

**RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.**

**A R R E S T**

**nr. 163.549 van 13 oktober 2006  
in de zaken A. 170.965/X-12.733  
A. 170.966/X-12.734.**

I. In zake : Willy LEEMEN,  
die woonplaats kiest bij  
Advocaat J. DRIESSEN,  
kantoor houdende te 3700 TONGEREN,  
Sint-Catharinastraat 54

tegen :

1. de stad HASSELT,  
die woonplaats kiest bij  
Advocaat H. LAMON,  
kantoor houdende te 3500 HASSELT,  
de Schiervellaan 23,
2. het VLAAMSE GEWEST,  
dat woonplaats kiest bij  
Advocaat Chr. LEMACHE,  
kantoor houdende te 3800 SINT-TRUIDEN,  
Tongersesteenweg 60.

tussenkommende partijen :

1. de nv IMMO DETHIER,
2. de nv BOUWBEDRIJF DETHIER,  
die woonplaats kiezen bij  
Advocaat J. RAETS,  
kantoor houdende te 3830 WELLEN,  
Bosstraat 6 B.

II. In zake : Willy LEEMEN,  
die woonplaats kiest bij  
Advocaat J. DRIESSEN,  
kantoor houdende te 3700 TONGEREN,  
Sint-Catharinastraat 54

tegen :

1. de stad HASSELT,  
die woonplaats kiest bij  
Advocaat H. LAMON,  
kantoor houdende te 3500 HASSELT,  
de Schiervellaan 23,
2. het VLAAMSE GEWEST,  
dat woonplaats kiest bij  
Advocaat Chr. LEMACHE,  
kantoor houdende te 3800 SINT-TRUIDEN,  
Tongersesteenweg 60.

tussenkommende partijen :

1. de nv IMMO DETHIER,
  2. de nv BOUWBEDRIJF DETHIER,
- die woonplaats kiezen bij  
Advocaat J. RAETS,  
kantoor houdende te 3830 WELLEN,  
Bosstraat 6 B.

---

**DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,**

Gezien het verzoekschrift dat Willy LEEMEN op 13 maart 2006 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 22 december 2005 van het College van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt, waarbij aan de nv IMMO DETHIER de vergunning wordt verleend tot het wijzigen van de verkavelingsvergunning afgegeven op 12 februari 2004 aan Marc VAN DER LINDEN voor een perceel gelegen te Hasselt, Luikersteenweg 169, kadastraal bekend Sectie E, nr. 445Z (zaak G/A. 170.965/X-12.733);

Gezien het verzoekschrift dat Willy LEEMEN op 13 maart 2006 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 22 december 2005 van het College van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt, waarbij aan de nv IMMO DETHIER de vergunning wordt verleend tot het wijzigen van de verkavelingsvergunning afgegeven op 31 juli 2003 aan Jocelyn VANNUT voor een perceel gelegen te Hasselt, Paul Bellefroidlaan, kadastraal bekend Sectie E, nr. 444T, 444W en 444Y (zaak G/A. 170.966/X-12.734);

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 16 mei 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 2 juni 2006;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. DRIESSEN die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat H. LAMON die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat F. DE PRETER die loco Advocaat Chr. LEMACHE verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat I. DEDECKER die loco Advocaat J. RAETS verschijnt voor de tussenkomen- de partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat er grond is om beide zaken samen te voegen;

Overwegende dat in beide thans samengevoegde zaken de nv IMMO DETHIER en de nv BOUWBEDRIJF DETHIER met verzoekschriften van 3 april 2006 hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat op 8 maart 2005 het College van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 verleent aan de eerste tussenkomen- de partij voor het oprichten van een appartementsgebouw met 32 woongelegenheden en ondergrondse parkeergelegenheid op een perceel gelegen te Hasselt, Paul Bellefroidlaan, kadastraal bekend sectie E, nrs. 444W, 445Z, 440C en 444T; dat dit attest wordt afgegeven op eensluidend gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar onder voorwaarde dat "vooraleer een definitieve bouwaanvraag kan ingediend worden (...) de nodige verkavelingswijzigingen (moeten) bekomen worden van de betrokken verkavelingen"; dat de voornoemde percelen nrs. 440C en 444T lot 2 vormen in de verkaveling die op 31 juli 2003 door het College van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt werd verleend aan Jocelyn VANNUT en die voorziet in twee bouwlotten waarbij luidens de bijzondere bepalingen het hoofdgebouw bestemd is voor een- of meergezinswoningen, vrije beroepen, diensten en handel; dat lot 2 van deze verkaveling, dat uitgaat op de Paul Bellefroidlaan, bestemd lijkt als een projectzone; dat te dezen is gesteld dat inzake de afmetingen er "uit het stedenbouwkundige attest moet blijken dat het bouwvolume in harmonie is met de omgeving. De privacy ten opzichte van de omliggende percelen dient gerespecteerd"; dat het perceel nr. 445Z lot 2 vormt van een

verkavelingsvergunning die op 12 februari 2004 door het College van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt werd verleend aan Marc VAN DER LINDEN; dat ook het hoofdgebouw op dit lot luidens de bijzondere bepalingen van de voorschriften, bestemd is voor één- of meergezinswoningen, diensten, vrije beroepen of handel; dat inzake de bouwvorm, inplanting en afmetingen de voorschriften bepalen dat die vrij zijn "maar stedenbouwkundig verantwoord (zijn) rekening houdende met de aanpalende percelen, (dat) er een (...) stedenbouwkundig attest (dient) aangevraagd te worden vooraleer de bouwaanvraag wordt ingediend waaruit blijkt dat het gebouw stedenbouwkundig inpast in de omgeving, (dat) de privacy ten opzichte van de omliggende percelen dient gerespecteerd te blijven"; dat bij beslissingen van 22 december 2005 het College van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een wijziging van beide voornoemde vergunningen aflevert; dat wat de verkavelingsvergunning van 31 juli 2003 betreft, de wijziging tot voorwerp heeft de samenvoeging van lot 2 van die vergunning (percelen 444T en 440C) met de beide aangrenzende percelen (links (perceel 444W) en rechts (perceel 445Z)) in functie van de realisatie van het appartementsgebouw zoals goedgekeurd in het stedenbouwkundig attest van 8 maart 2005; dat dit de bestreden beslissing is in de zaak G/A 170.966/X-12.734; dat wat de verkavelingsvergunning van 12 februari 2004 betreft, de "wijziging" tot voorwerp heeft de opheffing van de verkaveling (lot 2 - perceel 445Z) in functie van de samenvoeging met het naastliggende perceel (i.e. perceel 444T dat deel uitmaakt van de verkaveling van 31 juli 2003); dat dit de bestreden beslissing is in de zaak G/A 170.965/X-12.733; dat op 22 december 2005 het College van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt aan het bouwbedrijf DETHIER nv RODECO de stedenbouwkundige vergunning verleent tot het bouwen van een nieuwbouw appartementsgebouw met 32 appartementen met ondergrondse garages en bergplaatsen op een perceel gelegen aan de Paul Bellefroidlaan, kadastraal bekend sectie E, nrs. 444T, 444W, 445Z en 440C; dat deze is afgeleverd onder meer onder voorwaarde dat de compensatiemaatregelen bij ontbossing, "zoals vermeld in bijgevoegd formulier, d.d. 02.12.2005 en ref. COMP/050346/Li- afdeling Bos en Groen, strikt wordt nageleefd"; dat deze beslissing eveneens door verzoeker wordt betwist door middel van een vordering tot schorsing die is gekend onder het nr. G/A 170.962/X-12.732 waarin heden bij afzonderlijk arrest uitspraak wordt gedaan;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen

verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende, wat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, de verzoeker in beide vorderingen tot schorsing eenzelfde betoog ontwikkelt; dat hij doet gelden wat volgt :

"Dat de bestreden beslissing de rechtsgrond vormt voor de eveneens op 22.12.05 aan Bouwbedrijf DETHIER - NV. RODECO afgeleverde stedenbouwkundige vergunning, voor de bouw van 32 appartementen met ondergrondse garages (...).

Dat waar verzoeker tot voor het afleveren van het bestreden Besluit, kon genieten van een vrij uitzicht op een groene, bosrijke achterliggende omgeving, de afgeleverde vergunningen zullen resulteren in de oprichting van een mastodont van een appartementsblok, met maar liefst 32 woongelegenheden.

Dat dit appartementsgebouw zal worden ingeplant over een lengte van 43,46 m, met een bouwhoogte van 21 m; vervolgens over een lengte van 9,26 m met een bouwhoogte van 19 m en tenslotte over een lengte van 12,47 m, met een bouwhoogte van maar liefst 24,50 m.

Dat het 'woonklimaat' van verzoeker aldus op drastische wijze zal verstoord worden, nu hij vanuit zijn woning en tuin zal moeten uitkijken op dit gigantische bouwwerk.

Dat door de oprichting van een dergelijk gebouw, de structuur van de wijk ontegensprekelijk wordt gewijzigd en het karakter van de ganse omgeving wordt veranderd.

Dat de woondichtheid veel hoger zal komen te liggen, dan voorheen toegelaten was, op basis van de tot dan geldende verkavelingsvoorschriften.

Dat door de aard en de omvang van dit appartementencomplex aan verzoeker veel zonlicht zal worden ontnomen.

Uit de bijgevoegde schema's volgt, dat de woning van verzoeker om 17.00 uur in de schaduw zal liggen en dit van 28.08 tot en met 13.04, hetzij gedurende maar liefst 8 maanden van het jaar !

Om 18.00 uur is dat zelfs het geval van 09.08 tot 09.05, hetzij gedurende 9 maanden (...).

Dat de voorziene appartementswoningen, variërend van 5 bouwlagen tot 7 bouwlagen hoog, rechtstreekse zichten hebben op de woning, tuin en terras van verzoeker, waardoor zijn privacy en woongenot ten zeerste in het gedrang komen, temeer daar het woon- en leefgedeelte van verzoeker zich hoofdzakelijk aan de achterzijde van diens woning bevindt.

Dat uit de bijgevoegde plannen van de achtergevel van het voorziene appartementsgebouw, blijkt dat vanaf liefst 172 ramen zal kunnen worden uitgekeken op de eigendom van verzoeker (...).

Dat in de afgeleverde vergunningen geen enkele maatregel werd voorzien, ter bescherming van de privacy van de omwonenden (zo werd onder meer geen tallud met blijvend groenscherm opgelegd).

Dat de aard en de omvang van de toegelaten constructie mede bepalend is voor de ernst van het ingeroepen nadeel.";

Overwegende dat wat het verlies betreft van het vrij uitzicht op een groene bosrijke achterliggende omgeving, de verzoeker voorbij gaat aan het feit dat

ingevolge de oorspronkelijke, niet bestreden verkavelingsvergunningen van 31 juli 2003 en 12 februari 2004 de bebouwing van de betrokken percelen met meergezinswoningen mogelijk was; dat derhalve het aangevoerde nadeel ook toen reeds voortvloeyde uit de betrokken verkavelingsvergunningen waarvan nu de wijzigingen worden aangevochten; dat verzoeker thans geen concrete gegevens bijbrengt waaruit kan blijken dat dit nadeel, afgezet tegen de oorspronkelijke geldende verkavelingsvergunningen, nu dermate daarvan te onderscheiden is, én ernstig en moeilijk te herstellen is geworden derwijze dat alleen een schorsing van de tenuitvoerlegging nog uitkomst kan brengen; dat wat het verlies aan "woonklimaat" en wijziging van het karakter van de omgeving betreft, in het licht van de concrete feiten, de door verzoeker geschetste impact van de bestreden beslissingen moet worden gerelativeerd; dat immers, benevens het feit dat zoals hiervoor reeds is gesteld ook vóór de bestreden wijzigingen de oprichting van appartementsgebouwen mogelijk was en dat verzoeker ter zake geen enkele vergelijking maakt, niet uit het oog mag worden verloren - en waar omtrent verzoeker ieder stilzwijgen houdt - dat verzoeker die slechts een zijdelings zicht heeft op het bouwperceel 445Z, thans reeds vlak achter zijn woning rechtstreeks uitkijkt op het appartementsgebouw "Residentie Mozart" en de daarbij horende bovengrondse garages die tot op de perceelgrens op korte afstand van zijn woning zijn opgericht en waarbij volgens de plannen gevoegd bij de aanvraag tot het bekomen van het hiervoor aangehaalde stedenbouwkundig attest, het genoemde appartementsgebouw "Residentie Mozart" "6 + T" bouwlagen telt, met 28 woongelegenheden en een dichtheid van 165 appartementen/ha; dat overigens de woondichtheid op zich geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel is; dat wat het aangevoerde verlies aan zonlicht betreft, de verzoeker de bewijslast draagt van hetgeen hij aanvoert ter adstructie van zijn nadeel; dat te dezen verzoeker zich beroept op een eigen zonnewendestudie; dat evenwel de interpretatie van de door verzoeker in die studie gedane vaststellingen inzake de weerslag van het gebouw dat kan opgericht worden ingevolge de thans bestreden verkavelingswijzigingen, op de bezonning van verzoekers woning, een heikele onderneming is; dat immers niet alleen iedere oriëntatie op de zonnewendestudie ontbreekt, maar dat inzonderheid de in de studie bekomen bevindingen ook niet worden afgetoetst aan het reële verlies aan zonne-uren in winter en zomer; dat immers in de gedane solstitiumstudie geen rekening wordt gehouden met de variërende (winter- en zomer)uren van de zonsondergang zoals die ter plaatse gelden; dat afgezien van deze vaststellingen inzake de merites van deze studie, de onderzochte zonnestanden beperkt lijken tot enige op het eerste gezicht lukraak gekozen zonnewendestanden, m.n. op 21 oktober om 14.30 hr (geen schaduwslag op verzoekers woning), 21 maart om 8hr30, 12hr

en 18 hr (schaduwslag om 18.00 hr doch er is niet geduid of bepaald hoeveel uren bezonning er op die dag door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen wordt ontnomen), 21 juni om 8hr30, 12 hr en 16 hr (geen schaduwslag) en 21 september om 17 hr (wel schaduwslag om 17 hr. maar dezelfde vaststelling als bij 21 maart); dat overigens verzoeker in zijn studie niet het gegeven betreft dat zijn woning ook geraakt wordt door de slagschaduw van de reeds bestaande gebouwen en inzonderheid door die van het onmiddellijk achterliggende appartementsgebouw "Residentie Mozart", noch van de interferentie of weerslag van het ene op het andere; dat de schaduwfenomenen die verzoeker uiteenzet in zijn verzoekschrift, niet worden ondersteund door de solstitiumstudie die hij zelf ter schraging van zijn stelling aanvoert; dat de verzoeker aldus het aangevoerde verlies aan zonlicht niet aannemelijk maakt; dat in het licht van het concrete dossier tot slot de impact op de privacy moet worden gerelativeerd gelet op de aanwezigheid van het genoemde appartementsgebouw "Residentie Mozart" vlak achter verzoekers eigendom, de omstandigheid dat ook onder de oorspronkelijke verkavelingsvergunningen inzicht op het eigen perceel mogelijk was, de afstand van de achtergevel van het gebouw dat op grond van de gewijzigde verkavelingsvergunningen kan worden opgericht tot de woning van verzoeker die, zeker in een stedelijk weefsel, relatief ruim is - de tussenkomen partijen maken gewag van een afstand van 80 meter terwijl de verzoeker daaromtrent geen enkele verduidelijking verstrekt - en het zeer schuine uitzicht op verzoekers woning; dat verzoeker onvoldoende concrete en precieze gegevens aanbrengt die aannemelijk maken dat de uitvoering van de bestreden beslissingen aanleiding zal geven tot een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel, in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende dat niet is voldaan aan een van de bij artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen;

## **B E S L U I T :**

### **Artikel 1.**

De zaken A. 170.965/X-12.733 en A. 170.966/X-12.734 worden  
gevoegd.

**Artikel 2.**

De verzoeken tot tussenkomst van de nv IMMO DETHIER en nv  
BOUWBEDRIJF DETHIER worden ingewilligd.

**Artikel 3.**

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

**Artikel 4.**

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de  
vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomsten, bepaald op 500 euro, komen ten  
laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op  
dertien oktober 2006, door :

|       |                 |                                   |
|-------|-----------------|-----------------------------------|
| de H. | G. DEBERSAQUES, | wnd. kamervoorzitter, staatsraad, |
| Mevr. | A. TRUYENS,     | griffier.                         |

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**A. TRUYENS.**

**G. DEBERSAQUES.**