten en/of verklaringen ter zitting kan géén rekening gehouden worden. Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing.

Volgende elementen roepen de verzoekende partijen in als zijnde het moeilijk te herstellen ernstig nadeel:

- een duidelijk risico op parkeeroverlast en verkeersonveilige toestanden,
- een onrechtmatige bezetting van delen van de terreinen van verzoekers met auto's van de bewoners en/of van de bezoekers van het op te richten gebouw,
- lawaai (o.a. van de parking) en privacyhinder,
- aanzienlijke waardevermindering van de eigendom van de eerste verzoekende partij.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen ook de woningdichtheid betrekken in hun betoog omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, doch dat zij aan deze vaststelling – met name de overdreven woondichtheid – geen andere nadelen verbindt dan deze hierboven opgesomd.

In hoofde van de eerste verzoekende partij dient vastgesteld te worden dat het een rechtspersoon is die haar maatschappelijke zetel niet heeft in de onmiddellijke buurt. Blijkens haar statuten is eerste verzoekende partij een burgerlijke vennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap die tot doel heeft het beheer en het valoriseren van een onroerend patrimonium. De eerste verzoekende partij is wel eigenares van twee woningen in dezelfde straat als het bestreden project, waaronder de woning van de tweede verzoekende partij.

Als rechtspersoon kan de eerste verzoekende partij geen nadeel lijden dat bestaat uit vermindering of hinder van de privacy en lawaaihinder aangezien dit geen persoonlijk nadeel is. De aantasting of wijziging van het karakter van de omgeving met eventuele parkeerhinder tot gevolg en/of een onrechtmatige bezetting van delen van haar eigendom door auto's van de bewoners of bezoekers van het bestreden project kan zij evenmin met goed gevolg invoeren aangezien de maatschappelijke zetel van de eerste verzoekende partij niet aldaar is gelegen.

De eerste verzoekende partij toont ook niet aan dat deze door haar ingeroepen nadelen in verband met de parkeeroverlast haar zouden beletten de activiteiten die zij tot doel heeft uit te oefenen. Zij toont derhalve niet aan dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkent.

Ten slotte kan de eerste verzoekende partij evenmin een waardevermindering van haar eigendom invoeren aangezien dit een financieel nadeel is dat principieel herstelbaar is. Eerste verzoekende partij toont desbetreffend het tegendeel niet aan.

De tweede verzoekende partij is geen eigenares van de door haar bewoonde woning.

Zich steunende op de vaststellingen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale administratie “dat de aanvraag te grootschalig is, zich kenmerkt door een overdreven woondichtheid en voorziet in een ontoereikend aantal parkeerplaatsen” knoopt de tweede verzoekende partij hieraan *“een duidelijk risico op parkeeroverlast en verkeersonveilige toestanden, op een onrechtmatige bezetting van delen van de terreinen van verzoekers met auto's van de bewoners en/of van de bezoekers van het op te richten gebouw, op lawaai- (o.a. van op de parking) en privacyhinder”* vast dat zij als ernstig nadeel omschrijft.

Er dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen zich beroepen op een vaag omschreven *“duidelijk risico op parkeeroverlast en onveilige toestanden, op een onrechtmatige bezetting van delen van de terreinen van verzoekers...”*.

Zelfs al zou aangenomen worden dat er parkeeroverlast zal ontstaan zoals de verzoekende partijen poneren, dan wordt niet aangetoond dat het nadeel voldoende ernstig is. Zij brengen immers geen concrete gegevens naar voor waaruit zou blijken dat, voor wat betreft de onrechtmatige bezetting van delen van de terreinen van verzoekers, dit aangevoerde nadeel enkel zou kunnen opgevangen worden door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing terwijl dit nadeel evengoed en zelfs in de eerste plaats dient opgevangen te worden door een politieel optreden wanneer dergelijke bezetting zich zou voordoen.

Ook omtrent de ingeroepen verkeersonveilige toestanden worden geen concrete gegevens verschaft. De Raad bemerkt dat het eerder gaat om vermoedens dan om concreet vaststelbare gegevens.

Omtrent het feit dat er niet voldoende parkeerplaatsen voorzien zijn in het bestreden project verduidelijken de verzoekende partijen niet hoe dit voor hen een persoonlijk probleem zou doen ontstaan dat voor hen tevens ernstig is en moeilijk te herstellen. De verzoekende partijen tonen immers niet aan dat de plaatselijke openbare weg niet geschikt is om te parkeren, of dat aldaar te weinig parkeerplaatsen voorhanden zijn. Uit de door de tussenkomende partijen medegedeelde foto's van de [REDACTED] straat blijkt bijvoorbeeld niet dat er aldaar een parkeerverbod op de openbare weg zou zijn. Zij tonen ook niet aan dat zij in het verleden reeds problemen zouden hebben gehad in verband met wildparkeren of parkeren op eigen terrein.

Verzoekende partijen verliezen bovendien uit het oog dat er in ieder geval acht parkeerplaatsen voorzien zijn zodat het tekort aan parkeerplaatsen en de daarmee samenhangende lawaaihinder derhalve moeten gerelativeerd worden. Bovendien maken de verzoekende partijen niet aannemelijk dat er door bewoners en/of bezoekers een intensief gebruik zal gemaakt worden van parkeerplaatsen buiten het project.

Tot slot merkt de Raad op dat het probleem van een eventuele parkeerhinder, al dan niet gepaard gaande met lawaaihinder slechts kan ontstaan na de uitvoering der bouwwerken, met name bij het in gebruik nemen van de woningen en dus niet bij de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden bouwwerken. Er mag bovendien verwacht worden dat er op relatief korte termijn een uitspraak ten gronde zal komen.

Met betrekking tot de ingeroepen privacyhinder, andere dan deze gepaard gaande met de problematiek van het parkeren, worden door de verzoekende partijen geen concrete gegevens naar voor gebracht.

De door de verzoekende partijen gedane uiteenzetting bevat derhalve geen afdoende concrete en precieze gegevens die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

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

Aangezien in het vorige onderdeel werd vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aannemelijk maakt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar 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. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 1 oktober 2009 is ontvankelijk, doch ongegrond.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 maart 2010, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,  
met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS