

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE VIERDE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1516/0058 van 29 september 2015
in de zaak RvVb/1415/0571/SA/0557

In zake: de heer **Maurizio RIGGI**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Thomas RYCKALTS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de **deputatie** van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de bvba **DIA-RENT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Geert DAEM
kantoor houdende te 1750 Lennik, Karel Keymolenstraat 22
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 mei 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 2 april 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lennik van 25 november 2014 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor oprichten van een bedrijfsgebouw.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Lennik, Assesteenweg 120 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 0194N2 en 0194C2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 15 september 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas RYCKALTS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Geert DAEM die verschijnt voor de tussenkomende partij zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO, het DBRC-decreet en het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba DIA-RENT verzoekt met een aangetekende brief van 23 juli 2015 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 28 augustus 2015 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

Op 12 augustus 2014 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lennik een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een KMO-gebouw met woning”*.

Eerder, op 16 juli 2014, verleende het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lennik een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een woning op de betrokken bouwpercelen.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, deels gelegen in een gebied voor

ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen en deels in een agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 augustus 2014 tot en met 17 september 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het Agentschap Wegen en Verkeer, district Halle brengt op 2 september 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit dat luidt als volgt:

“ ...

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. *Peil van de dorpels dient hoger gesitueerd te zijn dan dat van de kruin van de weg.*
2. *Diepte van de zone van achteruitbouw: 8m*
3. *Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg:*
 - a) *de ontworpen rooilijn is gelegen op 13m uit de bestaande wegas en dit overeenkomstig de vigerende wegnormen*
 - b) *de bouwlijn ligt op minimum 21m.*
4. *Er worden twee toegangen voorzien: enerzijds 6m aan de linkerzijde; voor de brandweer en 7m aan de rechterzijde, omwille van de toelevering met vrachtwagens.*
5. *De rest van het terrein moet fysisch afgesloten worden.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lennik verleent op 25 november 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd één bezwaarschriften ingediend.

...

watertoets

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen. De ondergrondse constructie heeft beperkte dimensies en geeft geen aanleiding tot een verminderde infiltratie in de bodem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijke effect beperkt is. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 27 september 2014: overwegend gedeelte

beknopte beschrijving van de aanvraag:

Het aanvraagdossier voorziet in het oprichten van een kmo-gebouw met conciërgewoning.

stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg:

Het terrein is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld in het K.B. van 7

maart 1977, gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine- en middelgrote ondernemingen.

externe adviezen:

District Halle van het Agentschap Wegen & Verkeer verleent 2 september 2014 een gunstig advies gezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en bijzonder voorwaarden (...).

openbaar onderzoek:

Tijdens het openbaar onderzoek, dat georganiseerd werd van 18 augustus tot 17 september 2014 werd één bezwaarschrift ingediend.

Dit bezwaarschrift gaat uit van de eigenaar van het rechts aanpalende perceel waarop een alleenstaande eengezinswoning is gesitueerd.

De bezwaren zijn:

- Het voorliggend ontwerp is niet inpasbaar gelet op de aanwezigheid van een kleuter- en basisschool in de directe omgeving aan de overzijde van de gewestweg.
De aanwezigheid van de kleuter- en basisschool hinderen voorliggend project niet. Het omgekeerde zal ook niet gebeuren. De onlangs aangepaste herinrichting van deze gewestweg met verkeerslicht in de onmiddellijke omgeving van deze site maakt het ontwikkelen van de in het gewestplan voorzien KMO-zone niet onmogelijk.
- Het voorliggend ontwerp van KMO-gebouw dekt de lading niet.
Het voorliggend project voorziet een gebouw waarin verschillende ondernemingen een onderdak kunnen vinden voor de organisatie van hun specifieke activiteiten.
- Er is geen voorafgaandelijke afschaffing van de voetweg gevraagd die over het betrokken perceel loopt. Het project maakt dat de voetweg over de hele lengte van het perceel nog zeer moeilijk bereikbaar en begaanbaar is. De aanwezigheid van de voetweg is een direct werkende norm die door de vergunningverlenende overheid in acht moet worden genomen bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag.
Het voorliggend project hindert het tracé van de bestaande voetweg, die al jaren in onbruik is, niet. Huidig project heeft rekening gehouden met de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek van het vorige ingetrokken project werden geuit. Er moet ook op gewezen worden dat deze voetweg over het eigendom van de bezwaarindiener loopt en op dat perceel volledig afgesloten is en sinds vele jaren niet meer kan gebruikt worden.
- De veiligheidsvoorschriften van deze site vragen om een volledig afsluiting van de site waardoor een voorafgaandelijke verlegging van de voetweg noodzakelijk is.
Het project voorziet geen opslag buiten de gebouwen. Het is de bedoeling dat alle activiteiten en als opslag, uitgezonderd het laden en lossen, zich zullen organiseren binnen het ontworpen complex. Een volledige afsluiting van deze site dringt zich niet op.
- Het voorliggend ontwerp veronderstelt de feitelijke afschaffing van de voetweg. Het initiatiefrecht voor de afschaffing van een voetweg behoort niet aan een individuele rechtsonderhorige.
Het voorliggend project laat het bestaande tracé van voetweg nr. 131 ongewijzigd bestaan. Vanaf de achtergevel van het ingediende project wordt het bestaande maaiveld niet gewijzigd.
- Er moet voorafgaand aan de wijziging van de voetweg een rooilijnplan worden opgemaakt.
Het ingediende project wijzigt het tracé van de bestaande voetweg niet. De gemeente ziet zich dan ook niet verplicht voorafgaand een nieuw rooilijnplan op te stellen.
- Het project is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften:

Er is niet voorzien in een bufferzone

Het project voorziet degelijk een bufferzone langs de rechtse perceelsgrens en een beperktere bufferzone tussen de KMO-zone en het achterliggende agrarisch gebied.

Complementaire bedrijven en opslagplaatsen kunnen alleen maar voor bedrijven in deze zone.

De geplande units zijn hoofdzakelijk mogelijk voor kleine zelfstandigen die deze stockage-ruimtes kunnen gebruiken als uitvalsbasis voor hun activiteit. De "stockage-ruimte" is dan bedoeld voor het voorbereiden van de geleverde materialen en benodigdheden om ze te gebruiken en/of te plaatsen bij diverse cliënten. In de onmiddellijke omgeving hebben vele kleine ondernemers problemen met het stockeren van werfmateriaal en materiaal gelet op de zonevreemde situatie van hun woonplaats.

Burelen en een woongelegenheden zijn niet vereist voor een goede werking van een opslagplaats.

Voor het bedrijf van de aanvrager zelf is een bureel noodzakelijk en voor het beheer van het gehele complex is het zeker aangewezen dat er een woongelegenheden voorzien op de site zelf. De aanwezigheid van de woongelegenheden vormt een onderdeel van de noodzakelijke veiligheidsvoorziening op deze site.

Er gaan ter plaatsen geen goederen en grondstoffen verwerkt worden.

Als er geen goederen of grondstoffen verwerkt worden kunnen er wel goederen en grondstoffen geselecteerd worden, gemonteerd worden en/of verpakt worden.

Goederen en grondstoffen kunnen er ook opgeslagen worden

De aangevraagde toonzaal is niet verenigbaar met de gewestplanvoorschriften.

De showroom is voor de initiatiefnemer een noodzakelijk onderdeel van zijn bedrijvigheid. Deze bedrijvigheid houdt ook het verhuren van aannemersmateriaal voor het maken en boren van openingen in.

In het achterliggend agrarisch gebied kan niet worden aangesneden voor de uitwijkstrook van vrachtwagens, voor infiltratievoorziening en voor groenbeplanting.

In het achterliggend agrarisch gebied zijn geen inrichtingen voorzien binnen dit voorliggend project.

Er ontbreekt een bufferzone tussen de KMO-zone en het agrarisch gebied.

Tussen de kmo-zone en het agrarisch gebied is een beperkte bufferzone voorzien.

Betreft de gewestelijke hemelwaterverordening: de groenvoorziening is eigenlijk een ondergrondse infiltratievoorziening.

De aanvragers heeft de voorwaarden uit de verordening hemelwater correct ingevuld en aangeduid op de aanvraagplannen.

De gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is niet correct uitgevoerd in de ontwerpplannen en dus niet in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening.

Op het riolering en funderingsplan is een pompput voorzien met vandaaruit een leiding naar de openbare riolering in de voorliggende gewestweg.

De project-m.e.r.-screeningsnota is onvolledig: de bescherming van de gezondheid is een grondwettelijk gewaarborgd recht.

Voor het voorliggend KMO-project is de bijgevoegd project-m.e.r.- screeningnota correct ingevuld.

Het vele vrachtverkeer dat zal gegenereerd worden door het aangevraagde complex is risicovol voor de directe omgeving (eengezinswoningen, kleuter- en lagere school).

Het risico dat het huidige doorgaand vrachtverkeer langs de Assesteenweg genereerd zal niet of nauwelijks verhoogd worden door het vrachtverkeer dat zal gegenereerd worden door het aangevraagde kmo-gebouw.

Het mobiliteitsprobleem wordt onderschat: gelet op de ligging van het perceel op een heuvel beperkt de zichtbaarheid zowel in de richting van Asse als in de richting van Edingen, waardoor de kans bestaat op dodelijk ongevallen.

De recente herinrichting van de Assesteenweg en de maatregelen die ter plaatse genomen zijn bij deze herinrichting omwille van de aanwezigheid van de kleuterschool en de lagere school moeten ervoor zorgen dat het risico op ongevallen beperkt wordt.

Er wordt tweerichtingsverkeer toegelaten op het terrein, wat in tegenstelling is tot een dienstorder van AWV.

Afdeling Wegen en Verkeer heeft op 2 september een gunstig advies verleend (...)

Het aangevraagde complex is niet in overeenstemming met de ruimtelijke ordening om dat het: - functioneel niet inpasbaar is, - er is een onevenredig hoog mobiliteitsimpact, - de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn overdreven, - het visueel-vormelijk element is weinig aantrekkelijk, - de reliëfwijzigingen worden niet exact weergegeven op de aanvraag, - de hinderaspecten waaronder kwaliteit van het uitzicht en afname van lichtinval voor omwonenden

Gelet op de beperkten voorzieningen in het gewestplan voor de gemeente Lennik voor wat betreft KMO's is het noodzakelijk deze zone zo optimaal mogelijk te gebruiken. Voorliggend ontwerp is een voorbeeld hiervan: dit complex met verschillende units komt tegemoet aan de noodzaak om de beschikbare ruimte optimaal te benutten om zo de open ruimte zo veel als mogelijk te vrijwaren. De aangehaalde hinderaspecten van vermindering van kwaliteit van uitzicht en verminderde lichtinval worden zo veel als mogelijk beperkt gelet op de afstand ten opzichte van de linkse perceelsgrens. Dit is mogelijk omwille van het toepassen van een gemeenschappelijk ontsluitingsweg met het complex aan de linkerkant van het voorliggende complex.

historiek:

Het college van burgemeester en schepenen kende voor dit perceel op 29 juli 2014 een stedenbouwkundige vergunning toe voor het slopen van een woning met aanhorigheden (...).

beschrijving van de bouwplaats

De bouwplaats is gelegen in een lintbebouwing met hoofdzakelijk gebouwen in open bouworde langs een gewestweg aan de rand van het dorp Eizingen. Door de bestaande bebouwing en de aanwezige infrastructuur is de ordening van het gebied gekend.

Het rechtse en links aanpalende perceel zijn gelegen binnen de grenzen van de KMO-zone volgens het gewestplan en bebouwd met respectievelijk een alleenstaande eengezinswoning in open verband en een bedrijfsgebouw met conciërgewoning in opbouw. Voor het bedrijfsgebouw met conciërgewoning in opbouw aan de linkerkant van dit perceel werd recent een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

De achterliggende percelen zijn gesitueerd binnen het agrarisch gebied en worden gebruikt als landbouwgrond.

gedetailleerd nazicht bouwvoorschriften:

...

voorafgaand advies van het college van burgemeester en schepenen

Op 7 oktober 2014 bracht het college van burgemeester en schepenen een voorafgaand gunstig advies uit waarin wordt aangesloten bij de ruimtelijke en planologische motivering van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op 15 oktober 2014.

Het college heeft dit advies nog niet ontvangen en de termijn waarbinnen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit advies moet uitbrengen is verstreken, zodat aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 22 december 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 maart 2015 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

5. Bespreking

...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het oprichten van een bedrijfsgebouw op een braakliggend perceel. Het gebouw heeft een diepte van 82.17m en heeft langs de straatkant één hoge bouwlaag met kroonlijsthoogte $\pm 7.50m$. Het terrein is sterk hellend met het hoogste punt aan de straat, zodat de kelderverdieping die ondergronds is ter hoogte van de straat, een volwaardige bovengrondse bouwlaag betreft ter hoogte van de achtergevel. De achtergevel is $\pm 14.50m$ hoog en over een breedte van 45.63m.

Het gebouw voorziet in een showroom aan de straatzijde van 154m² en vervolgens één grote stockageruimte met een totale oppervlakte van 2.195m². Helemaal achteraan is een ruimte ingevuld met burelen over een hoogte van 2.60m, oppervlakte 272m² en erboven een woonentiteit met één slaapkamer en een ruim terras, eveneens een vrije hoogte van 2.60m. De kelderverdieping is onderverdeeld in vier afzonderlijke stockageruimten van 876m², 504m², 615m² en 543m². Elke ruimte heeft zijn eigen sanitaire voorziening. Het gebouw wordt opgetrokken in grijze betonplaten en beperkt in natuursteen, het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in zwart aluminium.

De buitenruimte rond het gebouw wordt ingenomen door circulatie, parkeerplaatsen, een infiltratievoorziening en groenaanplanting. Het gebouw wordt ingeplant op 3.00m van de linker perceelsgrens. Hierover binnen een strook van 6.00m breed (waarvan 3.00m op het aanpalend perceel) wordt een gezamenlijke oprit aangelegd, uit te voeren in waterdoorlatende betonsteen. Vooraan en langs de rechter zijde komt er een asfaltverharding over een breedte van 6.00m met ernaast groenaanplantingen variërend in breedte van 1.50m tot 6.00m. Binnen deze groenaanplanting komen er 5 ondergrondse infiltratieputten. De zone achteraan heeft ter hoogte van de zoneringsgrens een groenstrook van 1.00m breedte en verharding in waterdoorlatende betonstenen. Tegen de achtergevel zijn parkeerplaatsen voorzien. Ook op dit achterste gedeelte werd op het plan de voetweg nr. 131 aangeduid, schuin dwars over het terrein,

met een breedte van 1.65m.

5.3 Beschrijving van de plaats

Het perceel is gelegen langs de westzijde van de Assesteenweg in Eizeringen, in het noorden van de gemeente Lennik. Ter hoogte van het perceel wordt de Assesteenweg gekenmerkt door een gedeelte bedrijvigheid, met onder meer een vestiging van de Watergroep, een recent opgericht bedrijf gericht op voedingssupplementen langs zuidwestelijke zijde en meer langs noordelijke zijde een houthandel. Aan de overzijde van de steenweg bevindt zich een lagere school. Verder zijn er een aantal vrijstaande eengezinswoningen op relatief ruime percelen. Het achterliggend gebied is open en landelijk. Ten noordwesten zijn er gemeentelijke loodsen met onder meer de beschutte werkplaats.

Het perceel ligt momenteel braak, de oorspronkelijke woning is gesloopt. Het terrein heeft een totale diepte van $\pm 200\text{m}$. Het is circa 6.00m breed ter hoogte van de rooilijn en het verbreedt tot circa 80 meter. Rechts van het perceel staat er een vrijstaande eengezinswoning op $\pm 35.00\text{m}$ uit de as van de weg, op min. 5.00m van de zijdelingse perceelsgrens en met een bouwdiepte van $\pm 18.00\text{m}$. Links staat er een vrij recent opgericht bedrijfsgebouw, eveneens op $\pm 35.00\text{m}$ uit de as van de weg, op $\pm 6.00\text{m}$ van de zijdelingse perceelsgrens en met een bouwdiepte van $\pm 25.00\text{m}$.

5.4 Historiek

Op 26 juli 2014 heeft het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van de woning met aanhorigheden.

...

5.7 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine- en middelgrote ondernemingen over een diepte van 100m en in agrarisch gebied voor het achterste deel. De aanvraag heeft betrekking op de eerste 100m diepte. Het gedeelte gelegen binnen het agrarisch gebied blijft buiten de aanvraag. Artikelen 7 en 8 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht:

...

De aanvraag voorziet in 1 grote stockageruimte met beperkte showroom en een ondergeschikte bureelruimte op straatniveau en 5 stockageruimten in de onderliggende verdieping. Zoals aangehaald in het besluit van het college van burgemeester en schepenen zijn de units mee gericht naar kleine zelfstandigen in de nabije omgeving die nood hebben aan stockageruimte en deze als uitvalsbasis kunnen gebruiken voor hun activiteit. De ruimtes zijn bedoeld om allerhande materiaal, materieel, grondstoffen, ... op te slaan, eventueel bijkomend te verwerken, te monteren, te verpakken, ... Deze functies zijn verenigbaar met de planologische bestemming van een gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine- en middelgrote ondernemingen.

Het ontwerp omvat eveneens een conciërgewoning in de duplexverdieping achteraan. Zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften kan dit maar worden toegestaan, voor zover wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is voor de geplande bedrijfsvoering. In

voorliggende aanvraag wordt de behoefte voor de inbreng van een woning in de beoogde bedrijfsvoering niet aangetoond. De gevraagde woonentiteit is planologisch niet verantwoord.

b) Aangaande het aspect van mobiliteit en veiligheid op de weg is er een gunstig advies gegeven door het agentschap Wegen en Verkeer op 2 september 2014. Er is een lagere school aan de overzijde van de weg. Er zijn evenzeer verkeerslichten geplaatst en er is aan de overzijde een parking die gebruikt wordt door de ouders. De aanleg van de rijweg houdt rekening met de school. Het voorliggend project heeft één hoofd in- en uitrit, de tweede inrit is aanwezig op vraag van de brandweer.

Het ontwerp toont dat er voldoende mogelijkheid tot parkeergelegenheid is binnen in het gebouw zodat er geen belasting op het openbaar domein te verwachten valt. De functie als opslag is niet verkeersgenererend, de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw kunnen als voldoende beschouwd worden.

Uit de plannen kan echter opgemaakt worden dat de inrit van de brandweer de gemeenschappelijke toegang is naar de twee bedrijven. Het aanpalend bedrijf heeft ook een permanente toegang naar achter nodig. Het is niet duidelijk aangetoond hoe dit zal aangepakt worden. Het lijkt aangewezen om de gemeenschappelijke toegang als hoofdtoegang vast te leggen. Hiervoor is het nodig de voorziene materialen van de verhardingen aan te passen.

c) Gelet op de zonegrens tussen het gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine- en middelgrote ondernemingen en het agrarisch gebied, op een diepte van 100m, is een minimale groenbuffer tussen beide bestemmingen noodzakelijk. Het voorliggend project voorziet in een 1m brede strook van groenaanplantingen.

Een groenscherm heeft de bedoeling om een bepaald gebied visueel af te schermen van het aangrenzend gebied. Dit betekent dat enerzijds de hoogte van het scherm van belang is en dat ook kan gekeken worden in hoeverre de beplanting in de winter de schermfunctie kan blijven vervullen. In voorliggende aanvraag is het mogelijk om met hoogstammen te werken om een optimale visuele afscherming te bereiken. Dit in combinatie met hagen en struiken om een volledige afscherming te realiseren.

Een brede groenbuffer is in voorliggende aanvraag geen noodzaak gelet op het feit dat de activiteit voorzien is binnen het gebouw. Er zal buiten niets gestapeld worden zodat er evenmin buiten zal gelost of geladen worden. Er is geen hinder van buiten te verwachten naar het agrarisch gebied toe.

Niettemin kan een groenbuffer met hoogstammen, struiken en planten niet gerealiseerd worden in een beperkte breedte van 1.00m. Een minimale breedte van 3.00m is noodzakelijk. Gelet op de beperkte vrije zone achteraan zal hiervoor het gebouw 2.00m ingekort moeten worden. Gelet op de functie met grote stockruimtes is deze inkorting haalbaar. Er zal wel rekening moeten gehouden worden met de afstand van 12.00m van het gebouw ten opzichte van de rechtse perceelsgrens. De inperking dient te gebeuren in de achterste 15.00m.

Deze aanpassing zorgt, samen met de uitsluiting van de woonentiteit op de verdieping en de vraag voor omkering van de hoofdtoegang, voor een essentiële wijziging van het plan en kan in voorliggende aanvraag niet vergund worden.

d) Naast de hierboven gemaakte opmerkingen die zorgen voor een weigering van de voorliggende aanvraag wordt een verdere afweging van het project meegegeven die aantoont dat een aangepast ontwerp wel voor vergunning vatbaar kan zijn.

De functie van het gebouw betreft opslag. Deze opslag kan allerlei zijn en wordt door de beroepsindieners als onvoldoende duidelijk beschouwd. Omtrent de grootste entiteit, de stockruimte op straatniveau die nagenoeg de volledige oppervlakte omvat, blijkt dat deze zal ingevuld worden door een eigen bedrijf van de aanvrager. Het gaat om een bedrijf actief in het boren en zagen van gewapend beton en verhuur van materieel. Dit is een activiteit die aanvaardbaar is binnen een KMO-zone. Ook voor de resterende entiteiten voor opslag met een oppervlakte tussen 500m² en 880m² wordt aangenomen dat het om opslag gaat van goederen, materiaal en materieel. Bij de effectieve invulling zal elk bedrijf moeten voldoen aan de bestaande wetgeving terzake en indien nodig zal een milieuvergunning moeten worden aangevraagd waarbij de beoordeling zal gebeuren. Een handelsactiviteit wordt niet vergund en valt evenmin te verwachten gelet op het gesloten karakter van het gebouw.

e) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een recent overstroomd gebied of binnen een risicozone voor overstromingen. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende verordeningen.

De aanvraag voorziet in een afwijking op de verordening aangaande de verharding. Er wordt een gedeelte van de verharding in asfalt gevraagd met een oppervlakte van 700m² die wordt verantwoord gelet op de functie en de zonering van het gebouw. Deze asfaltverharding wordt gevraagd langs de rechter zijde. De resterende verharding wordt uitgevoerd in waterdoorlatende betonsteen die op het eigen terrein afwatert. Het gebouw heeft een oppervlakte van 2.670m². Voor de opvang van het hemelwater wordt er een hemelwaterput geplaatst met een inhoud van 10.000 liter met herbruik voor 6 toiletten, een wasmachine en een buitenkraan. De hemelwaterput heeft een overloop naar een ondergrondse infiltratievoorziening met 5 infiltratieputten van elk 20.000 liter. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

De plaatsing van de infiltratieputten gedeeltelijk in de aan te leggen groenzone impliceert niet dat in deze zone geen groenaanplantingen zouden gebeuren. De aanpalende buur langs noordelijke zijde ligt hoger dan het perceel in kwestie en hoeft niet te vrezen voor wateroverlast. De aanleg in waterdoorlatende betonstenen dient als tweede inrit, sporadisch gebruik en voornamelijk voor de brandweer. Er mag vanuit gegaan worden dat deze waterdoorlatende verharding voldoende is voor het gebruik en positief is voor de watertoets.

f) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29/04/2013) dient er voor de aanvraag een project m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. Uit deze projectscreening kan geconcludeerd worden dat met de realisatie van het KMO-gebouw geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn in de huidige opstelling zoals de aanvraag voorligt.

g) Het project is ruimtelijk inpasbaar in de directe omgeving. Op het aanpalend perceel langs zuidelijke kant is er recent een nieuwbouw ingeplant, met een vergelijkbare functie. Het betreft een bedrijf bvba Pro-Well dat zich bezig houdt met voedingssupplementen. Op het daarnaast gelegen terrein bevindt zich De Watergroep. Op ongeveer 200m langs noordelijke zijde is er een houthandelbedrijf waarbij er twee grote gebouwen diep staan ingeplant, met opslag en stockage van hout en allerhande materiaal.

Op het aanpalend perceel langs noordelijke kant staat een vrijstaande eengezinswoning en ook aan de overzijde van de weg staan een aantal vrijstaande eengezinswoningen. Deze woningen zijn volgens het gewestplan gelegen in een KMO-zone of in agrarisch gebied. Er is hier geen sprake van een uitgesproken residentiële woonwijk. Een ruime buffer, zoals wordt geopperd door de beroepsindieners, tussen het nieuw op te richten gebouw en de bestaande zonevreemde woning in KMO-gebied, is niet noodzakelijk juist door de planologische bestemming van de grond van de aanpalende woning.

Wel wordt er een groenbuffer ingeplant op het eigen terrein met een breedte van 2.00m tot 6.00m en werd het gebouw zoveel als mogelijk ingeplant aan noordelijke zijde van het perceel om de eventuele mogelijke hinder ten opzichte van de bestaande woning alsnog te beperken.

Het ontwerp toont een groot gebouw met een diepte van 82.17m en een kroonlijst van $\pm 7.50m$ aan de voorgevel en $\pm 14.50m$ ter hoogte van de achtergevel. Het verschil in kroonlijsthoogte ontstaat door het natuurlijke reliëf van het terrein. De gebruikte architectuur is functioneel en inpasbaar in een KMO-zone. Ook de grote bebouwingsgraad is ingegeven door de functie en de bestemming volgens het gewestplan. Om te zorgen voor een optimaal ruimtegebruik is het aangewezen dat de grond binnen een KMO-zone maximaal wordt benut.

h) Achteraan op het terrein bevindt zich een voetweg nr. 131. Volgens de Atlas van de Buurtwegen heeft hij een breedte van 1.65m. De inplanting van het gebouw is dusdanig dat aan het tracé niet geraakt wordt. Op dit moment is de voetweg in onbruik, mede doordat hij volgens de Atlas verder loopt in noordelijke richting, dwars over het perceel en de tuin op het aanpalend perceel met de vrijstaande eengezinswoning.

Er kan opgemerkt worden dat het zinvol zou zijn om te onderzoeken of deze voetweg zou kunnen verplaatst worden zodat een actieve doorsteek zou kunnen ontstaan of dat eerder een afschaffing kan overwogen worden indien aangetoond wordt dat er voldoende doorsteken voorhanden zijn. Officieel wordt in voorliggende aanvraag niet geraakt aan het tracé en wordt er evenmin een overbouwing of wijziging overwogen. De aanwezigheid van de voetweg verhindert een stedenbouwkundige vergunning van de aanvraag niet.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- er is niet aangetoond dat de woning noodzakelijk is voor de geplande bedrijfsvoering;

- de gevraagde woonentiteit is planologisch niet verantwoord;*
 - een minimale buffer van 3.00m breedte tussen het agrarisch gebied en het gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine- en middelgrote ondernemingen is noodzakelijk om een visuele afscherming te verzekeren;*
 - de tweede toegang voor de brandweer is de gemeenschappelijke toegang tussen de twee bedrijven terwijl het aanpalend bedrijf eveneens nood heeft aan een permanente toegang naar achter;*
 - de drie aanpassingen die noodzakelijk zijn om een stedenbouwkundige vergunning mogelijk te maken zorgen voor een essentiële wijziging van de plannen waardoor voorliggende aanvraag dient geweigerd te worden;*
 - een verlegging of schrapping van de voetweg kan onderzocht worden.*
- ...*

Na de hoorzitting van 2 april 2015 beslist de verwerende partij op dezelfde dag om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3. Horen

De beroepsindiener heeft gevraagd om gehoord te worden.

...

De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe en legt een bijkomende nota neer. Wat de negatieve beoordeling betreft wordt het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bijgetreden. De nodige aanpassingen zijn te groot en niet aanvaardbaar binnen deze procedure. Daarbovenop stelt de beroepsindiener dat stockageruimte enkel toegelaten is complementair aan een ambachtelijk bedrijf. De beschrijvende nota toont al aan dat stockage niet de uiteindelijke bestemming is, maar dat het vrij ingevuld kan worden met eventueel een functiewijziging. Het ontwerp zorgt voor te veel bebouwing en verharding en er is een te beperkte buffering die een breedte zou moeten hebben van min. 15m. Over de voetweg wordt aangehaald dat deze eerst moet worden afgeschaft vooraleer een vergunning in aanmerking kan komen.

De aanvrager stelt dat ondanks het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar er niet wordt ingegaan op de grieven van de beroepsindiener. Terecht werd geoordeeld dat het de buur is die zonevreemd gelegen is en enige hinder moet kunnen verdragen. De beroepsindiener moet zich houden aan mogelijke persoonlijke hinder en mag zich niet in de plaats stellen van de gemeenschap. De aanpassingen die moeten doorgevoerd worden om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn wel beperkt en louter van technische aard. Er worden aangepaste plannen neergelegd die een inkorting van de laatste module tonen van 2m; de woonentiteit wordt geschrapt en gewijzigd in atelierruimte en de toegangsweg wordt verlegd naar de gemeenschappelijke toegang aan de linker zijde.

Het college licht haar beslissing toe en motiveert dat de gemeente slechts een beperkte KMO-zone heeft. Door het voorzien van verschillende units wordt de beschikbare KMO-zone optimaal benut. Verder is het college van oordeel dat de woning aanvaard kan worden omwille van de veiligheid en het nodige toezicht op de verschillende units. Over minimale afmetingen is er niets vast bepaald aangaande bufferzones.

...

5. Bespreking

...

5.7 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine- en middelgrote ondernemingen over een diepte van 100m en in agrarisch gebied voor het achterste deel. De aanvraag heeft betrekking op de eerste 100m diepte. Het gedeelte gelegen binnen het agrarisch gebied blijft buiten de aanvraag. Artikelen 7 en 8 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht:

...

De aanvraag voorziet in 1 grote stockageruimte met beperkte showroom en een ondergeschikte bureelruimte op straatniveau en 5 stockageruimten in de onderliggende verdieping. Zoals aangehaald in het besluit van het college van burgemeester en schepenen zijn de units mee gericht naar kleine zelfstandigen in de nabije omgeving die nood hebben aan stockageruimte en deze als uitvalsbasis kunnen gebruiken voor hun activiteit. De ruimtes zijn bedoeld om allerhande materiaal, materieel, grondstoffen, ... op te slaan, eventueel bijkomend te verwerken, te monteren, te verpakken, ... Deze functies zijn verenigbaar met de planologische bestemming van een gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine- en middelgrote ondernemingen.

Het ontwerp omvat eveneens een conciërgewoning in de duplexverdieping achteraan. Zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften kan dit maar worden toegestaan, voor zover wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is voor de geplande bedrijfsvoering. In voorliggende aanvraag wordt de behoefte voor de inbreng van een woning in de beoogde bedrijfsvoering niet aangetoond. De gevraagde woonentiteit is planologisch niet verantwoord en moet weggelaten worden.

b) Aangaande het aspect van mobiliteit en veiligheid op de weg is er een gunstig advies gegeven door het agentschap Wegen en Verkeer op 2 september 2014. Er is een lagere school aan de overzijde van de weg. Er zijn evenzeer verkeerslichten geplaatst en er is aan de overzijde een parking die gebruikt wordt door de ouders. De aanleg van de rijweg houdt rekening met de school. Het voorliggend project heeft één hoofd in- en uitrit, de tweede inrit is aanwezig op vraag van de brandweer.

Het ontwerp toont dat er voldoende mogelijkheid tot parkeergelegenheid is binnen in het gebouw zodat er geen belasting op het openbaar domein te verwachten valt. De functie als opslag is niet verkeersgenererend, de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw kunnen als voldoende beschouwd worden.

Uit de plannen kan opgemaakt worden dat de inrit van de brandweer de gemeenschappelijke toegang is naar de twee bedrijven. Het aanpalend bedrijf heeft ook een permanente toegang naar achter nodig. Daarom is het aangewezen om de gemeenschappelijke toegang als hoofdtoegang vast te leggen. Hiervoor is het nodig de voorziene materialen van de verhardingen om te keren. De weg rond het gebouw is langs beide zijden 6.00m breed, een omkering is mogelijk. Langs de rechtse zijde zal de toegang uitgevoerd worden in waterdoorlatende betonstenen, langs de linkse zijde wordt de gemeenschappelijke toegang uitgevoerd in asfalt.

c) Gelet op de zonegrens tussen het gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine- en middelgrote ondernemingen en het agrarisch gebied, op een diepte van 100m, is een

minimale groenbuffer tussen beide bestemmingen noodzakelijk. Het voorliggend project voorziet in een 1m brede strook van groenaanplantingen.

Een groenscherm heeft de bedoeling om een bepaald gebied visueel af te schermen van het aangrenzend gebied. Dit betekent dat enerzijds de hoogte van het scherm van belang is en dat ook kan gekeken worden in hoeverre de beplanting in de winter de schermfunctie kan blijven vervullen. In voorliggende aanvraag is het mogelijk om met hoogstammen te werken om een optimale visuele afscherming te bereiken. Dit in combinatie met hagen en struiken om een volledige afscherming te realiseren.

Een brede groenbuffer is in voorliggende aanvraag geen noodzaak gelet op het feit dat de activiteit voorzien is binnen het gebouw. Er zal buiten niets gestapeld worden zodat er evenmin buiten zal gelost of geladen worden. Er is geen hinder van buiten te verwachten naar het agrarisch gebied toe.

Niettemin kan een groenbuffer met hoogstammen, struiken en planten niet gerealiseerd worden in een beperkte breedte van 1.00m. Een minimale breedte van 3.00m is noodzakelijk. Tijdens de hoorzitting van 2 april 2015 worden aangepaste plannen neergelegd die een bufferzone van 3.00m breedte voorzien. Het gebouw wordt in de laatste module ingekort met 2.00m.

d) De functie van het gebouw betreft opslag. Deze opslag kan allerlei zijn en wordt door de beroepsindiener als onvoldoende duidelijk beschouwd. Omtrent de grootste entiteit, de stockruimte op straatniveau die nagenoeg de volledige oppervlakte omvat, blijkt dat deze zal ingevuld worden door een eigen bedrijf van de aanvrager. Het gaat om een bedrijf actief in het boren en zagen van gewapend beton en verhuur van materieel. Dit is een activiteit die aanvaardbaar is binnen een KMO-zone. Ook voor de resterende entiteiten voor opslag met een oppervlakte tussen 500m² en 880m² wordt aangenomen dat het om opslag gaat van goederen, materiaal en materieel. Bij de effectieve invulling zal elk bedrijf moeten voldoen aan de bestaande wetgeving terzake en indien nodig zal een milieuvergunning moeten worden aangevraagd waarbij de beoordeling zal gebeuren. Een handelsactiviteit wordt niet vergund en valt evenmin te verwachten gelet op het gesloten karakter van het gebouw.

e) De woonfunctie wordt geschrapt. Het aangepaste plan, neergelegd tijdens de hoorzitting, toont een invulling met burelen/atelier op de plaats van de oorspronkelijke woonruimte. De oppervlakte is kleiner geworden door de inkrimping van deze laatste module om te voorzien in een voldoende diepe bufferzone. Deze aanpassing blijft beperkt en heeft op ruimtelijk vlak weinig invloed. De bouwdiepte wijzigt van 82m naar 80m. De hoofdstructuur van het gebouw en ook de gevelopeningen blijven onveranderd.

f) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een recent overstroomd gebied of binnen een risicozone voor overstromingen. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze

omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende verordeningen.

De aanvraag voorziet in een afwijking op de verordening aangaande de verharding. Er wordt een gedeelte van de verharding in asfalt gevraagd met een oppervlakte van 700m² die wordt verantwoord gelet op de functie en de zonering van het gebouw. Bij een omkering van de hoofdtoegang langs de linker zijde in plaats van langs de rechter zijde blijft de verharde oppervlakte in asfalt gelijk gelet op eenzelfde breedte van 6.00m. De resterende verharding wordt uitgevoerd in waterdoorlatende betonsteen die op het eigen terrein afwatert. Het gebouw heeft een oppervlakte van 2.670m². Voor de opvang van het hemelwater wordt er een hemelwaterput geplaatst met een inhoud van 10.000 liter met herbruik voor 6 toiletten, een wasmachine en een buitenkraan. De hemelwaterput heeft een overloop naar een ondergrondse infiltratievoorziening met 5 infiltratieputten van elk 20.000 liter. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

De plaatsing van de infiltratieputten gedeeltelijk in de aan te leggen groenzone impliceert niet dat in deze zone geen groenaanplantingen zouden gebeuren. De aanpalende buur langs noordelijke zijde ligt hoger dan het perceel in kwestie en hoeft niet te vrezen voor wateroverlast. De aanleg in waterdoorlatende betonstenen dient als tweede inrit, sporadisch gebruik en voornamelijk voor de brandweer. Er mag vanuit gegaan worden dat deze waterdoorlatende verharding voldoende is voor het gebruik en positief is voor de watertoets.

g) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29/04/2013) dient er voor de aanvraag een project m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. Uit deze projectscreening kan geconcludeerd worden dat met de realisatie van het KMO-gebouw geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn in de huidige opstelling zoals de aanvraag voorligt.

h) Het project is ruimtelijk inpasbaar in de directe omgeving. Op het aanpalend perceel langs zuidelijke kant is er recent een nieuwbouw ingeplant, met een vergelijkbare functie. Het betreft een bedrijf bvba Pro-Well dat zich bezig houdt met voedingssupplementen. Op het daarnaast gelegen terrein bevindt zich De Watergroep. Op ongeveer 200m langs noordelijke zijde is er een houthandelbedrijf waarbij er twee grote gebouwen diep staan ingeplant, met opslag en stockage van hout en allerhande materiaal.

Op het aanpalend perceel langs noordelijke kant staat een vrijstaande eengezinswoning en ook aan de overzijde van de weg staan een aantal vrijstaande eengezinswoningen. Deze woningen zijn volgens het gewestplan gelegen in een KMO-zone of in agrarisch gebied. Er is hier geen sprake van een uitgesproken residentiële woonwijk. Een ruime buffer, zoals wordt geopperd door de beroepsindiener, tussen het nieuw op te richten gebouw en de bestaande zonevreemde woning in KMO-gebied, is niet noodzakelijk juist door de planologische bestemming van de grond van de aanpalende woning.

Wel wordt er een groenbuffer ingeplant op het eigen terrein met een breedte van 2.00m tot 6.00m en werd het gebouw zoveel als mogelijk ingeplant aan noordelijke zijde van het perceel om de eventuele mogelijke hinder ten opzichte van de bestaande woning alsnog te beperken.

Het ontwerp toont een groot gebouw met een diepte van 82.17m (aangepast plan 80.17m) en een kroonlijst van $\pm 7.50\text{m}$ aan de voorgevel en $\pm 14.50\text{m}$ ter hoogte van de achtergevel. Het verschil in kroonlijsthoogte ontstaat door het natuurlijke reliëf van het terrein. De gebruikte architectuur is functioneel en inpasbaar in een KMO-zone. Ook de grote bebouwingsgraad is ingegeven door de functie en de bestemming volgens het gewestplan. Om te zorgen voor een optimaal ruimtegebruik is het aangewezen dat de grond binnen een KMO-zone maximaal wordt benut.

i) Achteraan op het terrein bevindt zich een voetweg nr. 131. Volgens de Atlas van de Buurtwegen heeft hij een breedte van 1.65m. De inplanting van het gebouw is dusdanig dat aan het tracé niet geraakt wordt. Op dit moment is de voetweg in onbruik, mede doordat hij volgens de Atlas verder loopt in noordelijke richting, dwars over het perceel en de tuin op het aanpalend perceel met de vrijstaande eengezinswoning van de beroepsindieners.

Er kan opgemerkt worden dat het zinvol zou zijn om te onderzoeken of deze voetweg zou kunnen verplaatst worden zodat een actieve doorsteek zou kunnen ontstaan of dat eerder een afschaffing kan overwogen worden indien aangetoond wordt dat er voldoende doorsteken voorhanden zijn. Officieel wordt in voorliggende aanvraag niet geraakt aan het tracé en wordt er evenmin een overbouw of wijziging overwogen. De aanwezigheid van de voetweg verhindert een stedenbouwkundige vergunning van de aanvraag niet.

j) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegens op de beoordeling. Het ontwerp houdt rekening met het reliëf van de bodem. Het gebouw zal zich visueel-vormelijk voldoende inpassen in de directe omgeving. De schaal van het project en de bouwdichtheid passen binnen de gegeven context van KMO-zone en zorgt voor een optimaal ruimtegebruik. De aanvraag betreft stockruimte en is geen sterk verkeersgenererende functie, de impact op de mobiliteit is aanvaardbaar.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het project is verenigbaar met het planologisch bestemmingsvoorschrift van een gebied voor ambachtelijke en voor kleine- en middelgrote ondernemingen; de hoofdfunctie betreft stockruimte in het kader van kleine zelfstandigen in de nabije omgeving;*
- de noodzaak van de conciërgewoning wordt niet aangetoond, de woning wordt geschrapt;*
- er is een gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer en van de brandweer;*
- de gemeenschappelijke inrit dient de permanente inrit te zijn waardoor de verharding van de beide toegangen wordt omgedraaid;*
- er wordt een drie meter breed groenscherm voorzien ter hoogte van de zoneringsgrens;*
- de activiteit gebeurt binnen het gebouw, er valt geen hinder van buiten te verwachten naar het agrarisch gebied toe;*
- de eerste unit wordt ingevuld door een bedrijf van de aanvrager, actief in het boren en zagen van gewapend beton en verhuur van materieel en is aanvaardbaar binnen een KMO-zone;*
- de woning op het rechts aanpalend terrein is zonevreemd en dient enige hinder te*

- verdragen, daarbij wordt een buffering voorzien;*
- *in de directe omgeving is nog bedrijvigheid aanwezig; het project is ruimtelijk inpasbaar in zijn directe omgeving; de gebruikte architectuur past binnen een KMO-zone;*
 - *het ontwerp zorgt voor een optimaal ruimtegebruik;*
 - *de beperkte planaanpassing heeft amper impact op de ruimtelijke weerslag maar zorgt wel voor een voldoende buffering ten opzichte van het achtergelegen agrarisch gebied;*
 - *de aanwezigheid van de voetweg die niet wijzigt, verhindert een stedenbouwkundige vergunning niet.*
- ...*

De verwerende partij verleent de stedenbouwkundige vergunning onder de volgende voorwaarden:

- “...
- het gebouw wordt twee meter ingekort in de laatste module; de voorziene woonruimte wordt ingevuld als bureel/atelier;
- de permanente inrit komt langs de linkerzijde en wordt uitgevoerd in asfalt; de rechtse inrit wordt aangelegd in waterdoorlatende betonstenen;
- achteraan komt een groenscherm met hoogstammen, hagen en struiken van 3.00m breed, zodat een visuele afscherming, ook in de winter, wordt verzekerd;
- de groenschermen worden aangelegd in het eerste plantseizoen volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken;
- het advies van de Brandweer van 23 september 2014 wordt strikt gevolgd.
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende en de tussenkomenende partij betwisten het belang van de verzoekende partij. De verwerende partij betwist tevens de ontvankelijkheid van het verzoekschrift.

De excepties van de verwerende en de tussenkomenende partij dienen enkel onderzocht en beoordeeld te worden indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad een bestreden beslissing schorsen bij wijze van voorlopige voorziening op voorwaarde dat de vordering tot schorsing is ingegeven door hoogdringendheid en op grond van minstens één ernstig middel.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

1.- Ingevolge artikel 40 §1 DBRC kan Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen de schorsing bevelen van de bestreden vergunning op voorwaarde dat de vordering tot schorsing is ingegeven door **hoogdringendheid** en op grond van een of meer ernstige middelen.

Voor een invulling van deze voorwaarden kan verwezen worden naar de recente rechtspraak van de Raad van State in het kader van het gewijzigde artikel 17 §1 RvS-wet (...). Ook bij een schorsingsverzoek voor de Raad van State dient de “spoedeisendheid” aangetoond te worden, net als minstens één ernstig middel dat de nietigverklaring van de bestreden beslissing *prima facie* kan verantwoorden.

In de parlementaire voorbereiding van het voormelde gewijzigde artikel 17§1 RvS-wet, is te lezen dat “de spoedeisendheid zal worden vastgesteld wanneer de verzoeker het resultaat van de procedure ten gronde niet kan afwachten om zijn beslissing te verkrijgen, op straffe zich in een toestand te bevinden met onherroepelijke schadelijke gevolgen” (...).

Met betrekking tot het begrip “spoedeisendheid” verduidelijkt de Raad van State:

...

Indien verzoekende partij er in slaagt aan te tonen dat een onmiddellijke beslissing wenselijk is gelet op de vrees voor schade van enig belang of zelfs voor ernstige nadelen, dient Uw Raad de schorsing te bevelen.

2.- Ook heeft de Raad van State verduidelijkt dat teneinde deze spoedeisendheid aan te tonen het verzoekschrift “een uiteenzetting van de feiten moet bevatten die volgens de indiener ervan de spoedeisendheid verantwoorden die ter ondersteuning van dit verzoekschrift wordt ingeroepen. Hetzelfde is te lezen in art. 8, 4°, van het procedurereglement kort geding van 5 december 1991. Dit houdt in dat het aan de verzoekende partij toevalt aan de zaak eigen, specifieke gegevens bij te brengen die in concreto aantonen dat de zaak te spoedeisend is om de uitkomst van het annulatieberoep te kunnen afwachten, gelet op de nadelige gevolgen die een tenuitvoerlegging van het bestreden besluit voor hem persoonlijk veroorzaken.” (...).

Ook in enkele andere arresten bevestigt de Raad van State deze zienswijze. De spoedeisendheid moet aangetoond worden aan de hand van concrete feiten die aantonen dat het niet mogelijk is om de uitkomst van het annulatieberoep af te wachten (...).

Artikel 56 §1, 2° BBRC dient dan ook op dezelfde wijze geïnterpreteerd te worden. Ingeval aan Uw Raad de schorsing van de bestreden vergunning gevraagd wordt, moet een uiteenzetting gegeven worden van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is en de gevolgen van de tenuitvoerlegging van de vergunning onherroepelijke schade zullen veroorzaken.

Met andere woorden dient deze hoogdringendheid in concreto aan de hand van alle

bewijs geleverd te worden. Verzoekende partij zet dan ook concreet uiteen aan welke onherroepelijke schade hij vreest te zullen worden blootgesteld bij gebreke aan een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Dit is ook de invulling die de gewone kortgedingrechter hanteert wanneer hij de hoogdringendheid beoordeelt op grond van artikel 584 Ger.W. In het kader van de kort gedingprocedure bij de burgerlijke rechter is er sprake van urgentie “wanneer de vrees voor een redelijk ernstige schade of een ernstig ongemak een onmiddellijke beslissing in kort geding wenselijk maakt” (...).

3.- In casu staat het vast dat verzoekende partij schade en ernstige nadelen zal lijden indien de vergunning niet geschorst wordt. Onderhavig geschil kan niet met de gewone vernietigingsprocedure binnen de gewenste tijdspanne worden opgelost (RvS 20 november 2014, nr. 229.228, Belgische beroepsvereniging van de geneesheren-specialisten e.a.).

Naar aanleiding van het schrijven van verzoekende partij aan vergunningsaanvrager betreffende het peilen naar de intenties van vergunningsaanvrager, is gebleken dat vergunningsaanvrager het arrest van Uw Raad niet wenst af te wachten maar de bouwwerken onmiddellijk zal aanvangen (...).

Dientengevolge zal op korte tijd het volledige project van de vergunningsaanvrager worden opgericht. Uiteraard zal ook onmiddellijk het volledige terrein worden uitgegraven en aangelegd overeenkomstig de (onwettig) vergunde plannen.

Voor dit project is geen voldoende buffering voorzien zodat dit is vereist tussen het kmo-bedrijf en de omliggende percelen. Dit gebrek aan buffering betekent meteen belangrijke schade voor verzoekende partij, nu deze als buur zonder de voorziene buffering overmatig zal worden geconfronteerd met de bedrijfsactiviteiten van vergunningsaanvrager. Nu het daarenboven volstrekt onduidelijk is uit de vergunning welke de aard van de activiteiten zal zijn, kan niet uitgesloten worden dat er gevaarlijke, milieubelastende en vervuilende producten worden opgeslagen. De schade voor verzoeker als aanpalende buur staat vast, doch eveneens aan het achterliggende agrarisch gebied kan schade worden veroorzaakt gelet de voorziene buffering er niet volstaat.

Voorts zal het terrein dat zeer grote niveauverschillen kent in belangrijke mate worden afgegraven en vervolgens quasi volledig worden volgebouwd, dan wel verhard. Deze gang van zaken zal leiden tot wateroverlast voor het aanliggende perceel van verzoekende partij. Te meer nu de enige groenzone, tegelijkertijd een infiltratievoorziening bevat zodat het terrein in het geheel niet op een natuurlijke manier op eigen terrein hemelwater kan verwerken.

Voorts zal ook onmiddellijk de mobiliteitsimpact van het bedrijf een rechtstreekse invloed hebben op verzoeker. Dergelijk bedrijf zal onmiddellijk voor een toename van het aantal vervoersbewegingen zorgen. Door de beperkte zichtbaarheid ter hoogte van het terrein van de vergunningsaanvraag, gelegen op een heuvel aan de drukke Assesteenweg heeft dit eveneens een grote verkeersonveiligheid tot gevolg.

Tot slot moet nog de visuele impact in rekening gebracht worden. Vanuit zijn woning zal verzoekende partij een rechtstreeks zicht hebben op een 14,50m hoge wand uit donkere betonpanelen.

4.- Dergelijke hinder en nadelen zullen van bij het begin van de bouwwerken een aanvang nemen. Deze schade zal niet kunnen ongedaan gemaakt worden, wanneer alsnog op een later punt in deze procedure de vergunning wordt vernietigd. Enkel een schorsing van de vergunning kan deze schade voorkomen.

Te meer nu het eveneens vaststaat dat de afbraak van dergelijk project, bij een vernietiging van de vergunning door Uw Raad, moeilijk tot onmogelijk wordt.

Een later herstel is ten zeerste onzeker en zal pas kunnen worden bekomen na een slopende procedure waarbij dient benadrukt dat een gebeurlijk later herstel in geen geval de schade vergoedt die verzoekende partij gedurende de periode van de annulatieprocedure heeft geleden (...). Met bovendien het risico halverwege de door hem ingestelde procedures te worden geconfronteerd met verkregen regularisatievergunningen (die opnieuw moeten worden aangevochten).

Meer dan waarschijnlijk zal de overheid bij een vernietiging opteren voor het vorderen van een meerwaarde (...).

Zo oordeelde Uw Raad reeds in vergelijkbare gevallen dat:

...

Overeenkomstig bovenvermelde rechtspraak kan er in hoofde van verzoekende partij schade weerhouden worden daar zij enkel herstel zullen kunnen bekomen via juridische procedures (...).

De hoogdringendheid van dit schorsingsverzoek staat dan ook vast.

5.- Artikel 40§1 DBRC heeft niet enkel de hoogdringendheid als voorwaarde, doch ook moet **minstens één middel ernstig** bevonden worden dat de nietigverklaring van de beslissing *prima facie* kan verantwoorden (...).

...

Elk van deze middelen is voldoende ernstig om de schorsing te bevelen.

6.- Tot slot stelt artikel 40 §2 DBRC nog dat Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen rekening moet houden met **alle belangen** die kunnen geschonden worden. Deze afweging dient Uw Raad evenwel louter te doen op basis van een verzoek van verwerende partij of tussenkomende partij, voor zover deze in onderhavige procedure aanwezig is.

Evenwel kan een eventuele afweging – indien deze gevorderd wordt - geenszins Uw Raad doen besluiten dat door de schorsing andere belangen kunnen worden geschaad, waardoor de schorsing niet kan worden toegekend.

Uiteraard is het geenszins in het voordeel van verwerende partij dat gestart wordt met de uitvoering van de vergunning gelet het onzeker is welke het lot van deze vergunning is nu hiertegen de vernietiging is gevorderd.

Het staat ook vast dat het voor de vergunningsaanvrager onwenselijk is op de werken aan te vatten, daar waar hij alsnog geconfronteerd kan worden met de sloping van hetgeen reeds werd gebouwd ingevolge van de uitgereikte (onwettige) vergunning. De investering van de bouwheer dreigt hiermee verloren te gaan.

*Er moet worden erkend dat het in het belang van eenieder is dat de schorsing van deze beslissing door Uw Raad wordt uitgesproken in afwachting van de procedure ten gronde.
...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...
Overeenkomstig art. 56, §1, 2° Procedurebesluit en art. 40 DBRC-decreet dient de verzoekende partij die de schorsing vordert, de hoogdringendheid van de gevorderde schorsing aan te tonen alsook minstens één ernstig middel op te werpen.*

Daarbij wordt aan het begrip hoogdringendheid dezelfde invulling gegeven als het begrip spoedeisendheid, zoals het gehanteerd wordt in de schorsingscontentieux voor de Raad van State (...)

*...
Het begrip spoedeisendheid zoals het gehanteerd wordt in de schorsingscontentieux voor de Raad van State, wordt op zijn beurt ingevuld zoals het reeds langere tijd wordt aangewend voor de hoven en rechtbanken in de procedure van het gerechtelijk kort geding (...)*

*...
Samenvattend kan dan ook gesteld worden dat het begrip ‘hoogdringendheid’ zoals bedoeld in art. 40 DBRC, moet worden toegepast naar analogie van het begrip ‘spoedeisendheid’ zoals het gehanteerd wordt voor de hoven en rechtbanken in het gerechtelijk kort geding.*

In de rechtspraak wordt de spoedeisendheid in concreto ingevuld, waarbij traditioneel rekening wordt gehouden met volgende elementen, die de wetgever overigens uitdrukkelijk heeft aangegeven in de memorie van toelichting (...):

- het bestaan van een feitelijkheid,*
- ernstige vrees voor een ernstig nadeel,*
- afweging van rechten en belangen van de partijen,*
- de vroegere procedurele houding van de eiser, ...*

Wanneer uw Raad in casu rekening houdt met de concrete elementen in voorliggende zaak, zal hij moeten besluiten dat er geenszins een hoogdringendheid voorhanden is. De feitelijkheid bestaat er in casu immers enkel in dat een vergunning werd afgeleverd voor de nieuwbouw van een KMO-gebouw.

Verzoekende partij stelt slechts dat een later herstel van eventuele schade en nadelen onzeker is en pas kan bekomen worden via juridische procedures. Verzoekende partij toont hiermee geenszins aan dat de schorsing hoogdringend is.

*Verzoekende partij maakt de hoogdringendheid dan ook niet aannemelijk in hun uiteenzetting.
...”*

De tussenkomende partij stelt:

*“ ...
1.
Artikel 40 § 1 van het Decreet betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges(DBRC) schrijft voor:*

...

2.

De verzoekende partij beweert dat zij schade en ernstige nadelen zal lijden indien de vergunning niet geschorst wordt. Het geschil zou niet met de gewone vernietigingsprocedure binnen de gewenste tijdspanne kunnen worden opgelost.

Zij motiveert de hoogdringendheid als volgt:

...

3.

Als ernstige middelen haalt de verzoekende partij aan:

...

4.

De tussenkomende partij antwoordt als volgt op de vordering tot schorsing.

Artikel 40 §1 DBRC bepaalt inderdaad dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen de schorsing kan bevelen van de bestreden vergunning op voorwaarde dat de vordering tot schorsing is ingegeven door hoogdringendheid en op grond van een of meer ernstige middelen.

Uit art. 40 §1 DBRC juncto art. 4.8.2 VCRO en uit de rechtspraak, volgt dat de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel kan bevelen wanneer:

- de verzoekende partij aantoont dat de zaak hoogdringend is, dwz. dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen schade of een ernstig nadeel kan berokkenen. Dit houdt in dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel of de schade in concreto dient aan te duiden;*
- de verzoekende partij aantoont dat de moeilijk te herstellen schade of het ernstig nadeel persoonlijk is;*
- het aangevoerde ernstig nadeel of de schade een rechtstreekse oorzaak heeft in de bestreden beslissing;*
- de verzoekende partij minstens een ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de aangevochten beslissing prima facie kan verantwoorden. Om als ernstig te kunnen worden beschouwd moet dermate duidelijk zijn - bij eerste lezing van het middel- dat daarop een nietigverklaring kan worden gesteund zonder dat een doorgedreven onderzoek van het middel noodzakelijk is.*

Deze voorwaarden dien cumulatief aanwezig zijn

Dit alles moet de verzoekende partij doen aan de hand van concrete feiten en gegevens opgenomen in het inleidende verzoekschrift.

Nopens de hoogdringendheid.

Samengevat haalt de verzoekende partij in haar verzoekschrift volgende elementen aan als schade en ernstige nadelen.

-Het zou "de intentie" zijn van de tussenkomende partij om het arrest van de Raad niet af te wachten maar de bouwwerken onmiddellijk aan te vatten. Dientengevolge zal het project(industriebouw) op korte termijn worden gerealiseerd en zal de schade later niet meer ongedaan kunnen gemaakt worden wanneer in een later stadium van de procedure de vergunning wordt vernietigd. Het zou immers vaststaan dat de afbraak van dergelijk

project bij de vernietiging van de vergunning moeilijk tot onmogelijk wordt.

-Alle overige “ernstige nadelen en schade” zijn op de veronderstelling gebaseerd dat de tussenkomende partij de bouwwerken zal opstarten en zal realiseren binnen “korte termijn”:

- “Onvoldoende” buffering tussen het KMO-bedrijf en de omliggende percelen waardoor de verzoekende partij “overmatig” zal worden geconfronteerd met de bedrijfsactiviteiten van de tussenkomende partij.*
- “Mogelijke” opslag van gevaarlijke, milieubelastende en vervuilende producten waardoor de schade voor de verzoekende partij vaststaat;*
- “Wateroverlast” voor het aanpalend perceel van de verzoekende partij;*
- De “mobiliteitsimpact” van het bedrijf van de tussenkomende partij zal een rechtstreekse invloed hebben op de verzoekende partij met tevens “verkeersonveiligheid” tot gevolg;*
- De visuele “impact” voor de verzoekende partij die een rechtstreeks zicht zal hebben op een 14,5 meter hoge wand uit donkere betonplaten.*

Dergelijke hinder en nadelen zullen dus volgens de verzoekende partij van bij het begin van de bouwwerken een aanvang nemen en dat schade zal niet ongedaan kunnen gemaakt worden. Enkel een schorsing van de vergunning kan deze schade voorkomen.

De Raad moet vaststellen dat de verzoekende partij niet het bewijs levert dat op haar rust.

Zij haalt algemeenheden aan terwijl zij aan de hand van concrete en precieze gegevens dient aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan - wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen- en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Inderdaad.

-De verzoekende partij voert hypothetische nadelen aan. Uit niets blijkt dat de vergunde werken onmiddellijk zullen gerealiseerd worden. Uit niets blijkt dat “mogelijks” gevaarlijke producten e.d. zullen worden opgeslagen in de entiteiten(bij de effectieve invulling van de entiteiten zal elk bedrijf trouwens moeten voldoen aan de bestaande wetgeving terzake en indien nodig zal een milieuvergunning moeten worden aangevraagd waarbij de beoordeling zal gebeuren). Een louter hypothetisch nadeel kan niet als moeilijk te herstellen ernstig nadeel beschouwd worden.

- Het gegeven dat de verzoekende partij meent dat de tussenkomende partij de intentie heeft om de werken onmiddellijk te starten is ook geen ernstig nadeel dat de bestreden beslissing als rechtstreeks oorzaak heeft.

-De korte tijdspanne waarin een industriële ruwbouw kan gerealiseerd worden, is geen element dat, zonder meer, een nadeel voor de verzoekende partij oplevert dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont en de bestreden beslissing als oorzaak heeft.

- De door de verzoekende partij aangehaalde nadelen/schade zijn niet of weinig concreet en precies omschreven.

Zij voert aan dat zij “overmatig” zal worden geconfronteerd met de bedrijfsactiviteiten van de tussenkomende partij bij gebrek aan “voldoende” buffering met haar perceel. Zij geeft echter niet aan welke de overlast veroorzakende activiteiten dan wel zijn, waaruit de “overmaat” bestaat en waarom de buffering onvoldoende is om hieraan te verhelpen. Zij preciseert niets aangaande de ernst van het nadeel. Het is niet voldoende om te stellen dat een activiteit “overmatig” is, zonder te verduidelijken in welke mate dit precies een negatieve impact heeft op haar perceel en in welke mate dit ernstig is. Trouwens kan de verzoekende partij, in aanmerking genomen de vergunning, weinig of geen hinder ondervinden van de bedrijfsactiviteit. De ruimte op straatniveau zal ingevuld worden door een bedrijf van de tussenkomende partij. Het gaat om een bedrijf actief in het boren en zagen van gewapend beton en verhuur van materieel. De resterende entiteiten dienen voor opslag van goederen, materiaal en materieel. De activiteit is voorzien binnen het gebouw. Er zal buiten niets gestapeld worden zodat er evenmin buiten zal gelost of geladen worden. Er is geen hinder van buiten naar het perceel van de verzoekende partij toe. Een brede groenbuffer met haar perceel is dan ook niet noodzakelijk. Dit is planologisch ook niet vereist vermits de woning van de verzoekende partij zone-vreemd is.

Zij voert ook aan dat er geen “voldoende” buffering is voorzien, zoals dit “vereist is” tussen het KMO-bedrijf en de achterliggende percelen. Zij geeft echter niet aan wat de “vereiste buffering” dan wel is en wat het nadeel is dat zij hierdoor precies persoonlijk zou lijden, laat staan een nadeel dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

Zij voert de “visuele impact” van het gebouw aan. Het nadelig karakter dat de verzoekende partij zomaar koppelt aan de grote omvang en hoogte van het gebouw, is echter ook op geen enkele manier geconcretiseerd of gepreciseerd. Waaruit bestaat de “visuele impact” precies en wat zijn de concrete nadelen ? Beweren dat er een rechtstreeks zicht zal zijn op een 14,5 meter hoge wand zonder verdere gegevens en inlichtingen te verstrekken aangaande de concrete impact dat dit zal hebben op haar perceel en het nadeel dat hieruit zou voortvloeien, voldoet niet aan het vereiste bewijs. Haar uitzicht zal enigszins veranderen langs de linkerzijde van haar perceel doch van verminderde lichtinval zal weinig sprake zijn. De achterkant van haar woning en tuin worden niet aangetast. Ten andere wordt er een groenbuffer ingeplant op het terrein van de tussenkomende partij met een breedte van 2.00m tot 6.00m en wordt het gebouw zoveel als mogelijk ingeplant met het oog op zo weinig mogelijk hinder voor de verzoekende partij.

Zij haalt wateroverlast aan zonder enig bewijs. Van wateroverlast kan geen sprake zijn. Het blijkt uit de stukken van het dossier dat het perceel van de verzoekende partij hoger ligt dan het perceel in kwestie en niet hoeft te vrezen voor wateroverlast.

Zij beweert dat het verkeer en de onveiligheid zal toenemen. Zij brengt echter geen concrete gegevens naar voren die aantonen dat de verkeersdrukte ernstig zal toenemen noch dat zij hierdoor een persoonlijk nadeel zal lijden. De verkeersdrukte en veiligheid zullen integendeel niet toenemen door het geplande project waarvan werd vastgesteld dat de functie niet verkeer generend is. Aangaande het aspect van mobiliteit en veiligheid op de weg is er trouwens een gunstig advies gegeven door het agentschap Wegen en Verkeer op 2 september 2014. Het project heeft één hoofd in- en uitrit, de tweede inrit is aanwezig op vraag van de brandweer. Een eenvoudige omkering van deze situatie, zijnde een voorwaarde opgelegd door de deputatie, verandert ten andere ook in niets de verkeersdrukte en de verkeersveiligheid noch de mobiliteit of activiteit op

het perceel.

De verzoekende partij beroept zich op begrippen als “bovenmatig”, “overlast” en “onvoldoende”. Nochtans maakt niet de kwantiteit maar wel de kwaliteit, dit wil zeggen de mate waarin ze ernstig en moeilijk te herstellen zijn, van ingeroepen nadelen uit of zij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in voorkomend geval kunnen verantwoorden en draagt de verzoekende partij in deze volledig de bewijslast. Zij faalt hierin.

De woning van de verzoekende partij is gelegen in kmo-zone. In dergelijk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden. Er kan bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een kmo-zone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij mag verondersteld worden, zeer ernstig wordt verstoord. Dit is in casu niet het geval.

Er kan dan ook niet aangenomen worden dat het bewijs van de hoogdringendheid geleverd is.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet bepaalt dat het verzoekschrift de redenen omschrijft op grond waarvan om de schorsing van de tenuitvoerlegging van een beslissing wordt verzocht.

Artikel 56, §1, 2° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift, in geval van een vordering tot schorsing, een uiteenzetting bevat van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is.

Artikel 57, 1° van hetzelfde besluit bepaalt dat de verzoeker bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken voegt die aantonen dat de schorsing hoogdringend is.

Uit deze bepalingen volgt dat het aan een verzoekende partij toekomt om door middel van uiteenzettingen in het verzoekschrift en desgevallend door het overleggen van stukken, te overtuigen dat de bestreden beslissing om redenen van hoogdringendheid moet worden geschorst.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert, onder meer, dat een verzoekende partij moet overtuigen dat er redenen zijn om de zaak sneller te behandelen dan volgens de gebruikelijke termijnen die de behandeling van een vernietigingszaak noodzaakt. De doorlooptijd van een vernietigingsprocedure op zich volstaat niet om de hoogdringendheid aan te tonen. De verzoekende partij dient aan de hand van de specifieke gegevens van de zaak en de voor haar nadelige gevolgen aan te tonen dat een onmiddellijke beslissing wenselijk is.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de betrokken aanvraag het oprichten van een bedrijfsgebouw beoogt op een thans braakliggend terrein. De woning op het betrokken terrein werd reeds eerder, in uitvoering van een vroeger verleende stedenbouwkundige vergunning, gesloopt.

Het bedrijfsgebouw heeft volgens de oorspronkelijke plannen een bouwdiepte van 82,17 meter en aan de straatzijde één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van 7,50 meter. Het terrein is volgens de bestreden beslissing sterk hellend en aan de achterzijde heeft het gebouw een breedte van 45,63 meter.

De verzoekende partij is eigenaar van een vrijstaande gezinswoning op het rechts aanpalend perceel.

Zowel het betrokken bouwperceel als het perceel van de verzoekende partij situeren zich in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen volgens de toepasselijke gewestplanbestemming.

3.

De verzoekende partij stelt dat zij heeft gepeild naar de intenties van de vergunningsaanvrager en dat is gebleken dat de uitvoering van de bestreden beslissing niet zal worden uitgesteld tot na het arrest van de Raad. Volgens de verzoekende partij zal het volledige project van de aanvraag binnen korte tijd worden opgericht.

Het feit op zich dat de vergunde werken onmiddellijk kunnen uitgevoerd worden toont de hoogdringendheid niet aan. Een verzoekende partij dient met concrete en aan de zaak eigen gegevens aan te tonen dat de zaak hoogdringend is door de nadelige gevolgen die gepaard gaan met de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning.

4.

De verzoekende partij voert vooreerst aan dat voor het project, dat een kmo-bedrijf is, geen voldoende buffering is voorzien, waaruit verzoekende partij dan afleidt dat zij als buur “belangrijke schade” zal leiden door overmatige confrontatie met de bedrijfsactiviteiten, waaraan zij nog toevoegt dat een opslag van gevaarlijke, hinderlijke of vervuilende materialen niet is uitgesloten omdat het onduidelijk zou zijn welke de aard van de geplande activiteiten is.

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat de hoofdfunctie van het gebouw stockruimte betreft voor kleine zelfstandigen in de omgeving en dat de “eerste unit” wordt ingevuld door het bedrijf van de aanvrager, actief in het boren en zagen van gewapend beton en verhuur van materieel. De functie van het gebouw is derhalve niet zo onduidelijk als de verzoekende partij voorhoudt en ze overtuigt niet aan de hand van meer concrete gegevens en uiteenzettingen dat een schorsing aan de orde zou moeten zijn omwille van de mogelijkheid van opslag van gevaarlijke materialen.

Voor het overige moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij zeer vaag blijft in haar stellingname dat geen voldoende buffering is voorzien en de “schade” die zij daardoor zal lijden. Uit het dossier blijkt dat aan de rechterzijde van het betrokken perceel een toegangsweg wordt voorzien over een breedte van 6 meter in waterdoorlatende materialen, dat daarnaast nog een groenbuffer wordt voorzien met uitlopende breedte, dat de hoofdtoegang (in harde materialen) zich aan de linkerzijde van het gebouw situeert, dat de woning van de verzoekende partij zich aan de rechterzijde van het bouwperceel situeert op enige afstand van de perceelsgrens en dat er in de bestreden beslissing een voorwaarde wordt opgelegd dat tot de aanleg van een groenbuffer verplicht met een breedte van drie meter ter hoogte van de grens met het agrarisch gebied.

Deze concrete gegevens worden door de verzoekende partij buiten beschouwing gelaten bij haar uiteenzetting over de noodzaak om de zaak bij hoogdringendheid te behandelen. Bovendien maakt zij niet in het minst op een voldoende concrete wijze aannemelijk dat zij “schade” zal lijden.

Het loutere gegeven dat het project voor verzoekende partij als residentiële bewoner nadelig is ten aanzien van de bestaande situatie, is niet afdoende om tot een hoogdringende behandeling te besluiten. Het gegeven dat de residentiële bewoning door de verzoekende partij zich situeert in een zone voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, zal, bij invulling van het terrein met een dergelijk bedrijf of onderneming, nadelen meebrengen. Dit feit op zich verantwoordt geen spoedeisende behandeling. Zoals reeds vastgesteld dient een verzoekende partij haar vordering tot hoogdringende behandeling van de zaak aan te tonen aan de hand van concrete en precieze gegevens die doen overtuigen van de ernst van de nadelige gevolgen die gepaard zullen gaan met de uitvoering van het bestreden project.

5.

Uit de gegevens van het dossier blijkt niet dat er een gevaar voor wateroverlast zou zijn voor het perceel van de verzoekende partij en de verzoekende partij maakt dit evenmin aannemelijk in het licht van het project dat is vergund in de bestreden beslissing. Ook hier blijft de verzoekende partij al te vaag in haar uiteenzetting. Daarenboven stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat het terrein van de verzoekende partij hoger ligt dan het bouwperceel en niet hoeft te vrezen voor wateroverlast, waar de verzoekende partij niets tegen inbrengt.

6.

Ten slotte overtuigt de verzoekende partij evenmin dat de zaak hoogdringend is om redenen van de mobiliteitsimpact van het aangevraagde, verkeersonveiligheid of visuele impact. Het louter gegeven dat de mobiliteit ten gevolge van de uitvoering van het project zal wijzigen of het louter gegeven dat het aangevraagd project een visuele impact zal hebben voor de verzoekende partij, volstaat niet. Het is aan de verzoekende partij om aan te tonen, minstens aannemelijk te maken dat de ernst van de gevolgen dermate is dat een hoogdringende behandeling van de zaak zich opdringt. De verzoekende partij slaagt daar niet in.

7.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij niet overtuigt dat de zaak bij hoogdringendheid moet worden behandeld. Er is niet derhalve niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet bepaalde voorwaarde van hoogdringendheid.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoonde, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwierpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 29 september 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ