

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 27 september 2016 met nummer RvVb/S/1617/0115  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0488/SA

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Johan VAN CAUTER</b> 2. de heer <b>Filip DE WITTE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de bvba <b>PATISSERIE STEFAN</b>  vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 7 april 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 februari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas van 21 september 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een bakkerij met conciërgewoning op de percelen gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Raapstraat 55, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nr. 15M, 17C2, 105R02.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 juni 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 3 augustus 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in en legt het administratief dossier neer. De argumentatie van de tussenkomende 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 30 augustus 2016.

Advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Erika RENTMEESTERS *loco* advocaat Wim DE CUYPER voert het woord voor de tussenkomende partij.

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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

De griffie van de Raad heeft, in overeenstemming met artikel 19, eerste lid, 1° van het Procedurebesluit, een afschrift van het verzoekschrift met een aangetekende brief van 23 mei 2016 aan de verwerende partij betekend. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de verwerende partij pas met een aangetekende brief van 14 juni 2016 haar nota met opmerkingen ingediend heeft. Dat is buiten de vervaltermijn van twintig dagen, zoals bepaald in artikel 62 van het Procedurebesluit.

Op de openbare zitting van 30 augustus 2016 bevestigt de verwerende partij in antwoord op de ambtshalve gestelde vraag van de kamervoorzitter dat de nota laattijdig ingediend is.

De nota wordt uit de debatten geweerd.

### **IV. FEITEN**

De tussenkomende partij dient op 29 mei 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een bakkerij met conciërgewoning" op de percelen gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Raapstraat 55, met als kadastrale omschrijving 2<sup>de</sup> afdeling, sectie C, nr. 15M, 17 C2, 105 R02.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'St. Niklaas-Lokeren', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, gedeeltelijk in woongebied, gedeeltelijk in industriegebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 26 juni 2015 tot en met 25 juli 2015 gehouden wordt, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De technische dienst van de stad Sint-Niklaas adviseert op 30 juni 2015 voorwaardelijk gunstig.

De dienst milieu van de stad Sint-Niklaas adviseert op 1 juli 2015 voorwaardelijk gunstig.

De dienst patrimonium en landbouw van de stad Sint-Niklaas adviseert op 7 juli 2015 voorwaardelijk gunstig.

De brandweerzone Waasland adviseert op 27 juli 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 21 september 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij. Het college motiveert:

“ ...

*Het gebouw sluit vooraan aan op de kroonlijsthoogte van de aanpalende bebouwing. Er wordt wel gewerkt met een ander gabarit, de bebouwing op het aanpalende perceel wordt namelijk afgedekt met een zadeldak. Het voorliggend ontwerp houdt voldoende rekening met dit verschil door de derde bouwlaag terug te trekken binnen het profiel van de aanpalende bebouwing. Voor het overige is de bezetting op het terrein groot maar aanvaardbaar gelet op de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. In het gedeelte gelegen binnen het woongebied worden functies voorzien die verenigbaar zijn met de woonomgeving. De bebouwing wordt op voldoende afstand van de rechterperceelsgrens ingeplant. Er wordt een bouwvrije zone voorzien van 6m over de volledige lengte van de tussenbouw (en dus tot aan het industriegebied). De gevelopeningen in het schakelvolumen zijn hoofdzakelijk gericht naar de linkerzijde om zo de privacy van de bewoners van de rechteraanpalende percelen maximaal te respecteren. Hierdoor kan in alle redelijkheid gesteld worden dat de hinder voor dit gedeelte van de aanvraag beperkt zal zijn. De koppeling met het industriegebouw achteraan op het perceel is noodzakelijk omwille van hygiënewetgeving. Het gebouw ingeplant in het industriegebied wordt ingericht met een industriële bakkerij. De bestemming en de inplanting van de bebouwing is in overeenstemming met de voorschriften.*

*Bij de inplanting van het gebouw wordt voldoende rekening gehouden met de vereiste afstand tot de waterloop. De werken aan de waterloop kunnen echter maar worden uitgevoerd nadat er een machtiging door de deputatie is verleend. De bouwheer moet deze aanvragen. De voorwaarden van de adviesinstanties met betrekking tot de waterloop zijn strikt na te leven. De parkeerplaatsen in de voortuinstrook worden grotendeels aangelegd in grasdallen. De bezetting in de voortuinstrook is groot maar aanvaardbaar aangezien er parkeerplaatsen moeten voorzien worden voor de klanten van de handelszaak. Aan de straatzijde voorziet het ontwerp in groenaanleg waardoor de parkeerplaatsen maximaal aan het straatbeeld worden onttrokken. De cabine voor nutsvoorzieningen zal dan ook worden ingekleed met hagen. De aangepaste parkeerplaats moet in het kader van toegankelijkheid worden aangelegd in tegels. Grasdallen zijn immers moeilijk begaanbaar voor mensen met een verminderde mobiliteit. Van de reclame ontbreken de gegevens, enkel de hoogte en inplanting ervan zijn opgenomen in de aanvraag.*

*Uit het advies van de Brandweerzone Waasland blijkt dat er onvoldoende opstelruimte beschikbaar is en dat er moet onderzocht worden of een tweede ontsluitingsweg via het industriegebied mogelijk is. De opstelplaats voor de brandweer dient zo te worden gekozen dat de bovenliggende verdiepingen te allen tijde kunnen bereikt worden op een plaats die toegang geeft tot dat niveau. De opstelplaatsen moeten een minimale afmeting hebben van 10m x 10m of van 20m x 5m. De zone is niet beschikbaar in de voortuinstrook. De inrichting van de voortuinstrook zal dus beperkt moeten worden gewijzigd.*

...”

Tegen die beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 30 oktober 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 december 2015 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 5 januari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 4 februari 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert:

“ ...

*De goede ruimtelijke ordening*

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

*Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een industriële bakkerij met vooraan een winkel, verbruikszaal en een conciërgewoning.*

*Rechts van het eigendom bevinden zich een vijftal eengezinswoningen welke geprangd zitten tussen enerzijds de spoorlijn en anderzijds het bedrijventerrein «Europark-Noord». Links van het eigendom is het bedrijf ABN, gespecialiseerd in verwarming, koeling, energie en cleanrooms, gevestigd. Dit bedrijf bestaat uit kantoren langs de Passtraat en een achterliggend industriegebouw. Ook aan de achterzijde wordt het eigendom begrensd door ambachtelijke bedrijven. De aanvraag sluit qua functie en schaal aan bij het omliggende bedrijventerrein. De bezetting op het perceel is groot, maar wijkt niet af van de industriële bebouwing in de onmiddellijke omgeving.*

*Het voorste gedeelte van de nieuwbouw, waarin zich de winkel, verbruiksruimte en appartement bevinden, sluit aan op de rechtsaanpalende wachtgevel en wordt opgetrokken onder een gabariet van 2 volwaardige en een derde teruggetrokken bouwlaag onder platte bedaking. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,70m en sluit aan op de kroonlijst van de rechtsaanpalende woning. De teruggetrokken derde verdieping heeft een hoogte van 9,50m en komt hiermee iets onder de nokhoogte van het zadeldak van de rechtsaanpalende (10,21m). De teruggetrokken tweede verdieping valt binnen het gabariet van het voorste dakvlak van de rechtsaanpalende buur en is volledig ingeschreven binnen het 45° gabariet van de dakverdieping van de buur.*

*De nieuwbouw wordt opgericht tot tegen de rechter zijdelingse perceelsgrens over een gelijkvloerse bouwdiepte van 20,55m. Dit komt overeen met de bestaande gelijkvloerse bouwdiepte van de rechtsaanpalende woning. De bouwdiepte op verdieping wordt beperkt tot 12m, 16m inclusief buitenterras, dit is 0,95m vóór de achtergevel op verdiep van de rechtsaanpalende woning. Door het terugtrekken van het terras ten opzichte van de aanpalende bebouwing, wordt ook hier de privacy van de burens voldoende gerespecteerd.*

*Vanaf een gelijkvloerse diepte van 20,55m, wordt een bouwvrije zijdelingse strook van 6m gevrijwaard ten opzichte van de rechtsaanpalende woning. De hoogte van de nieuwbouw bedraagt daar 6rn, de breedte van de bouwvrije strook voldoet derhalve aan de 45°-regel. Deze bouwvrije strook fungeert als buffer ten opzichte van de tuin van de rechtsaanpalende woning en heeft onder meer een hogere woonkwaliteit voor deze aanpalende tot gevolg.*

*In dat gedeelte van de nieuwbouw bevinden zich op het gelijkvloers expeditieruimtes, garages en de entreezones en op de verdieping de kantoren en personeelsruimtes. Deze functies sluiten aan bij hetgeen in woonzone vergunbaar is. In de gevel van de kantoren (eerste verdieping) zijn geen openingen voorzien om zo inkijk in de tuinen van de rechtsaanpalenden te vermijden.*

*Er dient als voorwaarde opgelegd dat ook de toekomst op de verdieping van de tussenbouw aan de kant van de eigen tuin geen zichten genomen mogen worden naar de rechter buur, op die manier wordt de inkijk op het aanpalend perceel geregeld.*

*Het terras achteraan de woning dient met 0,5m ingekort te worden om de mogelijke inkijk op de tuin van de buur helemaal uit te sluiten. Ter verbetering van de privacy van de buur dient ook aan de doorgang tussen terras en trap een ondoorzichtige, balustrade voorzien te worden.*

*De voorbouw en tussenbouw worden uitgevoerd in lichtgrijze gevelsteen, zijnde met een residentiële uitstraling, aansluitend bij de eengezinswoningen in de Raapstraat.*

*Visuele hinder en verlies aan (zon)licht is voor de rechtsaanpalenden evenwel niet volledig uit te sluiten door de aanwezigheid van gesloten gevelwanden tot op de perceelsgrenzen. Deze hinder vloeit echter voort uit het oneigenlijk gebruik van de tuinzones, welke deels in industriegebied gelegen zijn. Voor de bewoners Raapstraat nr. 23 zal de hinder beperkt zijn, gelet op de aanwezigheid van een perceelsbreed bijgebouw in de tuinzone. Ook de visuele hinder voor de bewoners Raapstraat nr. 21 zal door de aanwezigheid van voormeld bijgebouw deels worden weggenomen.*

*Voor de bewoners Raapstraat nrs. 25 en 27 zal de visuele hinder het grootst zijn. Door het voorzien van een bouwvrije strook van 6m breed en ca. 26m diep ter hoogte van de tuinzone (in woongebied) probeert men op een constructieve manier deze visuele hinder tot een aanvaardbaar niveau te herleiden.*

*Afname van licht blijft eveneens tot een minimum beperkt, gelet op de oriëntatie van het perceel van de aanvraag ten opzichte van de rechtsaanpalende percelen (ten oosten ervan), Er zal een verlies aan (zon)licht zijn als gevolg van de loods achteraan het terrein, deze loods bevindt zich evenwel op meer dan 50m van de woningen Raapstraat nrs. 25 en 27, zodat de bewoners hiervan weinig hinder zullen ondervinden.*

*Alle mogelijke hinder voor de rechtsaanpalende woningen wordt met voorliggend ontwerp aldus tot een minimum herleid. De eigenlijke productie-activiteiten situeren zich achteraan het terrein, het verst verwijderd van de woningen (op meer dan 50m ervan). Alle vervoersbewegingen (leveranciers, afnemers en personeel) gebeuren links van en achter de nieuwbouw, zodat de nieuwbouw als geluidsbuffer kan fungeren. Vrachtverkeer wordt op die manier weggehouden van de rechtsaanpalende eengezinswoningen van appellanten.*

*Appellanten merken terecht op dat alle vervoer via de Raapstraat / Passtraat zal moeten verlopen, maar aangezien er geen enkele ontsluiting via het industriepark mogelijk is, kan dit bezwaarlijk een weigeringsmotief vormen. De site bevindt zich op 120m van het kruispunt met de ring rond Sint-Niklaas, zodat deze vlot bereikbaar is en snel aansluiting vindt op het hoger wegennet.*

*Er worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Uit de bijlage bij de aanstiplijst hemelwater blijkt dat het aantal werknemers maximum 20 bedraagt (20 personen dag en nacht, 5 personen alleen dag). Er worden 19 parkeerplaatsen voor personeel voorzien achteraan het terrein. In de voortuinstrook bevinden zich 8 parkeerplaatsen ten behoeve van de winkel en tearoom. Het aantal parkeerplaatsen volstaat. Op heden bevindt de bakkerij van aanvrager zich in de Raapstraat nr. 55 (enkel winkel, geen verbruiksruimte), waar geen parkeerplaatsen op eigen terrein voorhanden zijn. Een bakker betreft immers een handelszaak met een grote passage van klanten. Klanten zijn normaliter snel bediend, zodat er een snelle roulatie in parkeren plaatsvindt. Langparkeren zal enkel voor de bezoekers van de verbruikszal voorkomen. Derhalve zijn de voorgestelde 8 parkeerplaatsen voldoende.*

*De voortuinstrook wordt in de mate van het mogelijke groen ingekleed door gebruik te maken van grasdallen voor de parkeerplaatsen en de aanplant van hoogstammige bomen. Ook de voorziene elektriciteits- en gascabine worden door middel van een haag ingegroend.*

*Uit voorgaande blijkt dat met voorliggend ontwerp ruimschoots rekening gehouden wordt met de plaatselijke toestand. De aanvraag komt voor vergunning in aanmerking.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

### **A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft**

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

### **B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partijen betreft**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen stellen dat zij eigenaar of bewoner zijn van de woningen die grenzen aan het terrein waarop de vergunning betrekking heeft. Zij voeren visuele hinder, lichthinder, stof- en geluidshinder en aantasting van de privacy aan. Naast geur- (baklucht) en geluidshinder (laden en lossen, stationair draaien, nacht- en productielawaai) vrezen de verzoekende partijen dat zij blootgesteld worden aan inkijk vanuit het terras van de conciërgewoning en dat zij van lichten en zichten ontnomen worden als gevolg van een bouwhoogte van 6,5 meter. De verzoekende partijen stellen bovendien dat zij ernstige verkeershinder zullen ondervinden omdat zowel de ontsluiting van het nodige transportverkeer als de vervoersbewegingen van het cliënteel van de bakkerij en de tearoom zullen plaatsvinden op de kruising tussen de Raapstraat en de Passtraat. De verzoekende partijen wijzen naar het kadasterplan en de foto's om aan te tonen waar hun woningen ten opzichte van de bouwplaats gelegen zijn.

2.

De tussenkomende partij erkent het belang van de tweede verzoekende partij, maar betwist het belang van de eerste verzoekende partij. Volgens de tussenkomende partij zou de eerste verzoekende partij nergens *in concreto* beschrijven welke hinder en nadelen zij zal lijden. Het volstaat niet dat zij louter woont op een naburig perceel om een belang te hebben. De tussenkomende partij wijst op de grote afstand tussen de woning van de eerste verzoekende partij en de bouwplaats, en op de aanwezigheid van een bedrijfsgebouw daartussen. Daaruit leidt de tussenkomende partij af dat er geen sprake is van hinder voor de eerste verzoekende partij: er is geen visuele hinder, geen inzage mogelijk, geen geluidshinder, en alle laad- en loszones bevinden zich aan de andere zijde van de op te richten constructie. De woning van de eerste verzoekende partij is ook op ruime afstand van de Raapstraat gelegen, waardoor zij volgens de tussenkomende partij geen hinder kan hebben van de toename van het aantal transportbewegingen in die straat en dat in elk geval de woning van de eerste verzoekende partij grenst aan bestaande al drukke verbindingswegen. Het beperkt aantal verkeersbewegingen als gevolg van de vergunde aanvraag zal daar geen invloed op hebben.

## *Beoordeling door de Raad*

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden. Het bestaan van die hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijven, en dat zij aannemelijk maken dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan. Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

Uit de niet betwiste gegevens van het dossier blijkt dat de tweede verzoekende partij woont op het perceel vlak naast het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Het voorste deel van de aangevraagde gebouwen wordt tegen haar woning gebouwd. De eerste verzoekende partij woont twee huizen verderop. De industriële bakkerij zal tegen de achterste perceelgrens van zowel de tweede verzoekende partij als de eerste verzoekende partij worden gebouwd.

De verzoekende partijen argumenteren afdoende de gevreesde impact van de industriële bakkerij met woning en kantoren op hun woongenot. Het belang van de tweede verzoekende partij wordt trouwens niet betwist. Ook de eerste verzoekende partij maakt alvast de gevreesde geur-, geluids- en verkeershinder afdoende aannemelijk. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat zij effectief hinder of nadelen als gevolg van de bestreden beslissing ondervindt. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, van de bestreden beslissing bestaat. De aanwezigheid van een bedrijfsgebouw tussen de aangevraagde bakkerij en haar woning doet niet anders over het belang van de eerste verzoekende partij oordelen.

De exceptie wordt verworpen.

## **VII. 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 partijen minstens een ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

### **A. Hoogdringendheid**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen omschrijven de hoogdringendheid als volgt:

*“ ...*

*In concreto gaat het voor het meest hinderlijke aspect (i.e. de industriële bakkerij) over een snelbouw, die tot op de perceelsgrenzen wordt gezet.*

*De verzoekers hebben reeds verzocht naar een timing bij de begunstigde van de vergunning, maar krijgen geen reactie.*

*Op het terrein zijn de werken evenwel reeds gestart. Er wordt momenteel gegraven op het achterste deel, waaruit blijkt dat de industriële site eerst wordt gezet.*

*Dit is ook logisch, gezien de ontsluiting integraal langs voor (in de woonzone) moet gebeuren.*

*(...)*

*Aangezien het industrieel complex in snelbouw en panelen geplaatst wordt, kan dit snel vooruit gaan, en dragen de verzoekers (zie foto boven) onmiddellijk de gevolgen voor het verdwijnen van elke zon uit hun tuin en in hun woning.*

*De plaatsing van de skeletbouw en snelbouw neemt in ruwbouw slechts dagen of weken in beslag, zodat de realisatie er kan zijn, nog voor er sprake is van een nietigverklaring.*

*De procedure tot nietigverklaring komt dan ook hopeloos te laat.*

*Daarenboven zal dit deel (industrieel deel) ook snel in productie kunnen gaan nu het onafhankelijk van de bakkerij (wat verderop) en de tearoom kan draaien. Dit wordt overigens bewezen door het feit dat de industriële bakkerij zelf ook andere sites bevoorraadt en dat de bestaande bakkerij iets verderop in de straat zit.*

*Derhalve kan ook de exploitatie met alle vrachtverkeer en lawaai en stof en geur onmiddellijk nadien worden gerealiseerd.*

*Deze elementen bewijzen de hoogdringendheid van het verzoek.*

*Van zodra het geheel er staat (vooral achteraan) en naderhand ook operationeel wordt, staan de verzoekers voor voldoende feiten en realiseert de hinder zich ...(...).*

*...”*

2.

De tussenkomende partij antwoordt als volgt:

*“ ...*

*Opgemerkt dient te worden dat de verzoekende partijen geen enkel stuk toevoegen, waarmee zij de vermeende hoogdringendheid staven.*

*Bovendien is de loutere bewering van verzoekende partijen omtrent het korte tijdsbestek geenszins correct. Immers gaat zulks gepaard met zware werken die lange tijd duren.*

*Ook de loutere bewering dat werken zouden worden uitgevoerd of dat deze slechts korte tijd zullen duren, volstaat geenszins ter staving van de hoogdringendheid, zulks te meer verzoekende partijen hun hoogdringendheid ook met geen enkel stuk staven.*

*Uw Raad oordeelde dienaangaande reeds:*

*(...)*

*De loutere ongestaafde bewering van verzoekende partijen omtrent de snelle oprichting volstaat dan ook niet.*

*Daarnaast is het geenszins mogelijk om de bakkerij op te richten los van de ‘zachtere’ functies die zich vooraan op het perceel bevinden. Dit alles vormt een geheel en kan om voedselhygiënische redenen niet worden opgedeeld. Omwille van de voedselhygiëne moet*



*de gehele keten gesloten zijn, waarbij een deel van het gebouw, zelfs niet tijdelijk open gelaten kan worden.*

*Tevens beweren verzoekende partijen ten onrechte dat er reeds een aanvang genomen zou zijn met de oprichting van de constructie.*

*Door een onderhoudsaannemer van het Polderbestuur werden enkel werken uitgeoefend aan de linksaanpalende oud-geklasseerde waterloop. Daarnaast werden op het bouwperceel enkele handelingen uitgevoerd, zoals het verwijderen van begroeiing, welke echter geenszins een start van de bouwwerken impliceren. Verzoekende partijen kunnen bovendien niet ontkennen dat zij op de hoogte zijn dat tussenkomende partij geen start genomen heeft met de aanvang van ruwbouwwerken.*

*Bijgevolg tonen verzoekende partij niet aan dat de afhandeling van de procedure ten gronde te laat zal komen om de realisatie van de aangehaalde nadelen te voorkomen.*

*Dit alles kan daarnaast niet los gezien worden van de vaststelling dat de verzoekende partijen er evenmin in slagen aan te tonen dat de hinder lawaai-, stof-, geurhinder, vrachtverkeer, quod certe non, dermate zwaarwichtig is dat het resultaat van de procedure tot vernietiging niet kan worden afgewacht.*

*Immers dient te worden vastgesteld dat de tuinen van verzoekende partij zelf 30m tot 40m zonevremd in het industriegebied gelegen zijn:*

*(...)*

*Zij dienen dan ook in een hogere mate tolerant te zijn voor de activiteiten die onlosmakelijk samenhangen met de bestemming van het betreffende gebied.*

*Bovendien is er nog een perceelsbreed bedrijfsgebouw aanwezig tussen het voorwerp van de bestreden beslissing en de woning van de eerste verzoekende partij.*

*Daarnaast werd hoger reeds aangehaald dat de ontsluiting langsheen de linkerzijde en achterzijde van de op te richten constructie zal gebeuren, waardoor het gebouw als buffer fungeert ten aanzien van de woningen van verzoekende partijen. De vermeende hinder, quod certe non, is dan ook niet dermate zwaarwichtig dat het resultaat van de procedure tot vernietiging niet kan worden afgewacht.*

*Verzoekende partijen tonen de hoogdringendheid dan ook niet aan.*

*...*

#### *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° van het 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 partijen aantonen, of minstens dat een van hen aantoont, dat de behandeling van de zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partijen 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 die kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een industriële bakkerij met conciërgewoning. De bebouwing wordt in een L-vorm opgericht. Het voorste deel van het gebouw, aan de zijde van de Raapstraat, sluit aan op de gevel van de woning van de tweede verzoekende partij. Dit voorste gedeelte omvat de winkel, de verbruiksruimte en het appartement. Vanaf de achtergevel van de tweede verzoekende partij wordt er, een zijdelingse bouwvrije strook van zes meter in acht genomen, een nieuwbouw van zes meter hoog en vijftientig meter diep gepland, met expeditieruimtes, garages en entreezones, kantoren en personeelsruimtes. Voorbij die diepte van vijftientig meter gaan de gebouwen verder tot op de perceelgrens, en wordt dan in L-vorm de bakkerij zelf tegen de achterste perceelgrenzen, onder meer van de tweede verzoekende partij, gebouwd. Achteraan op het perceel van de bakkerij worden er parkeerplaatsen, en een laad- en loszone aangelegd. Links van het perceel wordt er een ontsluitingsweg tot achteraan het perceel gepland. Het gehele perceel wordt bebouwd en verhard, met uitzondering van een groenzone aan de straatkant.

3.

De tweede verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing haar op korte termijn ernstige hinder zal berokkenen, bestaande uit onder meer visuele hinder, het ontnemen van zonlicht uit haar tuin en woning, en verkeershinder. De tweede verzoekende partij brengt een fotosimulatie bij met zicht vanuit haar tuin.

In de uiteenzetting in het verzoekschrift, die met een fotoreportage onderbouwd wordt, toont de tweede verzoekende partij voldoende aan dat zij ernstige visuele hinder zal ondergaan. De tuin van de tweede verzoekende partij is vijftig meter diep. De bakkerij zal op de perceelgrens over de laatste vijftientig meter van die tuin worden opgericht. Ook tegen de volledige achterkant van de tuin van de tweede verzoekende partij zal er worden gebouwd. Uit de plannen van de aanvraag blijkt dat het om een muur van 6,5 meter hoog gaat.

De aanvraag houdt wel, vanaf de achtergevel van de woning van de tweede verzoekende partij, een zijdelingse bouwvrije strook van zes meter vanaf de perceelgrens in, maar na vijftientig meter wordt het gebouw opnieuw tot tegen de perceelgrens opgericht.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij beweert, voegt de tweede tussenkomende partij wel degelijk een stuk toe om de door haar ingeroepen visuele hinder te concretiseren.

De omstandigheid dat een deel van de tuin van de woning van de tweede verzoekende partij in industriegebied gelegen is, doet niet anders oordelen over de ernst van de door de verzoekende partij aannemelijk gemaakte visuele impact. Hoewel er van de tweede verzoekende partij in redelijkheid een normale mate van tolerantie verwacht mag worden tegenover hinder eigen aan een industriegebied, wordt er in voldoende mate aangetoond dat de leefomgeving en het woongenot van de tweede verzoekende partij in die mate worden aangetast, dat het relatieve evenwicht tussen hinder eigen aan die bestemming en de tolerantie die er tegenover moet staan, daadwerkelijk verbroken wordt.

4.

Uit de bouwplannen blijkt dat de industriële bakkerij voornamelijk in prefabbeton panelen en snelbouw metselwerk opgericht wordt. De tweede verzoekende partij overtuigt waar zij stelt dat alvast de industriële bakkerij snel gebouwd kan worden.

De bewering van de tussenkomenende partij dat het onmogelijk is om de bakkerij op te richten los van de 'zachtere' functies vooraan op het perceel en dat de keten om redenen van voedselhygiëne gesloten moet zijn, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de loodsen waarin de bakkerij-activiteiten zullen plaatsvinden zelf snel gebouwd kunnen worden, zodat alvast de visuele impact en de daaruit voortvloeiende aantasting van de woonkwaliteit zich snel dreigt te voltrekken, los van de discussie hoe snel de bakkerij in exploitatie genomen kan worden.

Er wordt aangenomen dat de bestreden beslissing een ernstige impact op de leef- en woonomgeving van de tweede verzoekende partij kan hebben.

Los van de vraag of de al uitgevoerde afgravingen door het Polderbestuur en de begroeiing die verwijderd werd, zouden wijzen op een snelle start van de werken, maakt de tweede verzoekende partij in elk geval voldoende aannemelijk dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de oprichting van de industriële bakkerij te kunnen verhinderen zodra de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een aanvang neemt.

4.

Aangezien de tweede verzoekende partij afdoende aantoont dat de zaak hoogdringend is, is een onderzoek naar de hoogdringendheid in hoofde van de eerste verzoekende partij niet aan de orde. Het volstaat dat een van beide verzoekende partijen hoogdringendheid aantoont.

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 – tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen ontleen een tweede middel aan de schending van artikel 4.3.1 en 4.1.1 VCRO, van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten het volgende uiteen:

“...  
“

(1) *Overschrijding van de ruimtelijke draagkracht*

*de verwerende partij beperkt zich in haar beslissing tot het beschrijven van de onmiddellijke omgeving, eerst in de industriezone, en komt tot de eenvoudige conclusie dat “de aanvraag [...] qua schaal en functie aan[sluit] bij het omliggende bedrijventerrein. De bezetting op het perceel is groot, maar wijkt niet af van de industriële bebouwing in de onmiddellijke omgeving.” Wat betreft de woonzone constateert zij dat de fysieke kenmerken van de omringende gebouwen aansluiten met het aangevraagde, alsook beoordeelt zij dat de*

*functies van de 'deelvolumes' in woongebied aansluiten bij hetgeen in woonzone vergunbaar is.*

*Nogmaals gaat zij voorbij aan beroepsindieners argumentatie waarom het bouwproject NIET kunstmatig en functioneel opgesplitst kan worden, maar daarentegen als één fysiek en milieutechnisch geheel moet beschouwd worden, als gevolg waarvan het geheel duidelijk de ruimtelijke draagkracht van de omgeving – en zeker de woonzone- ver overschrijdt.*

*(...)*

*Er wordt louter gewezen en verwezen naar het feit dat de bezettingsgraad op het perceel, hoewel te groot, toch niet ongebruikelijk is in de onmiddellijke omgeving.*

*Evenwel is de vergelijking met de sites rechts in vol industriegebied, niet relevant, gezien de specifieke situatie van het hoekig L-vormig perceel op de rand van de industriezone.*

*De woningen van de verzoekers, die er voor het industrieterrein waren, wordt gemarginaliseerd als zouden het woningen zijn 'geprangd' tussen de spoorweg en de industriële site.*

*De werkelijkheid is weliswaar anders, waar uit de foto van het gewestplan (zie onder) blijkt dat de woningen binnen in een woonzone liggen, maar met achteraan wel een industrieterrein(tje) da daar historisch gegroeid is, wegens de onmiddellijke nabijheid van het station van Sint-Niklaas.*

*(...)*

*Aangeven dat de site van de verzoekers 'geprangd' zit tussen spoorweg en industriezone is niet correct. Meer nog, het is zelfs niet relevant, nu het feit dat de inkleuring woonzone er bestaat voldoende is om vast te stellen dat verzoekers rechtmatige verwachtingen mogen koesteren om hun rustig woongenot te vrijwaren.*

*Derhalve betekent dit dat de site als eerste in de industriezone rekening zal moeten houden met diens specifieke ligging nabij een woonzone en naast bebouwing.*

*Wanneer de bestreden beslissing aangeeft dat de bezetting (in zijn geheel) te groot is, moet men niet de rug aan de woonzone toekeren en zich naar het industriële wenden, doch omgekeerd, precies rekening houden met de specifieke ligging van de eerste industriële activiteit bij de woonzone.*

*Een overbezetting kan niet worden getolereerd en gemotiveerd vanuit de overige industriële sites maar moet veeleer gericht en beoordeeld worden in functie van de nabijgelegen woonzone, quod non in casu.*

*Tot slot en dit nog los van de beoordeling van het gedeelte in industriegebied, wordt de cumulatieve werking van de industriële bakkerij + tussenstuk + bakkerij (winkel) + tearoom niet bekeken, hoewel een groot deel van deze laatste onderdelen in woonzone zitten.*

*(...)*

*De bestreden beslissing blijft evenwel consequent de diverse onderdelen opsplitsen, maar houdt nergens rekening met de cumul van de diverse onderdelen en de gevolgen ervan voor de onmiddellijke omgeving, goede ruimtelijke ordening, inpasbaarheid en dergelijke, hoewel moet worden toegegeven dat de bezetting TE GROOT is.*

*(...)*

*(2) Het mobiliteitsprobleem:*

*Bijkomend voerden beroepsindieners verscheidene ernstige aspecten aan van het mobiliteitsprobleem dat zich dreigt te manifesteren.*

*Ten eerste zal het bouwproject een verhoogde verkeersintensiteit veroorzaken.*

*(...)*

*De industriële bakkerij, die zich achteraan het perceel situeert, moet bevoorraad worden, hetgeen zou gebeuren door op- en afrijdend zwaar verkeer. Beroepsindieners stelden zich eerst de vraag WAAR dit lichter en zwaarder camionverkeer precies zou circuleren, gezien noch op het betrokken perceel zelf enige ruimte voorzien is, nu op de enige vrije ruimte parkeerplaats voor de werknemers' wagens voorzien wordt; noch de openbare weg in haar huidige staat geschikt is voor dergelijk zwaar vervoer.*

*De uitrit van de industriële bakkerij komt immers uit op het punt waar de Passtraat en de Raapstraat splitsen.*

*Recent werd hier een glasbol geplaatst, alsook een bushokje.*

*De Passtraat is een lokale weg voor plaatselijk verkeer, waar eenrichtingsverkeer geldt.*

*Niet alleen stellen beroepsindieners zich de vraag waar het transportverkeer zou circuleren, maar tevens HOE het zou circuleren.*

*De Passtraat, waar zich de in-/uitrit voor de industriële bakkerij bevindt, is namelijk dermate smal dat zwaar verkeer niet eens de draaicirkel zou kunnen halen.*

*Bovendien wijst ook de brandweer in haar verslag op het ontbreken van een tweede ontsluitingsweg en de risico's inzake brandveiligheid dienaangaande.*

*Ook op dit pijnpunt wordt door de verwerende partij GEEN TEGENARGUMENTATIE gegeven, die de uiteenzetting en argumenten van beroepsindieners afdoende kan tegenspreken.*

*Verwerende partij constateert slechts, net zoals het college en de PSA, dat "appellanten [terecht] op[merken] dat alle vervoer via de Raapstraat/Passtraat zal moeten verlopen, maar aangezien er geen enkele ontsluiting via het industriepark mogelijk is, kan dit bezwaarlijk een weigeringsgrond vormen.*

*Verwerende partij wijst nog op de aanwezigheid van het kruispunt met de ring van Sint-Niklaas op 120m verder, maar kan geen antwoord bieden op het probleem waar het zich in concreto voordoet.*

*Louter stellen dat het gebrek aan alternatief geen grond tot weigering kan zijn, is manifest geen afdoende motivering.*

*(...)*

*Grif erkennen dat er een probleem is, toegeven dat er geen oplossing of alternatief is dat dit probleem kan verhelpen, maar ondanks dit alles TOCH een andersluidende beslissing nemen, die volkomen aan de gestelde en erkende problematiek voorbijgaat, is een MANIFESTE INBREUK op het materiële motiveringsbeginsel.*

*Globaal gezien aangaande de mobiliteitsproblematiek, bezondigt de verwerende partij zich ook hier aan het kunstmatig opsplitsen van het probleem, waar dit niet strookt met de realiteit.*

*Zij beoordeelt de voorziene parkeerplaatsen, eerst ten behoeve van de bakkerswinkel en tearoom, dan voorzien voor de werknemers, los van het transport dat de industriële bakkerij moet bevoorraden en eindproducten zal inladen.*

*Nergens in de bestreden beslissing blijkt dat zij het geheel van mobiliteitsproblematiek bekijkt, ondanks de herhaalde waarschuwingen van de beroepsindieners.*

*Immers, én de verhoogde intensiteit en frequentie van het verkeer én het zwaardere verkeer zullen zich allen samen in een onaangepaste, smalle, lokale straat manifesteren. Zelfs indien de aspecten van mobiliteit los van elkaar niet problematisch zouden zijn – quod non – dan moet vastgesteld worden dat zij gecombineerd onbetwistbaar tot ernstige hinder zullen leiden op de openbare weg, en ook voor de omwonenden.*

*Nergens in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij dit gegeven op enig moment in ogenschouw heeft genomen.*

*(...)*

*(3) Hinderposten*

*(...)*

*(a) Visuele en privacy hinder, aantasting van het woon- en leefgenot:*

*De beroepsindieners zullen vanuit hun woning en tuin moeten uitkijken op grijze prefab betonpanelen met in grijs aluminium uitgevoerd schrijnwerk van de achterliggende loods.*

*Op deze manier ontstaat, naast de visuele hinder uit ontneming van lichten en zichten, een beklemmend gevoel waardoor er ook een grote aantasting van het woon- en leefgenot ontstaat.*

*(...)*

*De enige overweging die hieraan wordt gewijd is dat beroepsindieners geen buitensporige last zouden ondervinden ingevolge de afstand van meer dan 50 meter tussen de loods en de woning van verzoekers, doch zulks houdt geen steek en strijdt met de foto's en plannen (zie boven). De tuin en woning van de familie De Witte komt in het donker te liggen.*

*De bestreden beslissing lijkt dit te rechtvaardigen door de ligging en oriëntatie doch weerlegt niet dat de tuin in het donker komt te liggen. Meer nog de bestreden beslissing erkent dit waar zij schrijft:*

*(...)*

*Evenwel wordt de rechtvaardiging gezocht in een beweerd oneigenlijk gebruik van de tuin, die een stukje in industriezone ligt.*

*Deze motivering kan niet overtuigen:*

- *Omdat de tuinen van de verzoekers er allang voor het gewestplan waren. De kadasterpercelen en eigendommen bestaan meer dan 100 jaar en pas in '79 werd een gewestplaninkleuring gegeven als industrie voor dit achterste stuk. De tuinen als onderdeel van de woningen hebben (zeker voor het gezin De Witte) steeds bestaan. De latere invulling van het gewestplan maakt de tuin niet illegaal.*
- *Omdat dit gegeven uiteraard niet geldt voor de woning, de naar achter toe gerichte woning (voor belichting) en voor het groot stuk van de tuin dewelke in woonzone en dus in elk geval zone-eigen ligt.*

*Eenzijds de hinder erkennen, maar hem anderzijds afwijzen op basis van een 'tipje' van het terrein in industriegebied is niet afdoende qua motief.*

*Verder is het weinig ernstig en (kennelijk) onredelijk te oordelen dat de tuin van verzoekers, die deel uitmaakt van hun eigendom, als buffer zou functioneren wat betreft de visuele hinder.*

*Verzoekers worden door een dergelijke overweging manifest miskend in hun eigendomsrechten, dewelke wel degelijk in rekening moeten genomen worden bij de beoordeling van de inpasbaarheid in de goede ruimtelijke ordening.*

*Hetzelfde geldt voor de bewering dat een bouwvrije strook van 6 meter als buffer kan fungeren.*

*Immers, louter om te voldoen aan de regelgeving inzake lichten en zichten, wordt een kleine uitsparing gemaakt in de mastodont die voor het overige tot op de perceelsgrenzen wordt gezet. Die uitsparing (louter een koer, met trap en plaveien om buitenruimte te voorzien), zou als 'buffer' fungeren die de hinder op visueel vlak vermindert? Dergelijke redenering kan niet worden begrepen. Het betreft geen groenbuffer, maar louter het plaatselijk achteruit schuiven van de bebouwing over een klein en beperkt stuk, om te dienen ten voordele van de aanvraag, maar niet ten voordele van de derden.*

*de functie van een koertje als 'buffer' is niet duidelijk, gezien dezelfde constructie blijft bestaan over het geheel, tot aan de perceelsgrens, muv het kleine koertje.*

*Bovendien is door de creatie van deze koer een bijkomende inkijk mogelijk, waarbij het achteruitschuiven van het terras op verdieping geen oplossing biedt.*

*In tegenstelling tot wat in de bestreden beslissing staat, blijkt uit de plannen en nota van de beroepsindieners dat de woning van de familie De Witte minder diep ingeplant wordt dan de bakkerij. Hierdoor wordt licht ontnomen aan de ramen op verdiep, de veluxen en de zonnepanelen op hun dak.*

*Deze hinderposten, hoewel met fotomateriaal gestaafd, worden niet ontmoet in de beslissing en de gekoppelde voorwaarden, lossen dit probleem geenszins op.*

*(...)*

*(b) geur- stof- en geluidshinder:*

*De verzoekers voerden aan dat zij geurhinder zullen ondervinden en de ganse dag een intense baklucht zullen moeten waarnemen, gezien de vier ovens in het verlengde van de eigendommen van verzoekers gepland worden en de wind meestal van de achterzijde van de tuinzone in de richting van hun woning waait. Ook werd gewezen op mogelijke stofhinder en geluidshinder.*

*De verwerende partij zwijgt op dit punt in alle talen.*

*Daarnaast vrezen verzoekers ook ernstige- nachtelijke- geluidshinder te ondervinden, niet alleen vanuit de industriële bakkerij achteraan het perceel, maar ook door betreffende de afwikkeling van het af- en aanrijdende (vracht-)verkeer, daarbij terugkoppelend naar de onzekerheid dienaangaande.*

*Nu er onvoldoende plaats voorzien wordt op eigen terrein om te laden en te lossen, meer zich de vraag stelt of (vracht-)wagens het achterliggende terrein wel kunnen bereiken gelet op de uiterst smalle inrit ter hoogte van de Passtraat, lijkt het zeer waarschijnlijk dat het laden en lossen de facto aan de straatzijde zal gebeuren. De (vracht-)wagens zullen derhalve stationair draaien en de nodige geluidshinder veroorzaken, dit vooral 's nachts en in de vroege ochtenduren.*

*Deze grief wordt op geen enkel ogenblik door de verwerende partij besproken, met uitzondering van de 'melding' dat de oprit en oprijlaan achter aan de andere zijde van het gebouw is voorzien en de constructie zelf dus als geluidsbuffer fungeert.*

*Hierbij wordt evenwel voorbijgegaan aan de taak van verweerder om de aanvraag in zijn geheel te bekijken en de belangen af te wegen van het geheel. Voor de linksaanpalenden geldt dit (fout) argument alvast niet.*

*Verder wordt voorbijgegaan aan het achteruit getrokken karakter van de constructies, zodat ook vooraan de verkeersmanoeuvres (zo al mogelijk en in elk geval moeilijk) dag en nacht voor hinder zorgen.*

*Hetzelfde geldt voor wat betreft de mobiliteit aan de straatzijde. Als enige motief om het vrachtvervoer te tolereren in een straat waar dit verboden is (met eenrichtingsverkeer richting centrum nota bene – zie replieknota) wordt geargumenteed dat de hoofdweg met aangepaste voorzieningen slechts 120 meter verwijderd is.*

*Of met andere woorden:*

*-Geeft de verwerende partij toe dat de lokale weg van de Raap- en Passtraat niet voldoende is uitgerust om dit verkeer te genereren.*

*-Geeft de bestreden beslissing (zie ook hoger) toe dat de enige reden waarom ze de ontsluiting aanvaardt, bestaat uit het feit dat de site achteraan via de geëigende weg niet kan ontsluiten in de industriezone.*

*Evenwel is de nabijheid van de grote weg (niet op de site of de ontsluiting) noch de afwezigheid van alternatieven een voldoende reden om zwaar vrachtverkeer op de openbare lokale wegenis te laten. Deze elementen volstaan niet inzake de mobiliteit.*

*Overigens stellen de verzoekers vast dat geen enkele mobiliteitsstudie wordt voorgelegd over de hoegrootheid van het aantal vrachtwagens, aantal cliënten en de sequentie van het verkeer die wordt voorzien.*

*(...)*

*De verzoekers toonden ten overvloede de hinderposten aan in hun beroep en repliek, meer op de hoorzitting, allen elementen van hinder die zij riskeren te ondergaan en dat deze hinder buiten proportie staat tot het tolerantieniveau dat redelijkerwijze van hen verwacht kan worden.*

*Verwerende partij faalt het tegengestelde aan te tonen of hierop zorgvuldig te antwoorden, hetzij bij gebreke aan motivering – en aldus impliciete instemming, hetzij bij gebreke aan afdoende repliek.*

*...*

## 2.

De tussenkomende partij antwoordt als volgt:



“  
...

A. Vooraf: Geen belang

*Bij de toelichting omtrent het eerste middel sub A en B werd reeds toegelicht dat verzoekende partijen, gelet op de laattijdige indiening van de replieknota geen belang hebben bij de betwisting dat verwerende partij hiermee geen rekening gehouden zou hebben.*

*Tevens werd toegelicht dat verzoekende partijen nergens toelichten waar er nog een verplichting voor verwerende partij zou bestaan om nog te antwoorden.*

*Zulks is evenzeer het geval bij het betoog van verzoekende partijen in het tweede middel dat geen rekening gehouden zou zijn met hun argumentatie omtrent de goede ruimtelijke ordening uit hun verweernota.*

*Er wordt dan ook verwezen naar de toelichting van het eerste middel sub A en B, welke integraal wordt hernomen.*

B. Toetsingsrecht van de Raad is slechts marginaal

(...)

*Onderstaand zal worden toegelicht dat ook de door verzoekende partijen vermeende aspecten van goede ruimtelijke ordening wel degelijk werden onderzocht en afdoende gemotiveerd, zulks in het licht van het feit dat verwerende partij niet op alles hoeft te antwoorden, maar haar beslissing met draagkrachtige argumenten dient te staven.*

(...)

C. Vermeende schending draagkracht

*In de bestreden beslissing heeft verwerende partij omtrent de inplanting gemotiveerd:*

(...)

*Uit deze motivering blijkt dat verwerende partij de inplanting van de constructie steunt op de argumentatie dat:*

- *Aan de linker en achterzijde van het perceel tevens gelijkaardige bedrijven gelegen zijn.*
- *Dat deze bedrijven een gelijkaardige omvang en bezetting hebben.*
- *Aan de rechterzijde er zich een vijftal woningen bevinden die echter ingeprangd zijn tussen de spoorweg en omliggende ambachtelijke bedrijven*
- *Vooraan tegen de bestaande woning aangebouwd, waarbij maatregelen werden genomen om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met de bestaande rechtsaanpalende woning (een zelfde kroonlijst, er wordt onder de nokhoogte gebleven, de tweede teruggetrokken verdieping binnen het 45° gabariet van de dakverdieping, de gelijkvloerse verdieping heeft een gelijke bouwdiepte,...)*
- *voor de diepere bebouwing van het overgangsvolume is er een bouwvrije strook is van 6m die als tuin wordt ingericht en de 45°-regel respecteert.*

*Hieruit blijkt dat verwerende partij een correcte beschrijving heeft gemaakt van de in de omgeving bestaande toestand en dat zij van oordeel is dat het aangevraagde past in de omgeving omdat het aansluit bij de bebouwing die op de linker en achterliggende percelen aanwezig is.*

*Evenwel werd rekening gehouden met de aansluiting ten aanzien van de woning op het rechtsaanpalende perceel, waarbij meerdere ingrepen gebeurden om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met de aanpalende woning.*

*Daarnaast meent verwerende partij terecht dat met de terugtrekking met een breedte van 6m over een afstand van 25m er rekening werd gehouden met de rechtsaanpalende woning en derhalve door het voorzien van het koppelvolumen de draagkracht niet wordt overschreden.*

*Dat verder in het industriegebied tot tegen de perceelsgrens wordt aangebouwd impliceert echter geenszins dat de beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn. Hoger werd immers reeds aangehaald dat de tuinen van appellanten respectievelijk 32 tot 40m in het industriegebied gelegen zijn, waardoor verwerende partij binnen de haar toegekende marge kon oordelen dat buffering naar zonevreemde tuinen in industriegebied niet kan worden geëist van tussenkomende partij.*

*Geenszins is het dan ook kennelijk onredelijk of onzorgvuldig dat verwerende partij gelet op de overeenstemming met de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen, de maatregelen die genomen zijn ten opzichte van het rechtsaanpalende perceel en het feit dat de op te richten bebouwing gescheiden wordt van de voorliggende woningen door diepe tuinen die zonevreed in industriegebied gelegen zijn, het aangevraagde qua inplanting op het perceel in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening acht.*

*Verwerende partij is dan ook binnen de haar toegekend appreciatiemarge gebleven en verzoekende partijen tonen geenszins aan dat de gehanteerde motieven onjuist of kennelijk onredelijk zouden zijn.*

*D. De vermeende schending van de mobiliteitsaspecten.*

*In de bestreden beslissing motiveert verwerende partij de mobiliteitsaspecten als volgt:  
(...)*

*Uit deze motivering blijkt dat verwerende partij de aanvaardbaarheid met de omgeving op het vlak van mobiliteit steunt op de argumenten dat:*

- Er een bundeling is van verkeer op de site.*
- Dat de vervoersbewegingen langs de linkerzijde gebeuren, waardoor het gebouw als buffer fungeert voor de rechtsaanpalende woningen.*
- Er ontsluiting is via de Raapstraat/Passtraat, waar na een beperkte 120m direct kan worden aangesloten op het hoger wegennet (R42 – Ring rond Sint-Niklaas-).*
- Er voldoende parkeerplaatsen zijn voor het aantal werknemers en het cliënteel*
- Dat de situatie een verbetering is ten opzichte van de bestaande toestand, waar er voor de huidige (iets verder gelegen) bakkerszaak geen parkeerplaatsen zijn.*

*Verzoekende partijen tonen op geen enkele wijze aan dat deze argumenten foutief zouden zijn, maar stellen louter hun eigen oordeel in de plaats.*

*Vastgesteld dient te worden dat op de plannen effectief het aantal parkeerplaatsen aangeduid staat. Terecht stelt verwerende partij dat deze volstaan voor de noden van het project. Verzoekende partij beperken zich tot louter tegenspreken.*

*Bovendien ligt het aangevraagde in een stedelijke context, waarbij in redelijkheid aangenomen kan worden dat niet elke verkeersbeweging van personeel en klanten uit autoverkeer zal bestaan (ook te voet, met de fiets etc.).*

*Op de plannen is bovendien duidelijk te merken dat alle verkeer langsheen de linkerzijde van het op te richten gebouw zal gebeuren, zodat de woningen aan de rechterzijde door het gebouw gebufferd worden van transportbewegingen. Tevens kan op het inplantingsplan duidelijk de laad- en loskades en draaicirkel van vrachtwagens worden teruggevonden, zodat alle beweringen van verzoekende partijen omtrent laden en lossen vooraan op straat en de verkeersbelemmering daaromtrent zonder grond zijn.*

*Daarnaast is het evenmin kennelijk onredelijk dat verwerende partij oordeelt dat de ontsluiting via de Passtraat en de Raapstraat zal gebeuren. Dit in het licht van de constellatie van de percelen, waarbij er geen aansluiting via het achterliggende industriegebied is, tevens dat er slechts 120m overbruggd moet worden alvorens een hoger wegnnet (R42- Ring rond Sint-Niklaas) wordt bereikt.*

*(...)*

*Daarnaast heeft verwerende partij de betreffende straat ook bij de beschrijving van de aanvraag terecht omschreven als “een drukke verbindingsweg richting centrum.” Een beperkt aantal bijkomende verkeersbewegingen heeft dan ook een marginale impact. Bovendien dient te worden vastgesteld dat de Passtraat niet moet worden in gereden, aangezien het voorwerp van de bestreden beslissing gelegen is op het kruispunt Raapstraat/Passtraat.*

*Daarnaast tonen de verzoekende partijen ook niet aan op welke wijze de bestaande wegen niet voldoende uitgerust zouden zijn om het noodzakelijke verkeer aan te kunnen. De Raapstraat vormt een verbindingsweg die voldoende uitgerust is om zwaarder verkeer te kunnen slikken en bovendien directe aansluiting biedt met het hoger verkeersnet. Hieromtrent werden ook geen opmerkingen gemaakt door de terzake bevoegde verkeersdienst.*

*(...)*

*Verwerende partij heeft dan ook binnen de haar toegekende appreciatiemarge geoordeeld dat de ontsluiting aanvaardbaar is, gelet op het feit dat er een bundeling van transportbewegingen is, ontsluiting via een (reeds) drukke verbindingstraat gebeurt, waar echter na 120m op een hoger wegnnet kan worden aangesloten. Bovendien heeft verwerende partij vastgesteld dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.*

*Verwerende partij heeft dan ook op afdoende wijze de bestreden beslissing gemotiveerd, zulks mede in het licht dat verwerende partij niet op alle argumenten hoeft te antwoorden. Verzoekende partijen tonen geenszins aan dat de gehanteerde motieven foutief of kennelijk onredelijk zouden zijn.*

#### *E. Omtrent de vermeende hinderaspecten*

*In de bestreden beslissing motiveert verwerende partij de hinderaspecten als volgt:*

*(...)*

*Hieruit blijkt dat verwerende partij op het vlak van hinderaspecten het aangevraagde in overeenstemming acht met de goede ruimtelijke ordening omdat:*

- Hoewel er enige visuele hinder en verlies van zonlicht zal zijn door aanbouwing op het achterste stuk tot op de perceelsgrens, welk echter niet onaanvaardbaar is*

*doordat dit voortspruit uit de zonevreemde ligging van de tuinen en op ruime afstand van de woningen gelegen is.*

- De woning van eerste verzoekende partij en nr. 21 geen hinder zal ondervinden door de aanwezigheid van een perceelsbreed bijgebouw.*
- Voor de rechtsaanpalende woning een bouwvrije strook van 6m breed en 26m diep werd voorzien, waardoor de hinder ter hoogte van de woning en tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt.*
- Gelet op de oriëntatie van het perceel er slechts een beperkte vermindering van lichtinval zal zijn.*
- Doordat de productieactiviteiten op meer dan 50m van de woningen voorzien zijn, is de hinder tot een aanvaardbaar minimum herleid.*

*Hoewel verwerende partij tot de vaststelling komt dat er enige visuele hinder en verlies van zonlicht zal zijn, heeft zij echter op afdoende wijze gemotiveerd dat het aangevraagde aanvaardbaar is.*

*Immers zal er ter hoogte van de woningen slechts een beperkte hinder zijn, waarbij er door een creatie van een bouwvrije strook met breedte van 6m over een lengte van 26m maatregelen genomen zijn om deze impact te beperken. Bovendien is er een gunstige oriëntatie.*

*Aan de achterzijde zal voor de tuin van de tweede verzoekende partij een grotere impact zijn, doch stelt verwerende partij terecht vast dat deze geenszins kennelijk onredelijk is, gelet op de zonevreemde ligging van de tuin in industriegebied. Daarnaast is er een perceelsbreed woningbijgebouw aanwezig op het perceel van de eerste verzoekende partij, waardoor verwerende partij terecht vaststelt dat er geen visuele hinder zal zijn.*

*Bovendien is dit op een ruime afstand van de woningen en in industriegebied gesitueerd, waardoor verwerende partij ook binnen de haar toegekende appreciatiemarge kan oordelen dat deze hinder beperkt zal zijn, te meer daar de tuinen 32m tot 40m diep, zonevreemd in het industriegebied gelegen zijn.*

*De afstand vormt dan ook een draagkrachtig motief.*

*De vermeende zicht-, geur- stof en lawaaihinder gebeuren naar aanleiding van een zone-eigen gebruik in industriegebied. Rechtspraak van uw Raad bevestigt dienaangaande dat op verzoekende partijen als zonevreemde gebruikers van het industriegebied een hogere mate van tolerantie rust voor zone-eigen gebruik.*

*(...)*

*Dergelijke redenering gaat niet alleen op voor zonevreemdheid in agrarisch gebied, maar ook in industriegebied.*

*Hoger werd bovendien reeds aangetoond dat verwerende partij op afdoende wijze de mobiliteitsaspecten heeft toegelicht, waarbij vastgesteld dient te worden dat de verkeersafwikkeling weg van de woningen zal gebeuren, met het gebouw als geluidsbuffer. Zulks vormt een voldoende draagkrachtig motief.*

*Omtrent de buffer tussen industriegebied en de tuinen van de verzoekende partijen, werd bovendien aangetoond dat, anders dan de rechtspraak waar verzoekende partijen naar verwijzen, de zonevreemde ligging van de tuinen, verhindert dat aan de rand van het industriegebied een buffer tussen het industriegebied en het aanpalende woongebied kan worden voorzien. Bovendien stelt verwerende partij terecht dat verzoekende partijen in de*

*ruime tuinzone van 32m tot 40m in industriegebied een buffer kunnen aanleggen en er niet geëist kan worden dat een dergelijke buffer ver in het industriegebied moet worden aangelegd. De eerdere uiteenzetting wordt dan ook integraal hernomen.*

*Uit dit alles volgt dan ook dat verwerende partij de hinderaspecten op een afdoende wijze heeft gemotiveerd, waarbij zij de bestreden beslissing op draagkrachtige motieven heeft gestaafd, waarvan verzoekende partijen geenszins aantonen dat deze foutief of kennelijk onredelijk zouden zijn.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO:

*" ...*

*De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*..."*

Bij ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg, of van verkavelingsvoorschriften die met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden geacht de goede ruimtelijke ordening te regelen, beschikt het vergunningverlenende bestuursorgaan, waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de bevoegde overheid stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Om aan de op hem rustende motiveringsplicht te voldoen, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven vermelden die zijn beslissing verantwoorden

2.

De tussenkomenende partij wordt niet gevolgd waar zij het belang van de verzoekende partijen bij het middel ontzegt wegens de beweerde laattijdigheid van de replieknota in graad van administratief beroep. In het tweede middel voeren de verzoekende partijen aan dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet deugt of niet afdoende gemotiveerd is. Zoals blijkt uit de beoordeling van de ernst van het middel, schiet de motivering van de bestreden beslissing tekort, ongeacht wat de verzoekende partijen in hun replieknota aangevoerd hebben.

De exceptie wordt verworpen.

3.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij een industriële bakkerij met kantoren, winkel, verbruiksruimte en een appartement. Uit de plannen van de aanvraag blijkt dat het perceel bijna volledig bebouwd of verhard wordt. Enkel aan de straatkant wordt er een voortuinstrook aangelegd, die ook nog eens voor de helft verhard wordt.

De bouwplaats ligt voor de eerste vijftig meter in woongebied en daarachter in industriegebied.

De hoge bezettingsgraad die de aanvraag inhoudt, is een relevant aandachtspunt ter beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij overweegt ter zake in de bestreden beslissing:

“ ...

*Rechts van het eigendom bevinden zich een vijftal eengezinswoningen welke geprangd zitten tussen enerzijds de spoorlijn en anderzijds het bedrijventerrein «Europark-Noord». Links van het eigendom is het bedrijf ABN, gespecialiseerd in verwarming, koeling, energie en cleanrooms, gevestigd. Dit bedrijf bestaat uit kantoren langs de Passtraat en een achterliggend industriegebouw. Ook aan de achterzijde wordt het eigendom begrensd door ambachtelijke bedrijven. De aanvraag sluit qua functie en schaal aan bij het omliggende bedrijventerrein. De bezetting op het perceel is groot, maar wijkt niet af van de industriële bebouwing in de onmiddellijke omgeving.*

...”

Uit die motivering lijkt op het eerste gezicht te moeten worden afgeleid dat de verwerende partij enkel de industriële bebouwing in de omgeving ter beoordeling van de aanvraag in ogenschouw genomen heeft. Het is correct dat achter de industriële bakkerij zich het industrieterrein “Europark Noord” uitstrekt. Dat neemt niet weg dat het voorste deel van het aangevraagde gebouw zich in woongebied bevindt. De foto's van het aanvraagdossier tonen woningen in de omgeving. Op het eerste gezicht overtuigt de kritiek van de verzoekende partijen dat de verwerende partij, ter verantwoording van de bezettingsgraad, haar blik van het woongebied en de woningen in de omgeving afwendt.

De verwerende partij heeft het in de bestreden beslissing enkel over de vijf eengezinswoningen die “geprangd” zouden zitten tussen de spoorlijn en het bedrijventerrein. Dat die woningen “geprangd” zitten tussen de spoorlijn en het bedrijventerrein, lijkt niet relevant te zijn om de bezettingsgraad op de bouwplaats te wettigen. Uit de foto's in het aanvraagdossier kan er bovendien worden afgeleid dat er in de omgeving van de bouwplaats nog meerdere woningen voorkomen. Voor zover

de verwerende partij zou bedoelen dat de vijf “geprangde” woningen geïsoleerd zouden liggen, lijkt dat geen correcte vaststelling te zijn.

Door te overwegen dat de bezetting op het perceel groot is maar niet van de industriële bebouwing in de onmiddellijke omgeving afwijkt zonder enig oog te hebben voor de ruimtelijke draagkracht van het woongebied, waarin de aanvraag gedeeltelijk gelegen is, en voor de in de omgeving bestaande woningen, heeft de verwerende partij op het eerste gezicht de aanvraag niet zorgvuldig beoordeeld.

3.

In hun administratief beroepschrift van 29 oktober 2015 bij de verwerende partij hebben de verzoekende partijen ook de mobiliteitsimpact van de aanvraag aan de orde gesteld, onder meer de volgens hen problematische ontsluiting via de Passtraat. De verzoekende partijen argumenteren dat de Passtraat een lokale weg is, die niet berekend is op het afhandelen van het bijkomend verkeer, vooral niet van vrachtwagens.

Het komt in redelijkheid aannemelijk over om aan de aanvraag een toename van verkeer, met inbegrip van vrachtverkeer, te verbinden.

De verklarende nota bij de aanvraag licht toe dat, om “een goede verkeersafwikkeling te verkrijgen vanuit de Passtraat rechtsaf de Raapstraat op”, de stad Sint-Niklaas toegezegd heeft om “de verkeerssituatie te herbekijken om afdraaien naar rechts mogelijk te maken”. Op het eerste gezicht kan er daaruit worden afgeleid dat een “goede verkeersafwikkeling” van de aanvraag geen evidentie is.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing:

“... ”

*Alle mogelijke hinder voor de rechtsaanpalende woningen wordt met voorliggend ontwerp aldus tot een minimum herleid. De eigenlijke productie-activiteiten situeren zich achteraan het terrein, het verst verwijderd van de woningen (op meer dan 50m ervan). Alle vervoersbewegingen (leveranciers, afnemers en personeel) gebeuren links van en achter de nieuwbouw, zodat de nieuwbouw als geluidsbuffer kan fungeren. Vrachtverkeer wordt op die manier weggehouden van de rechtsaanpalende eengezinswoningen van appellanten.*

*Appellanten merken terecht op dat alle vervoer via de Raapstraat / Passtraat zal moeten verlopen, maar aangezien er geen enkele ontsluiting via het industriepark mogelijk is, kan dit bezwaarlijk een weigeringsmotief vormen. De site bevindt zich op 120m van het kruispunt met de ring rond Sint-Niklaas, zodat deze vlot bereikbaar is en snel aansluiting vindt op het hoger wegennet.*

“... ”

De verwerende partij stelt met de verzoekende partijen vast dat alle vervoer via de Raapstraat en de Passtraat moet verlopen, maar vindt dat geen motief voor weigering enkel en alleen omdat “er geen enkele ontsluiting via het industriepark mogelijk is”. Daar blijft het bij. De mobiliteitsimpact, in het bijzonder de kritiek op de ontsluiting, wordt niet onderzocht omdat “er geen enkele ontsluiting via het industriepark mogelijk is”. Die motivering kan niet in ernst worden aanvaard. De verwerende partij erkent op het eerste gezicht een probleem, maar stapt daar zonder onderzoek overheen enkel omdat er geen alternatief zou zijn.

Het motief dat de bouwplaats zich op 120 meter van het kruispunt met de ring rond Sint-Niklaas bevindt zodat die vlot bereikbaar is en snel aansluiting vindt op het hoger wegennet, maakt de gebrekkige motivering niet goed en doet dus niet anders besluiten. Die overweging biedt geen

antwoord op de vraag welke impact de ontsluiting van het bedrijf louter via de Passtraat/Raapstraat ter plaatse op de mobiliteit veroorzaakt.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba PATISSERIE STEFAN 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 4 februari 2016, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een bakkerij met conciërgewoning op de percelen gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Raapstraat 55 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nr. 15M, 17C2 en 105R02.
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 27 september 2016 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Saartje CALLENS

Geert DE WOLF