

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 163.551 van 13 oktober 2006
in de zaak A. 170.959/X-12.731.**

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

tegen :

de stad HASSELT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. LAMON,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
de Schiervellaan 23.

tussenkommende partijen :

1. de nv BOUWBEDRIJF DETHIER,
2. de nv IMMO 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 Olaf BOUSSÉ 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 BOUWBEDRIJF DETHIER-nv RODECO de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het oprichten van een appartementsgebouw met 32 woongelegenheden met ondergrondse garages en bergplaatsen op een perceel gelegen te Hasselt, Paul Bellefroidlaan , kadastraal bekend Sectie E, nrs. 444T, 444W, 445Z en 440C;

Gezien de nota van de verwerende partij;

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 verwerende partij, en van Advocaat I. DEDECKER die loco Advocaat J. RAETS verschijnt voor de tussenkomende 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 de nv BOUWBEDRIJF DETHIER en de nv IMMO DETHIER met een verzoekschrift 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 tussenkomende 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 bouwloten 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 (zaak gekend onder 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 (zaak gekend onder G/A 170.965/X-12.733)); dat de verzoeker beide voornoemde beslissingen niet met een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging, noch met een annulatieberoep heeft bestreden; dat op 22 december 2005 het College van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt aan de nv BOUWBEDRIJF DETHIER nv RODECO de stedenbouwkundige vergunning verleent tot het oprichten 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/05/0346/Li- afdeling Bos en Groen, strikt wordt nageleefd"; dat dit de thans bestreden beslissing is; dat luidens deze beslissing het bouwperceel het lot 2 betreft van de voornoemde verkaveling afgeleverd op 31 juli 2003 aan Jocelyn

VANNUT, zoals gewijzigd bij de voornoemde beslissing van 22 december 2005; dat ook niet wordt betwist dat de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning hiermee in overeenstemming is;

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 eenzelfde betoog ontwikkelt als de verzoeker in de zaak G/A. 170.962/X-12.732; dat hij doet gelden wat volgt :

"Dat waar verzoeker tot voor het afleveren van het bestreden Besluit, kon genieten van een vrij uitzicht op een groene, bosrijke achterliggende omgeving (...), de bestreden beslissing zal 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 om ten slotte over een lengte van 12,47 m te eindigen in een toren 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.

Dat in de tuin van verzoeker een buitenzwembad werd aangelegd waarvoor door de Stad Hasselt een vergunning werd afgeleverd.

Dat door het verminderde zonlicht verzoeker veel minder dan voorheen zal kunnen genieten van de natuurlijke verwarming door de zon.

Uit de bijgevoegde schema's volgt, dat de woning van verzoeker vanaf 14 uur in de namiddag en dit tussen 12 oktober en 10 maart in de schaduw zal liggen en dit tot ongeveer 17.00uur. (...)!

Dat de voorziene appartementswoningen, variërend van 5 bouwlagen tot 7 bouwlagen hoog, rechtstreekse zichten hebben op de woning, tuin, terras en zwembad van verzoeker, waardoor zijn privacy en woongenot ten zeerste in het gedrang komen, te meer 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 linkergevel van het appartementencomplex, die bestaat uit een torengedouw van maar liefst 25 meter hoogte, nog eens 62 (deur)ramen werden voorzien vanwaar zichten kunnen genomen worden op de woonst van verzoeker (...).

Dat zodoende verzoeker maar liefst 234 'inkijkmogelijkheden' dient te ondergaan.

Dat in de afgeleverde vergunning geen enkele maatregel werd voorzien, ter bescherming van de privacy van de omwonenden (zo werd onder meer geen talud 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 de bestreden stedenbouwkundige vergunning de oprichting vergunt van een meergezinswoning met 32 appartementen; dat niet wordt betwist dat deze stedenbouwkundige vergunning werd verleend in conformiteit met de op 22 december 2005 verleende wijzigingen aan de verkavelingsvergunning VANNUT van 31 juli 2003; dat immers, zoals hiervoor is uiteengezet, de wijziging van deze verkaveling is geschied "in functie van de realisatie van het appartementsgebouw zoals goedgekeurd in het stedenbouwkundig attest van 8 maart 2005"; dat de wijziging van de oorspronkelijke verkaveling - waarvan in de bijzondere bepalingen is gesteld dat het hoofdgebouw o.m. tot hoofdbestemming had de oprichting van meergezinswoningen - derhalve de noodzakelijke voorwaarde was tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van de werken zoals die bij de bestreden vergunning werden vergund; dat de door de verzoeker aangevoerde nadelen dienen te worden toegeschreven aan de tenuitvoerlegging van de wijziging van de verkavelingsvergunningen die als noodzakelijke voorwaarde de bij de bestreden beslissing vergunde werken mogelijk maakt; dat in hoofdte van verzoeker die de schorsing van de tenuitvoerlegging van de genoemde wijzigingen van de verkavelingsvergunningen niet heeft gevorderd, het nadeel voortvloeiende uit de voorschriften van de verkavelingsvergunning definitief is; dat het ingeroepen nadeel niet het gevolg is van de stedenbouwkundige vergunning; dat verzoeker niet aannemelijk maakt dat de uitvoering van de bestreden beslissing 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.

Het verzoek tot tussenkomst van de nv BOUWBEDRIJF DETHIER en de nv IMMO DETHIER wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

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

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 250 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.