

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 11 april 2017 met nummer RvVb/S/1617/0751
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0186/SA

Verzoekende partij	mevrouw Latifa FAJJIA vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 37-41
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de nv DE BOER vertegenwoordigd door advocaten Marco SCHOUPS en Kristof HECTORS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, De Burburestraat 6-8 bus 5

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 november 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 3 mei 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het renoveren van een leegstaand gebouw en een braakliggend terrein tot trainingscentrum op de percelen gelegen te 2900 Schoten, Pletterijstraat 100, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummers 663 M2 en 669 s.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 januari 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 9 februari 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomenende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 7 maart 2017.

Advocaat Reiner TIJS voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Barbara BASTIAENSEN *loco* advocaat Marco SCHOUPS en advocaat Kristof HECTORS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

De raadsman van de tussenkomende partij verklaart ter zitting dat de tussenkomende partij niet bereid is om met de eigenlijke uitvoering van de werken te wachten.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 18 januari 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het renoveren van een leegstaand gebouw en een braakliggend terrein tot trainingscentrum” op de percelen gelegen te 2900 Schoten, Pletterijstraat 100.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied en industriegebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd op 19 juni 2009.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 januari 2016 tot en met 25 februari 2016, dient onder meer de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke milieudienst adviseert op 11 februari 2016 voorwaardelijk gunstig.

Nv De Scheepvaart adviseert op 23 februari 2016 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 26 april 2016 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften en andere regelgeving

Het goed ligt in het gewestplan Antwerpen vastgesteld bij Koninklijk besluit van 03/10/1979, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 28/10/1998 en definitief besluit van de Vlaamse Regering van 07/07/2000. Het goed ligt in het gewestplan Antwerpen vastgesteld bij Koninklijk besluit van 03/10/1979, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 28/10/1998 en definitief besluit van de Vlaamse Regering van 07/07/2000.

Het goed ligt, volgens het vastgestelde gewestplan, zowel in industriegebied als een gedeelte in woongebied. Volgens dit van kracht zijnde gewestplan geldt voor het bewuste goed tevens de nadere aanwijzing betreffende de bouwhoogte (besluit van de Vlaamse regering van 07.07.2000).

...

De aanvraag ligt in een gebied waarvoor het gewestelijke ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen wordt vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering van 19.08.2009. De zone waar de werken worden gepland, situeert zich binnen de afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied Antwerpen, waarbij voorschriften worden omschreven in art. 0 van de stedenbouwkundige voorschriften.

...

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Het onderwerp van de aanvraag betreft het bouwen van een trainingscentrum voor een nabijgelegen firma in waterdichtingsproducten. Het trainingscentrum bevat naast kantoren voor medewerkers en een opleidingslokaal ook stockage van producten voor het inrichten van groendaken en roestvrijstalen onderdelen voor dakbeveiligingssystemen. Tevens zal er een beperkte conciërgewoning ingericht worden op de bovenste verdieping.

Het betreft hier geen zware industrie maar louter stockage, kantoren en een woning waardoor de bestemmingen inpasbaar worden geacht in woongebied. Omwille van de ligging van het industriegebied op de grens met woongebied wordt het doortrekken van de bestemming in deze zone eveneens inpasbaar geacht. Het voorzien van zware industrie op deze plaats wordt niet wenselijk geacht.

...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De voorliggende aanvraag voorziet in het uitbreiden en renoveren van een bestaand leegstaand gebouw naar een opleidingscentrum met kantoren en stockage van materialen voor het inrichten van groendaken en dakbeveiligingssystemen. Het bestaande gebouw langs de Pletterijstraat wordt uitgebreid op het gelijkvloers en op de beide verdiepingen. Op het gelijkvloers zullen een buitenopslagruimte en een parking 'voor 8 wagens' voorzien worden. Op de eerste verdieping bevinden zich het leslokaal, de praktijkruimte en een ontmoetingsruimte met toog, kantoren en een vergaderzaal. De tweede verdieping van het complex bevat het appartement voor de conciërge en een fitnessruimte voor het personeel met sanitaire voorzieningen.

Omwille van de specifieke ligging en perceelsconfiguratie kan er aan twee zijden aangesloten worden op de openbare weg. Het gebouw krijgt na de werken twee voorgevels, zijnde één aan de Metropoolstraat en één aan de Pletterijstraat.

De bestaande draagstructuur, kolommen en vloerplaat op de eerste verdieping van het gebouw aan de Pletterijstraat blijven behouden. De gevels van het gebouw worden grondig gerenoveerd en het perceel aan de zijde van de Metropoolstraat wordt bebouwd met een bouwvolume bestaande uit drie bouwlagen met een plat dak waarvan de kroonlijsthoogte

dezelfde is als deze van de bebouwing op de hoek van de Metropoolstraat en de Pletterijstraat.

De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door de aanwezigheid van industrie. In de nabije omgeving van het betrokken perceel vinden we een relatief heterogene bebouwingstypologie terug waarbij er zowel eengezinswoningen, meergezinswoningen als industriële gebouwen opgetrokken werden. De bebouwingsvorm langs beide zijden van het perceel in de Pletterijstraat varieert daarenboven ook sterk. Op het links aanpalende perceel treffen we een meergezinswoning aan bestaande uit drie bouwlagen en een plat dak terwijl we aan de rechter zijde een eengezinswoning vinden bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak. De woningen hebben geen voortuin en een zeer beperkte achtertuin.

Het bouwen van een opleidingscentrum met kantoren, vergaderzaal, ontspanningsruimte voor het personeel, stockageruimte en conciërgewoning is functioneel inpasbaar in de omgeving aangezien het een overgang vormt tussen de woongebouwen enerzijds en de zware industrie anderzijds. Er wordt weinig of geen hinder verwacht ten aanzien van de omliggende woningen aangezien de functie reeds in de omgeving aanwezig was en door deze aanvraag geherlocaliseerd zal worden van de huidige site van De Boer Waterproofing Solutions naar de overzijde van de Pletterijstraat. Tevens zijn de activiteiten beperkt tot een aantal opleidingsdagen per maand en veroorzaken de opleidingen geen geluids- of geurhinder voor de aanpalende woningen. De stockage op het gelijkvloers betreft louter componenten van groendaken en roestvrijstalen onderdelen van dakbeveiligingssystemen waardoor er geen verhoogd risico op brand of explosie te verwachten is.

De mobiliteitsimpact van de werken zal zeer gering zijn aangezien de voorliggende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag louter betrekking heeft op het herlocaliseren van het bestaande opleidingscentrum en de kantoren van de huidige medewerkers van de site van De Boer Waterproofing Solutions aan de Metropoolstraat 33 naar de Pletterijstraat 100, zijnde de overzijde van de straat. Tevens worden er op het terrein 8 nieuwe autostaanplaatsen ingericht zodat de personen die de opleidingen zullen bijwonen op het terrein van de aanvraag kunnen parkeren en de parkeerdruk niet afgewenteld wordt op het openbaar domein.

Het gebouw heeft op het gelijkvloers een bouwdiepte van ca. 35,5 meter gemeten vanaf de Metropoolstraat en een diepte van ca. 31,5 meter gemeten vanaf de Pletterijstraat. Omwille van het feit dat de bestaande buitentrap langs de achtertuinen van de woningen Pletterijstraat 94, 96 en 98 behouden blijft, zal de impact van de bouwdiepte voor deze woningen quasi onbestaande zijn. De woningen aan de zijde van de Metropoolstraat zijn gelegen op een hoek waarbij een bebouwing achter de percelen doorloopt omwille van het feit dat de site aan beide zijden aan het openbare domein grenst waar bebouwing mogelijk is. Qua kroonlijsthoogte en dakvorm sluit de bebouwing volledig aan op de omliggende percelen. Het gebouw langs de Metropoolstraat bestaat uit drie bouwlagen met een plat dak en een kroonlijsthoogte van ca. 10,91 meter, refererend naar de hoogte van het gebouw op de hoek van de Pletterijstraat en de Metropoolstraat. Het gebouw bestaat aan de zijde van de Pletterijstraat eveneens uit twee bouwlagen met een beperkte derde bouwlaag die langs de linker perceelgrens terugspringend ingericht wordt. Hierdoor wordt de kroonlijsthoogte van de links aanpalende bebouwing gevolgd, namelijk 10,91 meter, en afgebouwd naar de rechts aanpalende bebouwing die lager is en slechts bestaat uit twee bouwlagen met een hellend dak. Aan deze zijde bedraagt de kroonlijsthoogte ca. 7,32 meter zoals in de bestaande toestand reeds aanwezig was. De aanvraag past binnen de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen.

Het gebouw zal na de renovatie en uitbreiding volledig afgewerkt worden met een uniforme vormtaal en materiaalgebruik. Het gebouw aan de Pletterijstraat wordt afgewerkt met een

glazen gordijngewel waarvoor gevellamellen geplaatst zullen worden bestaande uit zwart aluminium. Deze lamellen zorgen ervoor dat de zichten in het gebouw gefilterd worden en er een speelse, dynamiek ontstaat in het straatbeeld. Tevens zorgen de lamellen voor een open afscheiding op het gelijkvloers ter hoogte van de stockageruimte in open lucht. De gevel ter hoogte van de tweede verdieping bij de conciërgewoning wordt lichtjes teruggetrokken over een afstand van ca. 77 cm en vooraan afgewerkt met een plantenzone in het groendak. De voorgevel aan de zijde van de Metropoolstraat bestaat eveneens grotendeels uit glaspartijen en wordt bekleed met geperforeerde metalen platen. Deze platen zijn verplaatsbaar en opvouwbaar en zorgen voor zonnewering. Ze geven tevens de mogelijkheid om het gebouw bijvoorbeeld 's avonds af te sluiten wanneer er geen personen meer aanwezig zijn waardoor het logo van de firma zal verschijnen. De voorgestelde materialen zijn duurzaam en esthetisch verantwoord en zijn tevens verenigbaar met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Het ontwerp kan wat betreft visueel-vormelijke elementen aanvaard worden en wordt inpasbaar geacht in de omgeving.

De aanvraag wordt omwille van de hierboven ontwikkelde argumentatie geacht verenigbaar te zijn met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Met deze renovatie en uitbreiding is de maximaal toegelaten bebouwing op het perceel bereikt waardoor er dan ook geen nieuwe uitbreidingen of bijgebouwen meer opgetrokken kunnen worden op het perceel van de aanvraag.

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 3 mei 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij. De beslissing, waarin het college de inhoud van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar tot haar eigen motivering maakt, luidt:

“...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 3 MEI 2016 HET VOLGENDE:

Er wordt een vergunning verleend aan NV De Boer voor het renoveren van een leegstaand gebouw en braakliggend terrein tot trainingscentrum op een terrein met als adres Pletterijstraat 100, 2900 Schoten, dit volgens de ingediende plannen.

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

Bijzondere voorwaarden

1. Met de bouwwerken vervat in deze vergunningsaanvraag is de maximaal toegelaten bebouwing op de site bereikt waardoor er dan ook geen nieuwe uitbreidingen en/of bijgebouwen meer opgetrokken kunnen worden op de percelen van de aanvraag.
2. De open stockageruimte op het gelijkvloers kan enkel benut worden voor het opslaan van componenten van groendaken en roestvrijstalen onderdelen voor dakbeveiligingssystemen, zoals aangegeven in de vergunningsaanvraag. Er kan in geen geval stockage van

petrochemische of chemische producten plaatsvinden omwille van het verhoogd brandrisico en de mogelijke milieueffecten die eraan verbonden zijn.

3. Het advies van de nutsmaatschappij Elia is voorwaardelijk gunstig en geeft aan dat er bij uitvoering van de werken rekening dient gehouden te worden met de ligging van de ondergrondse hoogspanningskabel waarvan de plannen en de te nemen veiligheidsmaatregelen in bijlage aan het advies werden toegevoegd.

4. Het advies van de brandweer Hulpverleningszone Rand maakt integraal deel uit van deze vergunning en moet volledig opgevolgd worden. Vooraleer het gebouw in gebruik genomen kan worden moet aan alle opmerkingen in dit advies gevolg gegeven worden.

5. Het advies van de gemeentelijke milieudienst is voorwaardelijk gunstig en moet wat betreft volgende opmerkingen gevolgd worden:

- In de groenzone tussen de parkeerplaatsen en de oostelijk gelegen rijwoningen wordt een - In functie van het decreet duurzaam gebruik pesticiden moet de handleiding 'pesticidenvrij ontwerpen' gebruikt worden. Deze is sturend waarbij het ontwerp moet uitgaan van een efficiënt beheer zonder pesticiden.

groenscherm voorzien.

<https://www.zonderlsgezonder.be/aanleg-en-ontwerp/leldraad-pesticidenvrij-ontwerpen>

6. Bij uitvoering van de werken moet de aanvrager en zijn gemachtigd architect in de mate van het mogelijke rekening houden met de bijkomende opmerkingen van de werkgroep integrale toegankelijkheid.

7. Het voorzien van een rokersruimte op eigen terrein wordt als aandachtspunt meegegeven.

8. Een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die onderworpen is aan de meldingsplicht conform het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief werd verleend overeenkomstig artikel 5, §1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning of de melding niet is gebeurd. [Ais het gaat om met toepassing van artikel 4.2.2 meldingsplichtige handelingen, wordt de uitvoerbaarheid van de melding opgeschort.]

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 11 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 augustus 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden en overeenkomstig de gewijzigde plannen. Hij adviseert:

“ ...

8. LEGALITEIT: voorwaardelijk OK

Planningscontext

Gewestplan Antwerpen (goedgekeurd bij ' KB van 3 oktober 1979): woongebied en industriegebied

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen

Verordeningen: gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'inzake parkeren op privaat domein', gewestelijke verordening hemelwater

Overeenstemming

Gewestplan: voorwaardelijk

Gewestelijk RUP: wel

Verordening: wel

Watertoets: voorwaardelijk

Sectorwetgeving: wel

Brandweeradvies: voorwaardelijk gunstig

Toelichting

De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied en industriegebied.

...

Voorliggende aanvraag betreft het uitbreiden en renoveren van een bestaand kantoorgebouw. Het pand wordt ingericht als een trainingscentrum met conciërgewoning, behorende bij het bedrijf gelegen aan de overzijde van de Pletterijstraat. Daarnaast wordt er voorzien in kantoorruimtes en magazijn op het gelijkvloers voor stockage van producten ten behoeve van het inrichten van groendaken en dakbeveiligingssystemen.

Deze functies worden inpasbaar geacht in het woongebied. Omwille van de ligging van het industriegebied op de grens met het woongebied wordt het doortrekken van de bestemming in eveneens inpasbaar geacht. Het opleidingscentrum met kantoren, magazijn en conciërgewoning vormt een overgang tussen het woongebied enerzijds en het industriegebied anderzijds.

Om de hinder naar de aanpalende, i.v.m. de afwezigheid van een bufferzone (gelet op de historische situatie van de omgeving waarbij er nergens een bufferzone werd voorzien tussen het industriegebied en het woongebied) te beperken, mag de bebouwing aan de Metropoolstraat max. twee bouwlagen betreffen. De bebouwing op het linker perceel aan de Metropoolstraat bestaat uit twee bouwlagen, eveneens als de reeds gesloopte fabriek, waardoor kan worden gesteld dat door het voorzien in max. twee bouwlagen, de hinder naar de aanpalende beperkt is. Dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen.

Volgens het plan situeert de aanvraag zich in Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen.

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren op privaat domein,.

Volgens de beschrijvende nota zullen er in het gebouw 12 personeelsleden te werk worden gesteld en kunnen er in het leslokaal max. 12 personen en max. 2 x per maand een opleiding volgen. Er wordt voorzien in parkeergelegenheid voor de personeelsleden, dewelke reeds in dienst zijn van het bedrijf, op de site van De Boer aan de overzijde van de Pletterijstraat. De voorliggende aanvraag voorziet enkel in het verhuizen van een kantoorfunctie, er is geen intentie om het personeel uit te breiden.

De aanvraag voorziet in 8 parkeerplaatsen op eigen terrein ten dienste van de opleidingen. Hiervan is er 1 aangepast. De afmetingen van deze parkeerplaatsen zijn conform de voorschriften in de verordening.

In de verordening worden geen verplichte aantallen opgegeven voor andere functies dan meergezinswoningen. Omdat de opleidingen slechts 2 x in de maand worden gegeven, er een parking aanwezig is op het perceel van De Boer aan de overzijde van de straat, dewelke kan

worden gebruikt en de mogelijkheid om dubbel te parkeren op het eigen terrein (mensen die opleidingen komen volgen, worden verondersteld ongeveer gelijktijdig zowel te arriveren als te vertrekken), kan worden gesteld dat er wordt voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op het eigen terrein. Het parkeren wordt niet afgewenteld naar 'het openbaar domein.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5,6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel gelegen te zijn in een effectief overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden met worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

De aanvraag is in overeenstemming met de direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: voorwaardelijk OK

Overeenstemming

Functionele inpasbaarheid: OK

Mobiliteitsimpact: OK

Schaal: voorwaardelijk

Ruimtegebruik: voorwaardelijk

Visueel-vormelijke aspecten: OK

Hinderaspecten: voorwaardelijk

Omgeving

De aanvraag is gelegen aan de Pletterijstraat.

De omgeving kenmerkt zich met een mix van voornamelijk industriële gebouwen en een beperkt aantal een- en meergezinswoningen. De panden bestaan uit 1 tot 3 bouwlagen onder verschillende dakvormen.

Het linker aanpalend pand betreft een meergezinswoning, bestaande uit 3 bouwlagen onder een plat dak. Het rechter aanpalende pand betreft een eengezinswoning, bestaande uit twee bouwlagen onder een zadeldak.

Toelichting

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

Het bestaande kantoorgebouw wordt uitgebreid en voorzien van een magazijn, een opleidingslokaal en aanhorigheden, burelen en een conciërgewoning. In de nabije omgeving komen meerdere bedrijven voor. Voorliggende aanvraag is daarnaast een uitbreiding van het reeds bestaande bedrijf aan de overzijde van de straat.

Daarnaast is het perceel gelegen binnen het gebiedsgericht programma van de Kanaalkant-kaderplan 'Albertkanaal Antwerpen - Schoten - Wijnegem, meer bepaald in het stuk 'bedrijventerrein aan de noordelijke oever'.

Voor de noordelijke oever wordt in het kaderplan het volgende gesteld:

Krachtlijnen voor juiste functie op de juiste plaats:

Het Kaderplan voorziet bij verdere ontwikkeling van het plangebied een zonering naar type van

bedrijvigheid. Deze zonering dient zowel actief te worden nagestreefd als richtinggevend te zijn

voor percelen die op de markt komen.

-Aan het Sportpaleis, Kronenburg en de Kop van Merksera: middelgrote en kleinschalige bedrijvigheid die gemakkelijk verweefbaar is met het stedelijke weefsel.

-Aan de Middelmolenlaan: middelgrote bedrijvigheid

-Het bedrijventerrein Bosuil tot aan de Houtlaanbrug: een gradiënt van grootschalige en moeilijk verweefbare bedrijvigheid en watergebonden bedrijvigheid.

-In geen van de zones is bijkomende grootschalige detailhandel gewenst.

Buffering wonen en bedrijvigheid - Noordoever

"Aan de noordoever van het Albertkanaal liggen wonen en bedrijvigheid dicht bij elkaar. Vaak maken een bestaande landschappelijke structuur of het herprofilen van de wegen is het echter mogelijk het evenwicht tussen beide functies vrij eenvoudig te herstellen. Aan de noordoever functioneren bedrijvigheid en wonen beiden als een afzonderlijk systeem. De doorkruisende mobiliteit van voornamelijk vrachtverkeer maakt echter dat dit anders functioneert. In het Kaderplan Albertkanaal wordt dit opgelost door een aantal woonstraten af te sluiten voor vrachtverkeer. Meer bepaald worden zowel de Deurnesebaan als de Sint-Bartolomeusstraat vrachtwagenvrij. Ook de Toekomstlaan wordt afgesloten van de achterliggende wijk en er komt een vrachtwagenverbod aan de Kruiningenstraat. Tenslotte krijgt ook de Duivelshoek een vrachtverbod."

Economie voor de noordoever:

"Aan de noordoever blijft een groot deel van de huidige bedrijvigheid mogelijk. Een aantal vroegere voorstellen, voor verbreding van het kanaal en aanleg van wachtdokken zijn herzien. De verbreding kan beperkt blijven, zodat ook de impact op de huidige bedrijvigheid tot een minimum beperkt blijft". De verschillende bedrijven langs de Metropoolstraat zullen dan ook zo goed als geen hinder ondervinden van de realisatie van het kaderplan. Er kan hier echter geen watergebonden bedrijvigheid worden georganiseerd (met uitzondering van watergebonden bedrijven die via zuigers werken, wat verkeer op de kade toelaat). De focus ligt op de (huidige) middelgrote bedrijven en een betere ontsluiting. Uiteraard kan het profiel van de bedrijven nog verder worden verscherpt wanneer in de toekomst bijkomende

doelstellingen worden gedefinieerd, zoals duurzaamheid, Dit is het geval voor het overgangsgebied tussen de aangrenzende woonwijken en de (watergebonden) bedrijvigheid gericht naar en aan het Albertkanaal. Gelet op de ligging de wijk Deuzeld en wijk De Lek lijkt hier eerder een kleinschalige of middelgrote bedrijvigheid op zijn plaats."

aangepaste mobiliteitstructuur voor het bedrijventerrein:

Het vrachtverkeer wordt afgeleid naar het hoger verkeersnetwerk ten oosten en ten westen, Verder wordt het verkeer vanuit de woonwijken losgekoppeld van het vrachtverkeer van het bedrijventerrein. Hierdoor ontstaat er een gescheiden netwerk voor het lokale verkeer, en fietsers. Voor de noordelijk oever wordt de Vaartkaal-Metropoolstraat aangeduid als hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van het bedrijventerrein.

Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein.

De aanvraag betreft de herlokalisatie van het bestaande opleidingscentrum van De Boer Waterproofing Solutions van de site aan de Metropoolstraat naar de overzijde van de Pletterijstraat. Voor de werknemers is er voldoende parkeerruimte op de bestaande site, Bijkomend worden er 8 parkeerplaatsen voorzien op het eigen terrein. Deze staan in functie van het opleidingscentrum. Omwille van het beperkte aantal opleidingen per maand voor max. 12 personen en de mogelijkheid om te kunnen parkeren op de andere site van De Boer Waterproofing Solutions is dit aantal aanvaardbaar.

Vanuit uit het kaderplan wordt er geadviseerd om de ontsluiting van het perceel met auto en, vrachtverkeer enkel via de Metropoolstraat te laten gebeuren. Dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd.

Aan de zijde van de Pletterijstraat wordt er aangesloten bij de bestaande kroonlijsthoogtes, aan de zijde van de Metropoolstraat niet.

De bestaande gevel aan de Pletterijstraat wordt opengewerkt en voorzien van een glazen gordijngewel met daarvoor lamellen. De kroonlijsthoogte aan de linkerzijde blijft behouden. Aan de rechterzijde wordt deze verlaagd om beter aan te sluiten bij het rechter aanpalende pand.

Aan de zijde van de Metropoolstraat wordt er geopteerd voor drie bouwlagen, met een kroonlijsthoogte idem aan deze van de panden op de hoek met de Pletterijstraat.

Echter bestaat de aanpalende bebouwing uit max. twee bouwlagen. Door te voorzien in een bouwlaag extra ontstaat er teveel schaduw hinder naar de aanpalende toe, tegenover de vorige vergunde toestand van het pand (voor de sloop). Dit is onaanvaardbaar. Om de schaduw hinder naar de aanpalende toe te verminderen mag de derde, verdieping niet worden uitgevoerd. Dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd.

In ondergeschikte orde dient er te worden opgemerkt dat deze derde bouwlaag aan de zijde van de Metropoolstraat, slechts een fitnessruimte met aanhorigheden bevat. Deze zijn niet noodzakelijk voor de uitbating van het bedrijf.

De bouwdiepten zijn aanvaardbaar.

Aan de zijde van de Pletterijstraat 94 t/m 98 worden de bestaande doucheruimtes omgevormd tot een zong voor de buitentrap en wordt er enkel in zuidelijke richting tot op de perceelsgrens uitgebreid. De uitbreiding zal aan deze zijde geen impact hebben op de aanpalende.

Vanuit de Metropoolstraat wordt er aangesloten op de bouwdiepte van de Pletterijstraat. Gelet op de perceelsconfiguratie kan dit worden aanvaard. Zoals hierboven reeds werd aangehaald, mag de bebouwing aan de zijde van de Metropoolstraat slechts bestaan uit twee bouwlagen, om de schaduwhinder naar de aanpalende te beperken.

Het materiaalgebruik is inpasbaar in het straatbeeld. De gekozen materialen zijn duurzaam en esthetisch.

Aan de zijde van de Pletterijstraat wordt er gekozen voor een glazen gordijngewel met lamellen. Op de tweede verdieping wordt er aan de voorzijde een plantengroen voorzien. De gekozen vormgeving zorgt ervoor dat deze voorgevel geen uitgesproken industrieel uitzicht krijgt en zich inpast in het straatbeeld, dat aan deze zijde wordt gekenmerkt met voornamelijk woningen.

Aan de zijde van de Metropoolstraat wordt er gekozen voor geperforeerde aluminium panelen dewelke openvouwbaar zijn en waarachter zich de inrit naar het magazijn en de achterliggende parking en de terrassen op de verdiepingen bevinden. De vormgeving komt overeen met de overige gebouwen van De Boer Waterproofing Solutions.

Er worden voldoende maatregelen getroffen om de inkijk tot een minimum te beperken.

De bestaande ramen van de om te vormen doucheruimtes worden dichtgezet. Er worden geen ramen voorzien die rechtstreeks zicht hebben op de aanpalende percelen. Hierdoor wordt de privacy van de aanpalende niet geschonden.

De tweede verdieping aan de zijde van de Pletterijstraat wordt voorzien op meer dan 1,9m van de rechter perceelsgrens en is conform de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, lichten en zichten.
..."

Na de hoorzitting van 23 augustus 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 22 september 2016 ongegrond en verleent een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning waarbij zij het eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overneemt. De verwerende partij beslist:

"...

Het beroep van Latifa - Karim Fajjia - Boutahari, belanghebbende derde, tegen het besluit van 3 mei 2016 van het college van burgemeester en schepenen van Schoten, waarbij de vergunning tot het renoveren van een leegstaand gebouw en braakliggend terrein tot trainingscentrum wordt verleend, op een terrein, gelegen Pletterijstraat 100, afdeling 3, sectie C, nr. 663 M 2 en 669 s, wordt niet ingewilligd.

Voorgesteld wordt om een vergunning te verlenen overeenkomstig de in rood aangepaste plannen onder de voorwaarden zoals gesteld in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d.. 26 april 2016 en onder de bijkomende voorwaarden:

- *het raam op de tweede verdieping ter hoogte van het toilet, behorende bij de fitnessruimte, dient te worden verwijderd.*
- *het auto- en vrachtverkeer mag het perceel enkel ontsluiten via de Metropoolstraat.*

..."

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit het dossier blijkt dat de vordering tot schorsing tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt dat haar woning volledig ingesloten zal worden door de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning. De scheidingsmuur tussen de percelen zal verhoogd worden tot zeven meter, hetgeen een tunneleffect creëert en het ruimtelijk gevoel van de verzoekende partij beperkt. De uitvoering van de muur in het gitzwart zorgt er volgens verzoekende partij voor dat al het licht wordt opgeslorpt, zodat de verkoking nog intenser wordt.

De verzoekende partij maakt eveneens gewag van een aantasting van haar woongenot door een verlies van zon- en daglicht door het nieuwe gebouw dat in een L-vorm rondom het perceel van de verzoekende partij zal lopen en de lichtinval over de hele woning, tuin en alle verdiepingen inbegrepen, zal wegnemen.

Volgens de verzoekende partij vergroot ook het risico op wateroverlast, nu het perceel al gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied. De verzoekende partij brengt foto's bij die aantonen dat zij nu reeds wateroverlast ondervindt bij hevige regenval en benadrukt dat er uit de bestreden beslissing niet blijkt hoe de afwatering van het dak van het aangevraagde gebouw zal gebeuren en of deze niet zal worden afgeleid naar het perceel van de verzoekende partij.

Zij stelt ook dat het onvoldoende duidelijk is welke materialen er in het magazijn gestockeerd zullen worden en vreest dat er in het magazijn bitumen en eventueel brandbaar materiaal opgeslagen zullen worden.

De verzoekende partij stelt vervolgens dat de aanvraag ernstige geluidshinder met zich mee zal brengen. Zij verwijst naar een geluidsmeting van de milieudienst van de gemeente Schoten in januari 2016 en stelt dat het voor zich spreekt dat de geluidshinder in de toekomst nog groter zal worden aangezien de bedrijvigheid zich dan pal naast haar woning zal afspelen.

De nadelen zijn volgens de verzoekende partij reëel, waarschijnlijk, ernstig en moeilijk te herstellen. De nadelen zullen zich ook manifesteren vooraleer de Raad de bestreden beslissing zal kunnen vernietigen. De verzoekende partij stelt dat het voor haar onmogelijk is om aan te tonen op welk moment de werken zullen starten, maar wijst erop dat de tussenkomende partij een bestaand bedrijf is dat staat te popelen om de werken aan te vatten.

De verzoekende partij stelt vervolgens dat zij zich genoodzaakt ziet om een vordering tot schorsing in te stellen ook al zijn de werken nog niet gestart. Zij vreest dat het haar kwalijk genomen zal worden wanneer zij zou wachten tot de werken effectief van start gaan en stelt dat een eventuele vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid in dat geval geen kans op slagen zal hebben als zij niet eerder een gewone vordering tot schorsing heeft ingediend. Het wachten op een vernietiging zou, eens de werken zijn uitgevoerd, meer dan normale moeilijkheden scheppen om alsnog de afbraak te bekomen.

2.

De tussenkomende partij merkt op dat de verzoekende partij het heeft over nadelen die reëel, waarschijnlijk, ernstig en moeilijk te herstellen zijn. Zij merkt op dat de verzoekende partij de vordering tot schorsing dan ook lijkt te baseren op het 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel', dat voor vorderingen ingesteld vanaf 1 januari 2015 echter geen schorsingscriterium meer is.

De tussenkomende partij stelt verder dat de verzoekende partij nalaat de beweerde schadelijke gevolgen concreet aan te tonen aan de hand van stukken. De verzoekende partij beperkt zich volgens haar tot het aanvoeren van de beweerdelijke hinder en nadelen die zij zouden ondervinden in het kader van hun belang bij de procedure, hetgeen niet gelijkgeschakeld kan worden met de onderbouwing van het criterium van de hoogdringendheid.

Aangezien de werken op heden nog niet zijn aangevat begrijpt de tussenkomende partij niet waarin de urgentie van de vordering gelegen is. De verzoekende partij zou niet concreet aantonen waarom het resultaat van de procedure ten gronde niet kan worden afgewacht. Er blijkt uit geen enkel stuk, noch uit de bestreden beslissing dat de werken reeds een aanvang hebben genomen of spoedig zullen aangevat worden. De tussenkomende partij stelt bovendien dat uit het grondig onderbouwd aanvraagdossier is gebleken dat de kwalitatieve opwaardering van de verloederde site de plaatselijke situatie alleen maar ten goede zal komen en dat de opleidingsactiviteiten niet hinderlijk zijn, inpandig worden georganiseerd en dat het verkeer ook enkel kan toekomen via de Metropoolstraat.

De verzoekende partij zou de vordering tot schorsing enkel instellen om haar kansen op een eventueel latere vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid te vrijwaren. De tussenkomende partij benadrukt echter dat de loutere vrees dat de werken in de nabije toekomst zullen worden aangevat niet volstaat om de bestreden beslissing te schorsen, ook al beschikt de verzoekende partij niet over informatie omtrent de effectieve aanvangsdatum van de werken.

Er wordt volgens de tussenkomende partij geen causaal verband aangetoond tussen de beweerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing. Met betrekking tot de geluidshinder toont de verzoekende partij wel een causaal verband aan met de bestaande toestand, maar zij bewijst niet dat er geluidshinder zou voortkomen uit de bestreden beslissing. De bestaande geluidshinder is hoofdzakelijk te wijten aan het verkeer langs het kanaal, en de verzoekende partij toont niet aan hoe de bestreden beslissing een impact zou hebben op de geluidshinder. De tussenkomende partij verwijst naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen waarin gesteld werd dat er weinig of geen hinder te verwachten valt voor de omliggende woningen.

De tussenkomen de partij stelt dat ook het risico op meer wateroverlast een loutere hypothese is. Er wordt immers voorzien in een verruimde buffervoorziening en een groendak, waardoor het bufferoppervlak vergroot wordt.

Met betrekking tot de aantasting van het woongenot en de vermindering van lichtinval stelt de tussenkomen de partij dat de hinder enerzijds niet bewezen wordt, en anderzijds ook de hoogdringendheid van de vordering niet kan staven. De kroonlijsthoogtes van het aangevraagde sluiten aan op de aanpalende bebouwing en werden reeds aangepast om de schaduw hinder te beperken. Doordat er geen ramen zijn voorzien die rechtstreeks zicht hebben op de aanpalende percelen wordt de privacy van de omwonenden maximaal gerespecteerd en uit een bezonningsstudie is gebleken dat het verlies van zonlicht voor de verzoekende partij minimaal is.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De betrokken aanvraag beoogt het renoveren van een leegstaand gebouw en een braakliggend terrein tot een trainingscentrum.

Het bestaande gebouw wordt uitgebreid op het gelijkvloers en de twee bovenliggende verdiepingen. De voorgevel aan de Pletterijstraat wordt volledig gerenoveerd. De breedte bedraagt 12,6 meter. De kroonlijsthoogte aan de linkerzijde ter hoogte van huisnummer 102 blijft behouden en bedraagt 10,91 meter. De kroonlijsthoogte aan de rechterzijde ter hoogte van huisnummer 98 wordt verlaagd van 7,98 meter naar 7,32 meter. Het perceel wordt aan de zijde van de Metropoolstraat voorzien van een bouwvolume bestaande uit drie bouwlagen. Na een wijziging van de plannen wordt de derde bouwlaag verder naar achter voorzien waardoor er optisch twee bouwlagen zijn met een kroonlijsthoogte van 7,63 meter en een teruggetrokken derde bouwlaag met een kroonlijsthoogte van 10,91 meter. De breedte bedraagt 5,5 meter. In deze voorgevel worden twee inpandige terrassen voorzien.

De aanvraag situeert zich in woongebied en in industriegebied, in een omgeving die zich volgens de bestreden beslissing kenmerkt met een mix van voornamelijk industriële gebouwen en een beperkt aantal één- en meergezinswoningen.

De verzoekende partij verantwoordt het instellen van de schorsingsprocedure als volgt:

- (1) De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal zorgen voor een volledige insluiting en verkokering doordat de bestaande scheidingsmuur met het perceel van de verzoekende partij wordt verhoogd tot zeven meter en wordt uitgevoerd in gitzwart. Er zal geen lichtinval meer zijn in de tuin of in de woning van de verzoekende partij.
- (2) De verzoekende partij vreest dat de volledige bebouwing en verharding van het perceel zal leiden tot nog meer wateroverlast in dit overstromingsgevoelig gebied.
- (3) De mogelijke opslag van bitumen en brandbare materialen in het magazijn levert ernstige veiligheidsrisico's op.
- (4) De aanvraag zal ernstige geluidshinder teweeg brengen doordat de activiteiten zich pal naast de woning van de verzoekende partij zullen afspelen.
- (5) De reële, waarschijnlijke en ernstige nadelen zijn moeilijk te herstellen aangezien de gebouwen, eens gerealiseerd, moeilijk af te breken zullen zijn.
- (6) Het gaat om een bestaand bedrijf dat de aangevraagde werken op zeer snelle termijn kan realiseren, zodat de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht. De verzoekende partij kan onmogelijk aantonen op welk moment de werken zullen starten.
- (7) De verzoekende partij vreest dat een eventuele vordering bij uiterst dringende noodzakelijkheid geen kans op slagen zal hebben wanneer er nu geen vordering tot schorsing wordt ingesteld.

3.

De verzoekende partij vreest onder meer dat het verhogen van de scheidingsmuur tussen hun perceel en het voorwerp van de aanvraag een negatieve invloed zal hebben op de bezonning en het woongenot van hun perceel.

Uit het plan bij de aanvraag blijkt dat er op het nu braakliggende terrein aan de achterzijde van het perceel van de verzoekende partij een gebouw wordt opgericht met twee bouwlagen en een achteruitgeschoven derde bouwlaag, en dat de scheidingsmuur tussen de beide percelen hierdoor verhoogd wordt van drie naar ruim zeven meter. Uit dat gegeven kan afdoende worden afgeleid dat de oprichting van een gebouw met een dergelijke omvang en hoogte een weerslag zal hebben op de natuurlijke lichtinval op het perceel van de verzoekende partij. Het nieuwe gebouw wordt bovendien ingeplant tot op de perceelgrens, zodat het perceel van de verzoekende partij volledig wordt omringd door muren van ruim zeven meter hoog.

De bestaande scheidingsmuur tussen de percelen is kennelijk minder hoog en uit de foto's die de verzoekende partij bijbrengt blijkt dat het perceel volledig zal worden ingekokerd, en dat er vanuit de kleine tuin enkel nog uitzicht zal zijn op de hoge muur.

De tussenkomende partij is een bestaand bedrijf dat reeds een vestiging heeft aan de overzijde van de Pletterijstraat en uit het verzoek tot tussenkomst kan niet blijken dat zij zinnens is een uitspraak in de vernietigingsprocedure af te wachten. De tussenkomende partij heeft zich daar ter zitting van 7 maart 2017 niet toe willen verbinden, en zij kon evenmin enige verduidelijking geven over de mogelijke startdatum van de werken.

De tussenkomende partij kan de stelling van de verzoekende partij dat de constructies op korte termijn kunnen worden uitgevoerd evenmin ernstig ontkrachten.

De Raad is gelet op de aard van de aanvraag en de huidige gesteldheid van het terrein en de afwezigheid van een verbintenis van niet-uitvoering van de tussenkomende partij tot een uitspraak over de vordering tot vernietiging, van oordeel dat afdoende aannemelijk wordt gemaakt dat de bestreden beslissing effectief in een korte tijdspanne kan worden uitgevoerd, zodat de afhandeling van de vernietigingsprocedure ondoelmatig lijkt in het licht van de ingeroepen schadelijke gevolgen.

De verzoekende partij brengt dan ook aan de zaak eigen, specifieke gegevens bij die *in concreto* aantonen dat de zaak hoogdringend is, omwille van de gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Op grond van de aan het dossier eigen specifieke gegevens is het duidelijk, en de verzoekende partij maakt dit ook aannemelijk, dat het resultaat van de behandeling van de procedure tot vernietiging te laat zal komen om de door haar geschetste nadelige of schadelijke gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te voorkomen.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – eerste middel

Standpunt van de partij

1.

De verzoekende partij put een eerste middel uit de schending van artikel 4.3.1, §1 VCRO *juncto* artikel 1.1.2, 13° VCRO, de verordenende kracht van het gewestplan, artikel 7 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), artikel 7 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp- gewestplannen en gewestplannen, het zorgvuldigheidsbeginsel, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Zij stelt namelijk dat de aanvraag onverenigbaar is met de planologische bestemming, aangezien het aangevraagde in woongebied en in industriegebied ligt. De verzoekende partij stelt dat de twee bestemmingsgebieden vermengd worden in de aanvraag.

De voorziene activiteiten horen volgens de verzoekende partij thuis in industriegebied en zijn dus onverenigbaar met een bestemming als woongebied.

De verzoekende partij betwist voorts de wettigheid van het gewestplan dat niet voorziet in de verplicht noodzakelijke externe bufferzone (als zelfstandig bestemmingsgebied) tussen industriegebied en woongebied en stelt dat een onwettig gewestplan geen basis kan vormen voor een vergunning.

De verzoekende partij stelt tenslotte nog dat de aanvraag alleszins in strijd is met het artikel 7.2.0 van het Inrichtingsbesluit dat stelt dat een industriegebied steeds een interne bufferzone moet omvatten.

2.

De tussenkommende partij stelt dat het aangevraagde geen zware industrie betreft, aangezien er enkel stockage zal gebeuren, er kantoren komen en opleidingen zullen plaatsvinden en een conciërgewoning voorzien wordt. Het project, dat volgens de tussenkommende partij trouwens een verbetering vormt ten aanzien van de huidige situatie, is dan ook terecht inpasbaar geacht in woongebied.

De tussenkommende part stelt voorts dat de verwerende partij geen bevoegdheid heeft om de legaliteit van het gewestplan te onderzoeken, en dat zij dit dus enkel kon toepassen.

Het aangevraagde ligt op de grens tussen woon- en industriegebied en vormt volgens de tussenkommende partij een overgang tussen de twee gebieden aangezien haar functie in beide gebieden inpasbaar is.

Het ontbreken van een bufferzone is een historische situatie, en de tussenkommende partij merkt op dat de strook woongebied ook maar erg smal is. De bestreden beslissing zou het gebrek aan bufferzone bovendien ondervangen door de bouwhoogte te beperken aan de zijde van de Metropoolstraat.

De tussenkommende partij stelt tenslotte nog dat er wel degelijk duidelijkheid is over de materialen die in het magazijn gestockeerd zullen worden: het zou gaan om onderdelen voor groendaken en roestvrijstalen onderdelen van dakbeveiliging. De bestreden beslissing stelt trouwens als voorwaarde dat er geen petrochemische of chemische producten in het magazijn opgeslagen mogen worden. De beweerde geurhinder die nu reeds bestaat is mogelijk afkomstig van het industrieel bedrijf van dezelfde eigenaar, maar op het perceel dat het voorwerp vormt van de aanvraag worden geen verwerkingsactiviteiten gedaan.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betwist allereerst de vergunbaarheid van de aanvraag in zoverre deze gelegen is in woongebied.

Voor het woongebied gelden de bestemmingsvoorschriften neergelegd in het artikelen 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit:

"1. De woongebieden

1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."

Uit deze bepaling volgt dat in een woongebied "wonen" de hoofdbestemming is en dat handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf" als nevenbestemming slechts wordt toegelaten onder de dubbele voorwaarde dat deze bestaanbaar is met de hoofdbestemming wonen, wat impliceert dat deze taken van bedrijf om reden van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, én dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Uit de beschrijving van de aanvraag blijkt dat deze aanvraag betrekking heeft op het uitbreiden van een bestaand kantoorgebouw op het gelijkvloers en de twee bovenliggende verdiepingen. Het gelijkvloers, dat een bouwdiepte heeft van 31,4 meter vanuit de Pletterijstraat en 36,1 meter vanuit de Metropoolstraat, zal worden ingericht als stockageruimte voor producten ten behoeve van het-inrichten van groendaken en dakbeveiligingssystemen. Op de eerste verdieping, met dezelfde bouwdiepten, worden er burelen voorzien, een vergaderzaal, een leslokaal, een praktijkruimte en een ontmoetingsruimte met bar. De tweede verdieping, met een bouwdiepte van 16,2 meter vanuit de Pletterijstraat en 16,9 meter vanuit de Metropoolstraat en met een kroonlijsthoogte van 10,91 meter zal worden ingericht als conciërgewoningen fitnessruimte.

Bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met het bestemmingsgebied woongebied dient het vergunningverlenend bestuursorgaan overeenkomstig artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit in de eerste plaats na te gaan of het aangevraagde aangemerkt kan worden als "handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf", nu het duidelijk is dat deze aangevraagde werken geen betrekking hebben op de woonfunctie.

Eens dit vastgesteld is, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan de bestaanbaarheid van het gevraagde met de bestemming woongebied na te gaan. Het onderzoek naar de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied dient te gebeuren rekening houdend met de aard en de omvang van de aangevraagde gebouwen, het eventuele intrinsiek hinderlijk of storend karakter ervan, en eventueel rekening houdend met het bijzonder karakter van het woongebied. Dit houdt een onderzoek in naar de ruimtelijke draagkracht van de functie wonen in het woongebied en de impact daarop door de andere functie.

Dit alles betekent dat het onderzoek naar de bestaanbaarheid van de bestemming woongebied een onderdeel vormt van het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid met het bestemmingsgebied en dus een andere beoordelingswijze vergt dan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Slechts in een laatste fase komt de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving aan bod.

2.

De formele en materiële motiveringsplicht vereisen dat de bestreden beslissing aan een eventuele derde benadeelde voldoende inzicht geeft in de motieven, zodat deze met kennis van zaken weet waartegen op te komen. Het komt de Raad niet toe de beoordeling van de bestaanbaarheid van de aanvraag met de bestemming woongebied in de plaats te stellen van deze van de verwerende partij. De Raad kan in het kader van zijn wettigheidstoezicht enkel nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beoordeling op de juiste feiten heeft gesteund en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de uitvoering van de te vergunnen werken niet onverenigbaar is met de bestemming woongebied.

3.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag "voorwaardelijk" in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan. Zij stelt hieromtrent het volgende:

“ ...

Voorliggende aanvraag betreft het uitbreiden en renoveren van een bestaand kantoorgebouw. Het pand wordt ingericht als een trainingscentrum met conciërgewoning,

behorende bij het bedrijf gelegen aan de overzijde van de Pletterijstraat. Daarnaast wordt er voorzien in kantoorruimtes en magazijn op het gelijkvloers voor stockage van producten ten behoeve van het inrichten van groendaken en dakbeveiligingssystemen.

Deze functies worden inpasbaar geacht in het woongebied. Omwille van de ligging van het industriegebied op de grens met het woongebied wordt het doortrekken van de bestemming in het woongebied eveneens inpasbaar geacht. Het opleidingscentrum met kantoren, magazijn en conciërgewoning vormt een overgang tussen het woongebied enerzijds en het industriegebied anderzijds.

..."

Verder wordt er in verband met de toets aan de goede ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving nog het volgende gesteld:

"...

De aanvraag is gelegen aan de Pletterijstraat.

De omgeving kenmerkt zich met een mix van voornamelijk industriële gebouwen en een beperkt aantal een- en meergezinswoningen. De panden bestaan uit 1 tot 3 bouwlagen onder verschillende dakvormen.

Het linker aanpalend perceel betreft een meergezinswoning, bestaande uit drie bouwlagen onder een plat dak. Het rechter aanpalende pand betreft een eengezinswoning, bestaande uit twee bouwlagen onder een zadeldak.

Toelichting

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

Het bestaande kantoorgebouw wordt uitgebreid en voorzien van een magazijn, een opleidingslokaal en aanhorigheden, burelen en een conciërgewoning. In de nabije omgeving komen meerdere bedrijven voor. Voorliggende aanvraag is daarnaast een uitbreiding van het reeds bestaande bedrijf aan de overzijde van de straat.

Daarnaast is het perceel gelegen binnen het gebiedsgericht programma van de Kanaalkant- kaderplan Albertkanaal Antwerpen- Schoten- Wijnegem, meer bepaald in het stuk bedrijventerrein aan de noordelijke oever'.

..."

4.

Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij terdege onderzocht heeft welke concrete activiteiten in de aangevraagde gebouwen zullen worden uitgeoefend en of het aangevraagde dan ook gekwalificeerd kan worden als "handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf".

Zij beperkt zich tot de stelling dat het opleidingscentrum en de kantoorfunctie van het bestaande bedrijf aan de overzijde van de Pletterijstraat wordt geherlocaliseerd maar beperkt zich met betrekking tot de magazijnruimte, die nochtans de volledige gelijkvloerse verdieping van het aangevraagde zal beslaan, tot de stelling dat er 'producten ten behoeve van het inrichten van groendaken en dakbeveiligingssystemen' zullen worden opgeslagen.

Dergelijke overwegingen geven uiteraard geen uitsluitsel over de precieze aard en omvang van het bedrijf van de tussenkomende partij, noch van de concrete activiteiten die in de gebouwen

zullen worden uitgevoerd en evenmin geven zij een beoordeling omtrent de hinderlijkheid of het storend karakter die deze activiteiten kunnen hebben ten aanzien van het bestaande woonweefsel.

De verwerende partij lijkt zich daarentegen te vergenoegen met de vaststelling dat, omwille van de ligging van het industriegebied op de grens met het woongebied, het "doortrekken van de bestemming" in het woongebied eveneens inpasbaar wordt geacht.

De Raad moet dan ook vaststellen dat de bestreden beslissing de overeenstemming met de planologische bestemming volgens het gewestplan (woongebied) overeenkomstig artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit niet op afdoende wijze heeft onderzocht en gemotiveerd.

5.

De aanvraag is niet alleen gelegen in woongebied, maar situeert zich ook gedeeltelijk in industriegebied.

Artikel 14.4.5 van Inrichtingsbesluit bepaalt:

"De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke orde van elkaar gescheiden moeten worden."

De bufferzone bedoeld bij artikel 14 vormt een afzonderlijk bestemmingsgebied van het gewestplan. Hoewel zij hiervoor wel gebruikt kunnen worden, hebben deze bufferzones op grond van artikel 14 niet tot doel om de ongemakken verbonden aan de exploitatie van gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke inrichtingen op te vangen. De bufferzones, ingesteld op basis van artikel 14 van het Inrichtingsbesluit, hebben hoofdzakelijk een stedenbouwkundige, esthetische en ordeningsfunctie.

Het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, voorziet niet in een bufferzone in de zin van artikel 14 van het Inrichtingsbesluit. In de bestreden beslissing wordt dit historische gebrek aan bij gewestplan vastgestelde bufferzone bevestigd.

Naast deze bufferzones die op basis van artikel 14 van het Inrichtingsbesluit als zelfstandige bestemmingsgebieden op een gewestplan kunnen worden aangeduid (zogenaamde externe bufferzones), zijn er ook bufferzones die op grond van artikel 7 van het Inrichtingsbesluit binnen het industriegebied zelf dienen te worden aangebracht (zogenaamde interne bufferzones). Betreffende de industriegebieden stelt het artikel 7 van het Inrichtingsbesluit namelijk:

"2. De industriegebieden:

2.0 Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone."

De Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen verduidelijkt dat deze bufferstrook moet worden aangebracht op het industriegebied zelf, en dat de breedte en de aanleg ervan afhankelijk is van de oppervlakte en de vorm van het industriegebied zelf, de aard van de industrieën van de eigenlijke hinderlijkheid ervan en van de bestemming van de aanpalende gebieden. De bufferzones dienen te worden bepaald in de stedenbouwkundige vergunning, verleend voor de randpercelen van het gebied. Stedenbouwkundige vergunningen voor de oprichting van een

industrieel of ambachtelijk gebouw zijn onwettig indien zij niet voorzien in de aanleg van een bufferzone, of indien de bufferzone waarin zij voorzien ontoereikend is, aldus deze Omzendbrief.

De bestreden vergunning bepaalt niet dat er een bufferzone in acht genomen moet worden. Zij stelt enkel dat, "om de hinder naar de aanpalende (...) te beperken, de bebouwing aan de Metropoolstraat maximum twee bouwlagen mag betreffen." Omwille van het feit dat de bebouwing op het linker perceel aan de Metropoolstraat bestaat uit twee bouwlagen, evenals de gesloopte fabriek, zou volgens de verwerende partij kunnen worden gesteld dat door het voorzien in maximum twee bouwlagen, de hinder naar de aanpalende percelen beperkt zou zijn.

De bestreden beslissing gaat hierbij totaal voorbij aan het feit dat het bouwperceel grenst aan woongebied en, zoals eerder gesteld, er zelfs gedeeltelijk in ligt. Het staat in elk geval vast dat de bestemming industriegebied onverenigbaar is met de bestemming woongebied, en dat beide bestemmingsgebieden van elkaar gescheiden moeten worden door een overgangsgebied of bufferzone. De omzendbrief, die cijfers aangeeft die als richtsnoer kunnen dienen bij de bepaling van de breedte van een dergelijke bufferzone, stelt dat de breedte van een bufferzone vergroot of zelfs verdubbeld moet worden wanneer het gaat om een bufferzone tussen industrie- en woongebied.

Zoals eerder gesteld onderzoekt de verwerende partij onvoldoende welke activiteiten er precies zullen plaatsvinden in "het opleidingscentrum met kantoren, magazijn en conciërgewoning", en zij kan zich dus niet vergenoegen met de overweging dat deze activiteiten, waarvan zij de aard in het midden laat, een overgang zouden kunnen vormen tussen de twee bestemmingsgebieden. Zij maakt daarnaast ook geen afweging van de oppervlakte en de vorm van het industriegebied zelf en de bestemming van de aanpalende gebieden, waarbij zij bijzondere aandacht zou moeten besteden aan het gegeven dat het industriegebied hier wordt doorsneden met een lint woongebied.

Er dient bovendien te worden vastgesteld dat de aangevraagde gebouwen tot op de scheidingsgrens tussen de percelen van de verzoekende en tussenkomende partij worden gebouwd. De verzoekende partij zal letterlijk in haar achtertuin geconfronteerd worden met de door de verwerende partij niet nader gekwalificeerde activiteiten, zodat het allesbehalve evident is om te stellen dat het beperken van het aantal bouwlagen, hetgeen overigens een eerder visuele waarborg is zonder een effectieve scheiding tussen de twee bestemmingsgebieden tot stand te brengen, een voldoende bufferende capaciteit heeft.

De verwerende partij komt niet verder dan de loutere stelling dat "de hinder naar de aanpalende [percelen]" beperkt zouden worden door de beperking van het aantal bouwlagen aan de kant van de Metropoolstraat. De verwerende partij zet hierbij niet uiteen wat die hinderaspecten dan wel zijn, en hoe deze verminderd zouden kunnen worden door een beperking van de bouwhoogte.

De loutere omstandigheid dat de afwezigheid van een buffer een "historische situatie" betreft, zoals wordt opgemerkt door de tussenkomende partij, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de verwerende partij bij de beoordeling van deze aanvraag, die toch een nieuwe en toekomstige ordening tot stand zal brengen, op het eerste gezicht onvoldoende aandacht heeft besteed aan de problematiek van de buffering.

Dit houdt dan ook in dat de bestreden beslissing op het eerste gezicht geen afdoende motivering bevat, zodat de beslissing eveneens is genomen met miskennis van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het materieel motiveringsbeginsel.

Het eerste middel lijkt op het eerste zicht en in de aangegeven mate, mede gelet op de in het onderdeel VI.A van dit arrest gedane vaststellingen, voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv DE BOER is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 22 september 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het renoveren van een leegstaand gebouw en een braakliggend terrein tot trainingscentrum op de percelen gelegen te 2900 Schoten, Pletterijstraat 100 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer s663 M2 en 669 S.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 11 april 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT