

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 juni 2018 met nummer RvVb/S/1718/1031
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0317/SA

Verzoekende partij	mevrouw Jessica VANDEVELDE vertegenwoordigd door advocaat Hans VAN DOOREN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3680 Neeroeteren (Maaseik), Kinrooierdijk 10
Verwerende partij	DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR van het departement OMGEVING, afdeling Oost-Vlaanderen vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Tussenkommende partij	de gemeente STEKENE , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Tom HUYGENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 januari 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 november 2017.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het herinrichten van een domein en nieuw zomerhuis met horecagebouw op de percelen gelegen te 9190 Stekene, Brugstraat 33, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 2224d, 2219 c/d, 2261d en 2263t2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkommende partij betreffende de vordering tot schorsing is verrat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 8 mei 2018.

Advocaat Hans VAN DOOREN voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Dorien GEEROMS loco advocaat Veerle TOLLENAERE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Tom HUYGENS 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. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 maart 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 13 april 2018 toe in de debatten.

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

De tussenkomende partij dient op 1 juni 2017 bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*Herinrichten domein nieuw zomerhuis met horecagebouw*” op percelen gelegen te 9190 Stekene, Brugstraat 33.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, grotendeels in een gebied voor dagrecreatie en deels woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 augustus 2017 tot en met 5 september 2017, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 8 augustus 2017 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Bespreking boscompensatievoorstel

Uit het dossier kan afgeleid worden dat:

- *de aanvrager een oppervlakte van 1079 m² wenst te ontbossen op perceel Stekene, 1^e afdeling, sectie A, nr. 2224 D en 850 m² op perceel 2261 D*

Volgens het geldende plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan liggen de betrokken percelen in recreatiegebied.

Tijdens een terreincontrole werd vastgesteld dat:

- *perceel 2224 D bezet is loofhout en naaldhout, de compensatiefactor wordt op 1 vast gelegd in plaats van 2 (aandeel inheems loofhout bedraagt minder dan 20 %).*

- Perceel 2261 D: het bos is een jonge aanplant van zomereik , de compensatiefactor bedraagt 2

Het compensatievoorstel werd in die zin aangepast en goedgekeurd. Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het nummer: COMP/17/0067/OV.

Bespreking stedenbouwkundige vergunning

De site van het Zomerhuis wordt ingericht als domein voor recreatie in combinatie met een horecagebouw. Het voormalig zwembad wordt ingericht als een moderne vijverpartij met fontein. Het project houdt een ontbossing in en kan gekaderd worden als werk van algemeen belang. Er is dus geen ontheffing vereist op het verbod tot ontbossing.

Het bos heeft een geringe ecologische en landschappelijke waarde. Het bos krijgt een functie als speelzone, een toegankelijkheidsregeling moet hiervoor opgemaakt worden.

Er moet speciale aandacht gaan naar de bomen die op het perceel behouden blijven. In het bijzonder naar de beuken die op het terrein staan buiten bosverband. In de wortelzone van beuken is (machinaal) graven niet toegestaan, de wortelzone wordt bepaald door de boomspiegel + 2 meter .

Om de toekomst van de beuken nog enigszins te garanderen stelt het Agentschap voor om een groeiplaatsverbetering uit te voeren door een gespecialiseerde firma. Deze handeling bestaat uit een beluchting (ploffen) en een injectie van bodemverbeteringsmiddelen ter activering van de beworteling.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een **gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarden:**

- De resterende bosoppervlakte blijft als Bos behouden.
- Alle maatregelen worden genomen om de te behouden bomen te beschermen door het plaatsen van o.a. werfhekkens
- Binnen de kroonprojecties mogen geen bouwketen staan. Bouwmaterialen opslaan en/of zand- en gronddepots inrichten binnen de kroonprojectie is niet toegestaan. Cementresten, spoelwater en andere reststoffen (verpakkingen enz.) dienen zorgvuldig afgevoerd te worden; lozingen in bodem en/of oppervlaktewater is nooit toegestaan.
- De gemeente Stekene werkt een toegankelijkheidsregeling uit voor de speelzone in het bos

Verder raadt het Agentschap voor Natuur en Bos aan om het project te laten begeleiden door een European Tree Technician aangezien de kans zeer groot is op schade aan bomen als de werken niet gepast opgevolgd worden door een bomenspecialist. Vooraf moet een plan van aanpak opgemaakt worden in overleg met de groenambtenaar van de gemeente Stekene.

De volgende **voorwaarden in het kader van art. 90bis van het Bosdecreet** moeten in de stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen:

- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1929 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De resterende bosoppervlakte moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen

maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.

- Het plan dat goedgekeurd is door het Agentschap voor Natuur en Bos moet deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning.
- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: COMP/17/0067/OV.
- De bosbehoudsbijdrage van 9.726,50 € dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos. Het overschrijvingsformulier voor het betalen van de bosbehoudsbijdrage zal door de financiële cel van het Agentschap voor Natuur en Bos aan de aanvrager worden bezorgd.
- Als bijlage vindt u het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurde compensatievoorstel, dat integraal moet deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning.

Als u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepast compensatievoorstel, dan moet het compensatievoorstel opnieuw aan ANB voorgelegd worden, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. **De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen.**

Belangrijk

Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage en controle op de compenserende bebossingen mogelijk te maken is het belangrijk dat de vergunningverlenende instantie een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos.

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden.

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 27 september 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen neemt op 2 oktober 2017 het volgende standpunt in:

“ ...

Openbaar onderzoek

...

Het College van Burgemeester en Schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

1. Mobiliteitsimpact

- door toenemend verkeer Kaaistraat: verkeersstromen, wegprofiel Kaaistraat-Tragelstraat, veiligheid voetgangers en fietsers, slechte zichtbaarheid bij verlaten Kaaistraat en Tragelstraat

In de bestaande toestand zijn ongeveer 70 parkeerplaatsen (niet afgebakend) voor auto's verspreid op het terrein ter beschikking. In de ontworpen toestand worden 89 parkeerplaatsen voorzien, wat een beperkte verhoging is van het aantal.

Bijkomend wordt het verkeer gespreid met toegang via Brugstraat-Bormte en uitgang via Kaaistraat –Bormte waardoor de impact van het autoverkeer minimaal is ten opzichte van de bestaande toestand. Vanaf Brugstraat richting Kaaistraat zijn 64 parkeerplaatsen voorzien, vanuit Bormte terug naar Bormte zijn dat er 25.

Om de zichtbaarheid op het kruispunt Kaaistraat-Brugstraat te verbeteren heeft het gemeentebestuur enkele jaren geleden het hoekgebouw al afgebroken. Op termijn kan aan herinrichting van dit kruispunt aandacht worden besteed, maar dit staat los van het voorliggend stedenbouwkundig dossier.

- extra parking genereert nieuwe verkeersstromen en extra overlast; niet gebaseerd op studie of metingen

Het aantal extra parkings voor auto's is beperkt tot ongeveer 20 stuks. De verkeersstromen en overlast zullen bijgevolg beperkt blijven.

- extra verkeersdruk door tweerichtingsverkeer en gevaarlijke situatie aan uitweg Bormte
Aan de kant van de Bormte werd het kruispunt tijdens recente rioleringwerken al duidelijk afgebakend in rode asfalt. Aangezien dit altijd al de toegangsweg geweest is voor de site van het Zomerhuis en het aantal parkeerplaatsen via de Bormte beperkt is tot 25 stuks, is de verkeersdruk lager dan in de bestaande toestand met 70 parkeerplaatsen die via de Bormte toegankelijk zijn.

- geen stimuli voor zachte mobiliteit

Het domein Zomerhuis is aangeduid als Provinciaal Recreatief Knooppunt in het PRS en is gelegen langs een lange afstandsfietspad. Op het domein zijn ruime parkeermogelijkheden voor fietsen voorzien en oplaadpunten voor elektrische fietsen. Door het aantal parkeerplaatsen voor auto's bewust te beperken worden bezoekers gestimuleerd om voor zachte mobiliteit te kiezen.

- dergelijk project moet ingekapseld worden in nieuw gemeentelijk mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan moet een soort kapstok zijn om beleid aan op te hangen; geen MOBER voor elk initiatief dat in de gemeente loopt. Dit is in feite een individueel project en geen ontwikkeling die vergelijkbaar is met woonwijken. Het is niet aangewezen om dit specifieke project er in op te nemen.

- niet overal degelijk voetpad in omliggende straten

Enkel de Kaaistraat beschikt niet overal over een degelijk voetpad; in Brugstraat en Bormte liggen degelijke voetpaden.

- sluiptweg van Bormte naar Kaaistraat

Aangezien op het tweesporenpad tussen Bormte en Kaaistraat op 2 plaatsen paaltjes worden geplaatst, kan autoverkeer deze weg niet als sluiptweg gebruiken, zodat dit bezwaar niet gegrond is.

- wegel Brugstraat niet geschikt als(hoofd)toegang

De toegangsweg via de Brugstraat is één van de toegangen, en werd als éénrichtingsweg voorzien omdat langs daar de meeste parkeerplaatsen voorzien zijn en het uitkomen in de Brugstraat te gevaarlijk is. Om die reden werd de uitrit via de Kaaistraat voorzien.

- uitweg naar Kaaistraat vanuit Brugstraat te smal voor bestelwagens en lichte vrachtwagens

Alle daar toegestane voertuigen zullen de uitweg kunnen gebruiken.

2. Woongelegenheden op recreatiegrond in strijd met PRS en GRS. Plannen overschrijden draagkracht van het gebied.

Het betreft geen gewone woning, maar een conciërgewoning bij een horecabedrijf en dat is toegestaan in recreatiegebied. De draagkracht van het gebied is groot genoeg, getuige het voormalige openluchtwembad op deze locatie dat honderden bezoekers trok.

3. *Kapmachtiging: dossier bevat geen advies rond kappen van bomen, aanvraag om te kappen aan toegangsweg Bormte te ingrijpend*

Aan het Agentschap Natuur en Bos werd een kapmachtiging gevraagd tegelijkertijd met de procedure van de stedenbouwkundige vergunning. De kapmachtiging werd verleend door ANB op 22 september 2017. Het aantal te rooien bomen is zo laag mogelijk gehouden en de ontbossing wordt gecompenseerd, deels in natura op een ander perceel te Stekene, deels financieel.

4. *Brandveiligheid – advies brandweer ontbreekt in dossier*

Aan de Hulpverleningszone Waasland werd advies gevraagd tijdens de procedure van de stedenbouwkundige vergunning. Zij verleenden een voorwaardelijk gunstig advies op 26 september 2017.

5. *Toegankelijkheid: vragen rond openingsuren of permanente toegankelijkheid van park en horecazaak*

Het park is permanent open voor het publiek. De openingsuren van het horecabedrijf worden via de concessieovereenkomst bepaald.

6. *Milieu-impact: noodzaak voor MER-rapport*

Bij de aanvraag werd een MER-screening uitgevoerd en toegevoegd bij het indienen van het dossier. Daaruit bleek dat geen MER-rapport dient te worden opgemaakt.

7. *Betrokkenheid en informatie: geen voorafgaandelijk overleg met omwonenden*

Transitie Stekene is betrokken geweest bij de opmaak van het dossier. Verder werd de herinrichting van het domein Zomerhuis voorzien in het meerjarenprogramma dat door de gemeenteraad werd goedgekeurd en dat nu wordt uitgevoerd. Nav het openbaar onderzoek werden alle rechtstreeks aanpalende eigenaars aangetekend op de hoogte gebracht en werd de aanvraag bekend gemaakt op de gemeentelijke website en op het projectgebied.

8. *Financieel: ontbreken van kosten-batenanalyse of socio-economische studie*

Een kosten-batenanalyse of socio-economische studie zijn geen onderdelen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en het ontbreken ervan is geen ruimtelijk argument.

9. *Horeca: geen taak voor gemeente om te investeren in horecabedrijf*

Dit is geen ruimtelijke argument, maar een beleidsbeslissing.

10. *Geen aanduiding wat de uiteindelijke bestemming van het biologisch waardevol gebied is en hoe dit gerealiseerd wordt.*

Het bosgedeelte is biologisch waardevol op de biologische waarderingskaart, en dit bosaspect wordt behouden en versterkt door een zoombeplanting van een houtkant, door het verwijderen van invasieve exoten en door meer diversiteit in de aanplantingen te brengen o.a. in de vorm van een voedselbosje, amfibieënpoeien en een vlindertuin. De dreef met gemengd loofhout wordt behouden, mits het verwijderen van gevaarlijk overhangende takken.

11. *Perceelnummer 2228/s wordt in aanvraag genoemd zonder dat duidelijk is waarom en welke werken op andermans eigendom worden uitgevoerd*

Dit is een materiële misslag. De betrokken percelen zijn op het plan in rood omlijnd en perceel 2228/s hoort daar niet bij.

12. *Lawaaioverlast door feesten, terrassen met luidruchtige bezoekers, roepende en gillende kinderen in speeltuin en bos.*

Het domein Zomerhuis is gelegen in een recreatiegebied. In het oorspronkelijk domein werden regelmatig feesten of concerten georganiseerd en wanneer het openluchtzwembad open was, heerste steeds een gezellige drukte waar lawaai van spelende kinderen bij hoort. In het nieuw concept wordt opnieuw een speelzone voorzien voor kinderen. Het apart zaaltje in het gebouw kan 50 personen herbergen en is bestemd als polyvalente ruimte waar zowel vergaderingen, infosessies als kleine feestjes kunnen plaatsvinden. Voor feesten met muziekactiviteiten gelden de bepalingen van Vlarem I en Vlarem II.

13. *Geen reden voor ontbossen of dunnen van beplantingen*

De ontbossing is enkel voorzien waar parkings en paden worden aangelegd, terwijl elders in het park nieuwe aanplantingen worden voorzien. Het uitdunnen van beplantingen is noodzakelijk in het speelbosje omdat laurierkers, hulst en Amerikaanse vogelkers de natuurlijke ondergroei in het bos onderdrukken.

14. Verlies van privacy door inkijk in tuinen door wandelaars in park

Er worden aanplantingen van houtkanten voorzien achter de achtertuinen van Brugstraat en Bormte, en de bestaande gemengde haag achter woningen in de Dorpsstraat blijft behouden als scheiding tussen de achtertuinen en de ruimte die voorzien is voor de Kringlooptuin (Samentuinproject) van Transitie Stekene (Zomererf) in het domein van het Zomerhuis. Daardoor wordt de privacy van de bewoners gegarandeerd.

15. Grootchaligheid gebouw niet in verhouding tot groen karakter van site en overschrijdt draagkracht; concurrentie voor bestaande horecazaken

De oppervlakte van de afgebroken gebouwen op het domein bedroeg ongeveer 615 m² (hoofdgebouw 515 m² + kleedkamers, technische ruimte voor zwembad 100 m²) terwijl het nieuwe gebouw een oppervlakte van 711,32 m² beslaat. Dit houdt slechts een beperkte uitbreiding van de te bebouwen oppervlakte in ten opzichte van de vroegere toestand.

Door te kiezen voor laagbouw blijft de impact op de omgeving beperkt.

16. Verhoogde kans op inbraken via achterzijde tuinen Bormte en Brugstraat – vraag voor afsluiting, bescherming of camera's

Er worden aanplantingen voorzien van een gemengde houtkant bestaande uit o.a. meidoorn en sleedoorn zodat inkijk en doorgang naar de Bormte en Brugstraat onmogelijk wordt. Tevens zijn de faciliteiten voor camerabewaking voorzien.

17. Verdwijnen van dreef met oude robinia's; geen kapvergunning voor reeds gerooide bomen

De waardevolle dreef met Robinia's blijft behouden. Enkel de scheefgewaaide en afgestorven exemplaren die een gevaar vormden voor fietsers op de spoorzate zijn verwijderd.

Voorstellen voor alternatieven

1. Kleinschaligere invulling genre fietscafé

Dit was geen beleids optie voor het bestuur, al worden door de ligging naast het lange afstandsfietspad uitgebreide faciliteiten voor fietsers voorzien (fietsenrekken, oplaadpunten).

2. Speelbos met natuureducatieve elementen

In het speelbos hangen al enkele nestkasten voor diverse vogelsoorten. De natuureducatieve elementen zullen geconcentreerd worden in de kringlooptuin van Transitie Stekene.

3. Waterpoel met oevervegetatie i.p.v. waterfontein

Op het domein zijn twee amfibiepoelen voorzien; de waterfontein is een speelelement dat kinderen aantrekt en de ruimte refereert naar het voormalige zwembad

4. Plaats voor Transitie en Velt voorzien

Hiervoor is een ruimte voorzien die nog iets groter is dan de huidige. Deze suggestie wordt dus al ingevuld.

5. huis van dhr. Vydts aankopen en als horecagelegenheid/bibliotheek/kunstacademie inrichten aansluitend op site

Dit was geen beleids optie voor het bestuur.

6. Omvormen weg Brugstraat naar fietsstraat (2-richtingsverkeer voor fietsers en voetgangers)

Deze suggestie wordt meegenomen en kan eenvoudig gerealiseerd worden.

...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening

Het College van Burgemeester en Schepenen neemt het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar integraal over, namelijk:

“Voorliggende aanvraag is principieel in overeenstemming met de geciteerde voorschriften van het hoger genoemd gewestplan.

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

Het gemeentebestuur wenst het domein van het Zomerhuis opnieuw in te richten en ook een horecagebouw te voorzien met waterelement en een fonteinendoolhof op de plaats van het vroegere zwembad.

De nieuwe inrichting voor het Zomerhuis moet resulteren in een open park dat toegankelijk is voor iedereen. Een nieuw paviljoen met horeca, een waterelement, uitnodigende parkpaden en diverse speelaanleidingen verhogen de aantrekkingskracht van het park en zorgen ervoor dat het park een belangrijke rol in de openbare ruimte van Stekene gaat spelen. De ambitie is het creëren van een natuurlijk park dat het zwembad als ‘collectief geheugen’ nieuw leven inblaast.

De omgeving is momenteel als parkgebied in gebruik. Het huidige bestaande zwembad is op de site nog aanwezig maar wordt niet meer gebruikt. Het oude Zomerhuis is reeds enkele jaren geleden gesloopt vermits dit grotendeels in verval was.

Jarenlang was het zwembad voor vele Stekenars een plek waar men elkaar kon ontmoeten en samen tijd door konden brengen. Door de configuratie van het zwembad te behouden maar de invulling aan te passen met lange zittreden, een waterelement waarin gespeeld kan worden en een fonteinendoolhof krijgt de plek opnieuw een centrale rol in het park.

De toekomstige brasserie wordt maximaal gekoppeld met de ontmoetingsplek door de terraszone hierop aan te sluiten. In de winter is het verdiepte plein een multifunctioneel plein en kan de ontmoetingsplek worden opgeladen met andere sfeermakers zoals vuurkorfjes, kerstmarkt, enz.

De nieuwe parkinrichting moet resulteren in een publiek park dat toegankelijk is voor iedereen. De verbinding met de omliggende straten is van cruciaal belang om het gebied haar rol als nieuw park voor de Stekenars en bezoekers maximaal te spelen. De drie belangrijkste aanlooproutes worden gevormd door (in het noorden) Brugstraat, (in het oosten) Bormte en (in het westen) Kaaistraat.

De drie nieuwe toegangen vormen de verbinding van de omgeving met de primaire padenstructuur van het park. Deze paden vormen eveneens de belangrijkste hoofdverbindingen in het parkgebied en de toegang naar de toekomstige brasserie. Ze hebben voldoende breedte voor zowel fietsers als voetgangers. De secundaire paden vormen een parklint en verbinden de verschillende spelprikkels doorheen het park met elkaar. Via het parklint banen parkbezoekers zich een weg langs de verschillende sferen in het park. Het secundair pad wordt aangelegd in boomschors en is tegelijk een ideaal joggingspad met een lengte van 500 m.

Binnen het projectgebied wordt een voet- en fietsvriendelijk beleid gehanteerd. Auto's worden zo veel mogelijk uit de parkzone gehouden aan de hand van een knip tussen de westelijke autoverbinding vanuit Brugstraat naar Kaaistraat (éénrichting) en de oostelijke toegang. Laden en lossen voor de brasserie gebeurt via de parkpaden. Voor langzaam verkeer wordt de dreef als één herkenbare as ingericht. Auto's zijn er op bepaalde segmenten te gast.

In de bestaande toestand zijn ongeveer 70 parkeerplaatsen (niet afgebakend) voor auto's verspreid op het terrein ter beschikking. In de ontworpen toestand worden 89 parkeerplaatsen voorzien, wat een beperkte verhoging is van het aantal.

Vanaf Brugstraat richting Kaaistraat zijn 64 parkeerplaatsen voorzien, vanuit Bormte terug naar Bormte zijn dat er 25. Het aantal extra parkings voor auto's is beperkt tot ongeveer 20 stuks. De verkeersstromen en overlast zullen bijgevolg beperkt blijven.

Het domein Zomerhuis is aangeduid als Provinciaal Recreatief Knooppunt in het PRS en is gelegen langs een lange afstandsfietspad. Op het domein zijn ruime parkeermogelijkheden voor fietsen voorzien en oplaadpunten voor elektrische fietsen. Door het aantal parkeerplaatsen voor auto's bewust te beperken worden bezoekers gestimuleerd om voor zachte mobiliteit te kiezen.

Het park wordt heel open ingericht waardoor zichtassen worden gemaakt tussen de belangrijke parkelementen (brasserie, ontmoetingsplek, speelzones en toegangen). De eerder gesloten zones situeren zich langs de rand, enerzijds als buffer naar de schuttersclub en achtertuinen, anderzijds door het behoud van het bestaande bosje.

Waardevolle bestaande bomen worden maximaal behouden. Het nieuwe park zal op die manier vanaf de opening reeds een karaktervolle groenstructuur bezitten. Minder waardevolle

bomen worden gerooid en/of vervangen. Ook de inplanting van het gebouw houdt rekening met het behoud van de grote bomen.

Naast het behoud van bestaande waardevolle bomen wordt de brasserie zodanig ingepland dat deze maximaal georiënteerd staat richting de ontmoetingsplek. Ook naar oriëntatie toe geniet het terras op die manier van maximaal zonlicht. De inplanting van nieuwe bomen zorgt ervoor dat er ook schaduwplekken worden voorzien.

Het hoofdvolume van de brasserie heeft de vorm van een huis en via de toevoeging van een verdraaid volume wordt de inkompartij een stuk naar buiten gebracht aan de voorzijde van het gebouw.

De kroonlijsthoogtes variëren tussen 2,50m en 3,75m en het hoofdgebouw wordt afgewerkt met een hellend dak waarvan de nokhoogte 9,12m bedraagt. De hoogtes van het gebouw zijn dus bescheiden en het palviljoen zal zich goed integreren binnen het park.

Via de centrale inkomruimte komt men in de horecazaak. De grote zaal wordt gevormd door een schuin opengaand volume. Naar het vroegere zwembad toe wordt dit volume volledig opengetrokken als een grote glazen wand. Deze wand is open te maken naar het terras toe waar de vijfverpartijen op aansluiten. Dit volume loopt dan verder door in een luifel die rust op een aantal betonnen wanden. Hierdoor wordt een aparte zaal gevormd die ingeschakeld kan worden in het horecagebeuren en die eventueel een deel overdekt terras kan vormen in de zomer.

Op de verdieping wordt een volledige technische ruimte voorzien waar de installaties voor verwarming, ventilatie,... in worden ondergebracht. Daar worden eveneens de kleedruimtes voor het horecadeel voorzien. De rest van de verdieping zal als appartement ingericht worden. Het is de bedoeling om de uitbater daar te laten wonen in functie van beveiliging van het terrein.

Qua materiaal is gekozen voor een zo natuurlijk mogelijke look van het gebouw maar met toch een zeker strak karakter. Het 'huisvolume' wordt voorzien in donker gekleurde kunstleien. Dit geeft een zeer strak en fijn uitzicht. Als contrast met dit donker materiaal worden de bijvolumes voorzien in lichter hout. De planken worden met verschillende breedtes voorzien om een onregelmatig effect te bekomen. Het te gebruiken hout kan eventueel ceder zijn. De schaal van het dak rust op wanden in beton, deze zullen gegoten worden met plankenmotief. Deze betonnen wanden worden geplaatst in het verlengde van de betonnen zijwand van het oude zwembad, daardoor loopt de wand als het ware door in de terraszone.

We sluiten ons aan bij gunstige adviezen van Proximus en ASTRID Veiligheidscommissie en bij de voorwaardelijk gunstige adviezen van de Hulpverleningszone Waasland, de NMBS en het Agentschap voor Natuur en Bos.

Er mag geconcludeerd worden dat het ingediende project de goede ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang zal brengen.”

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden:

Voorliggende aanvraag is vatbaar voor stedenbouwkundige vergunning onder de uitdrukkelijke voorwaarden:

**Het advies van de Hulpverleningszone Waasland na te leven.*

**Het advies van de NMBS na te leven.*

**Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos na te leven.*

...

De verwerende partij verleent op 30 november 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het gemeentebestuur wenst het domein van het Zomerhuis opnieuw in te richten en ook een horecagebouw te voorzien met waterelement en een fonteinendoolhof op de plaats van het vroegere zwembad.

Het domein van het Zomerhuis wordt omsloten door fietspad de oude spoorzate en de woningen met achtertuinen langs de straten Bormte, Dorpsstraat, Brugstraat en Kaaistraat.

Het totale projectgebied bedraagt ongeveer 2,5 ha.

In dit binnengebied werden reeds een overdekte tennishal met ook openlucht tennisvelden, een chalet als tennisclubhuis en een schutterslokaal opgericht.

Voor een omstandige beschrijven wordt naar de aanvraag verwezen.

...

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG / RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan ST. NIKLAAS - LOKEREN (KB 07/11/1978) gelegen in een gebied voor dagrecreatie.

...

De aanvraag is volgens het gewestplan ST. NIKLAAS - LOKEREN (KB 07/11/1978) gelegen in een woongebied.

...

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften.

...

HET OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag is verzonden naar de gemeente Stekene voor de organisatie van het openbaar onderzoek. Het vond plaats van 07/08/2017 tot 05/09/2017. De stukken van het openbaar onderzoek werden ontvangen op 04/10/2017. Er werden 12 bezwaarschriften ingediend. De bezwaren handelen over:

...

Na onderzoek van de bezwaren en opmerkingen, na lezing en evaluatie van behandeling van de bezwaren door de gemeente, rekening houdend met hun lokale beleidsverantwoordelijkheid en beheerdersrol, worden volgende standpunten hieromtrent ingenomen:

1. Mobiliteitsimpact - door toenemend verkeer Kaaistraat: verkeersstromen, wegprofiel Kaaistraat-Tragelstraat, veiligheid voetgangers en fietsers, slechte zichtbaarheid bij verlaten Kaaistraat en Tragelstraat.

Voorliggende project valt qua bijkomende programmering inzake functies, dynamieken en parkeervoorziening onder de drempels van de sectorale regelgeving / richtkaders inzake een verdiepende effectenstudie inzake te verwachten mobiliteitseffecten (mer, mobier, mobiliteitstoets). In de bestaande toestand zijn ongeveer 70 parkeerplaatsen (niet afgebakend) voor auto's verspreid op het terrein ter beschikking. In de ontworpen toestand worden 89 parkeerplaatsen voorzien, wat een beperkte verhoging is van het aantal. Bijkomend wordt het verkeer gespreid met toegang via Brugstraat-Bormte en uitgang via Kaaistraat –Bormte waardoor de impact van het autoverkeer minimaal is ten opzichte van de bestaande toestand. Vanaf Brugstraat richting Kaaistraat zijn 64 parkeerplaatsen voorzien, vanuit Bormte terug naar Bormte zijn dat er 25. Om de zichtbaarheid op het kruispunt Kaaistraat-Brugstraat te verbeteren heeft het gemeentebestuur enkele jaren geleden het hoekgebouw al afgebroken. Op termijn kan aan herinrichting van dit kruispunt aandacht worden besteed, maar dit staat los van het voorliggend stedenbouwkundig dossier. - extra parking genereert nieuwe verkeersstromen en extra overlast; niet gebaseerd op studie of metingen. Het aantal extra parkings voor auto's is beperkt tot ongeveer 20 stuks. De verkeersstromen en overlast zullen bijgevolg beperkt blijven. - extra verkeersdruk door tweerichtingsverkeer en gevaarlijke situatie aan uitweg Bormte Aan de kant van de Bormte werd het kruispunt tijdens recente rioleringwerken al duidelijk afgebakend in rode asfalt. Aangezien dit altijd al de toegangsweg geweest is voor de site van het Zomerhuis en het aantal parkeerplaatsen via de Bormte beperkt is tot 25 stuks, is de verkeersdruk lager dan in de bestaande toestand met 70 parkeerplaatsen die via de Bormte toegankelijk zijn. - geen stimuli voor zachte mobiliteit Het domein Zomerhuis is aangeduid als Provinciaal Recreatief Knooppunt in het PRS en is gelegen langs een lange afstandsfietspad. Op het domein zijn ruime parkeermogelijkheden voor fietsen voorzien en oplaadpunten voor elektrische fietsen. Door het aantal parkeerplaatsen voor auto's bewust te beperken worden bezoekers gestimuleerd om voor zachte mobiliteit te kiezen. - dergelijk project moet ingekapseld worden in nieuw gemeentelijk mobiliteitsplan Het mobiliteitsplan moet een soort kapstok zijn om beleid aan op te hangen; geen MOBER voor elk initiatief dat in de gemeente loopt. Dit is in feite een individueel project en geen ontwikkeling die vergelijkbaar is met woonwijken. Het is niet aangewezen om dit specifieke project er in op te nemen. - niet overal degelijk voetpad in omliggende straten Enkel de Kaaistraat beschikt niet overal over een degelijk voetpad; in Brugstraat en Bormte liggen degelijke voetpaden. - sluiptweg van Bormte naar Kaaistraat Aangezien op het tweesporenpad tussen Bormte en Kaaistraat op 2 plaatsen paaltjes worden geplaatst, kan autoverkeer deze weg niet als sluiptweg gebruiken, zodat dit bezwaar niet gegrond is. - wegel Brugstraat niet geschikt als (hoofd)toegang De toegangsweg via de Brugstraat is één van de toegangen, en werd als éénrichtingsweg voorzien omdat langs daar de meeste parkeerplaatsen voorzien zijn en het uitkomen in de Brugstraat te gevaarlijk is. Om die reden werd de uitrit via de Kaaistraat voorzien. - uitweg naar Kaaistraat vanuit Brugstraat te smal voor bestelwagens en lichte vrachtwagens Alle daar toegestane voertuigen zullen de uitweg kunnen gebruiken.

2. Woongelegenheid op recreatiegrond in strijd met PRS en GRS. Plannen overschrijden draagkracht van het gebied.

Het betreft geen gewone woning, maar een conciërgewoning dat valt vanuit een toezichts- en beheersfunctie te aanvaarden binnen een ruimer recreatiegebied. Beleidskaders zoals een GRS en PRS, in zoverre al strijdig, vallen niet te beschouwen als een beoordelingskader wat betreft voorliggende aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. De draagkracht van het gebied is bovendien groot genoeg, getuige het voormalige openluchtzwembad op deze locatie dat honderden bezoekers trok.

3. Kapmachtiging: dossier bevat geen advies rond kappen van bomen, aanvraag om te kappen aan toegangsweg Bormte te ingrijpend.

Aan het Agentschap Natuur en Bos werd een kapmachtiging gevraagd tegelijkertijd met de procedure van de stedenbouwkundige vergunning. De kapmachtiging werd verleend door ANB op 22 september 2017. Het aantal te rooien bomen is zo laag mogelijk gehouden en de ontbossing wordt gecompenseerd, deels in natura op een ander perceel te Stekene, deels financieel. Zie het opgenomen advies van het Agentschap voor Natuur en Bos.

4. Brandveiligheid – advies brandweer ontbreekt in dossier.

Aan de Hulpverleningszone Waasland werd advies gevraagd tijdens de procedure van de stedenbouwkundige vergunning. Zij verleenden een voorwaardelijk gunstig advies op 26 september 2017.

5. Toegankelijkheid: vragen rond openingsuren of permanente toegankelijkheid van park en horecazaak.

Het park is permanent open voor het publiek. De openingsuren van het horecabedrijf worden via de concessieovereenkomst bepaald.

6. Milieu-impact: noodzaak voor MER-rapport.

Bij de aanvraag werd een MER-screening uitgevoerd en toegevoegd bij het indienen van het dossier. Daaruit bleek dat geen MER-rapport dient te worden opgemaakt.

7. Betrokkenheid en informatie: geen voorafgaandelijk overleg met omwonenden.

Transitie Stekene is betrokken geweest bij de opmaak van het dossier. Verder werd de herinrichting van het domein Zomerhuis voorzien in het meerjarenprogramma dat door de gemeenteraad werd goedgekeurd en dat nu wordt uitgevoerd. Nav het openbaar onderzoek werden alle rechtstreeks aanpalende eigenaars aangetekend op de hoogte gebracht en werd de aanvraag bekend gemaakt op de gemeentelijke website en op het projectgebied.

8. Financieel: ontbreken van kosten-batenanalyse of socio-economische studie.

Een kosten-batenanalyse of socio-economische studie zijn geen onderdelen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en het ontbreken ervan is geen ruimtelijk argument.

9. Horeca: geen taak voor gemeente om te investeren in horecabedrijf.

Dit is geen ruimtelijke argument, maar een beleidsbeslissing.

10. Geen aanduiding wat de uiteindelijke bestemming van het biologisch waardevol gebied is en hoe dit gerealiseerd wordt.

Het bosgedeelte is biologisch waardevol op de biologische waarderingskaart, en dit bosaspect wordt behouden en versterkt door een zoombeplanting van een houtkant, door het verwijderen van invasieve exoten en door meer diversiteit in de aanplantingen te brengen o.a. in de vorm van een voedselbosje, amfibieënpoeLEN en een vlindertuin. De dreef met gemengd loofhout wordt behouden, mits het verwijderen van gevaarlijk overhangende takken. Zie ook het gemotiveerd (voorwaardelijk) gunstig sectoraal advies van het Agentschap voor Natuur en Bos

11. Perceelnummer 2228/s wordt in aanvraag genoemd zonder dat duidelijk is waarom en welke werken op andermans eigendom worden uitgevoerd.

Dit is een materiële misslag. De betrokken percelen zijn op het plan in rood omlijnd en perceel 2228/s hoort daar niet bij.

12. Lawaaioverlast door feesten, terrassen met luidruchtige bezoekers, roepende en gillende kinderen in speeltuin en bos.

Het domein Zomerhuis is gelegen in een recreatiegebied. In het oorspronkelijk domein werden regelmatig feesten of concerten georganiseerd en wanneer het openluchtzwembad open was, heerste steeds een gezellige drukte waar lawaai van spelende kinderen bij hoort. In het nieuw concept wordt opnieuw een speelzone voorzien voor kinderen. Het apart zaaltje in het gebouw kan 50 personen herbergen en is bestemd als polyvalente ruimte waar zowel vergaderingen, infosessies als kleine feestjes kunnen plaatsvinden. Voor feesten met muziekactiviteiten gelden de bepalingen van Vlarem I en Vlarem II.

13. Geen reden voor ontbossen of dunnen van beplantingen.

De ontbossing is enkel voorzien waar parkings en paden worden aangelegd, terwijl elders in het park nieuwe aanplantingen worden voorzien. Het uitdunnen van beplantingen is noodzakelijk in het speelbosje omdat laurierkers, hulst en Amerikaanse vogelkers de natuurlijke ondergroei in het bos onderdrukken.

14. Verlies van privacy door inkijk in tuinen door wandelaars in park.

Er worden aanplantingen van houtkanten voorzien achter de achtertuinten van Brugstraat en Bormte, en de bestaande gemengde haag achter woningen in de Dorpsstraat blijft behouden als scheiding tussen de achtertuinten en de ruimte die voorzien is voor de Kringlooptuin (Samentuinproject) van Transitie Stekene (Zomererf) in het domein van het Zomerhuis. Daardoor wordt de privacy van de bewoners gegarandeerd.

15. Grootschaligheid gebouw niet in verhouding tot groen karakter van site en overschrijdt draagkracht; concurrentie voor bestaande horecazaken.

De oppervlakte van de afgebroken gebouwen op het domein bedroeg ongeveer 615 m² (hoofdgebouw 515 m² + kleedkamers, technische ruimte voor zwembad 100 m²) terwijl het nieuwe gebouw een oppervlakte van 711,32 m² beslaat. Dit houdt slechts een beperkte uitbreiding van de te bebouwen oppervlakte in ten opzichte van de vroegere toestand. Door te kiezen voor laagbouw blijft de impact op de omgeving beperkt.

16. Verhoogde kans op inbraken via achterzijde tuinen Bormte en Brugstraat – vraag voor afsluiting, bescherming of camera's.

Er worden aanplantingen voorzien van een gemengde houtkant bestaande uit o.a. meidoorn en sleedoorn zodat inkijk en doorgang naar de Bormte en Brugstraat onmogelijk wordt. Tevens zijn de faciliteiten voor camerabewaking voorzien.

17. Verdwijnen van dreef met oude Robinia's; geen kapvergunning voor reeds gerooide bomen.

De waardevolle dreef met Robinia's blijft behouden. Enkel de scheefgewaaide en afgestorven exemplaren die een gevaar vormden voor fietsers op de spoorzate zijn verwijderd.

18. Voorstellen voor alternatieven. Ten gronde betreft dit een beleidsafweging die toekomt aan het gemeentebestuur.

1. Kleinschaligere invulling genre fietscafé.

Dit was geen beleidsoptie voor het bestuur, al worden door de ligging naast het lange afstandsfietspad uitgebreide faciliteiten voor fietsers voorzien (fietsenrekken, oplaadpunten).

2. Speelbos met natuureducatieve elementen.

In het speelbos hangen al enkele nestkasten voor diverse vogelsoorten. De natuureducatieve elementen zullen geconcentreerd worden in de kringlooptuin van Transitie Stekene.

3. Waterpoel met oevervegetatie i.p.v. waterfontein.

Op het domein zijn twee amfibienpoelen voorzien; de waterfontein is een speelelement dat kinderen aantrekt en de ruimte refereert naar het voormalige zwembad.

4. Plaats voor Transitie en Velt voorzien.

Hiervoor is een ruimte voorzien die nog iets groter is dan de huidige. Deze suggestie wordt dus al ingevuld.

5. Huis van dhr. Vydt aankopen en als horecagelegenheid/bibliotheek/kunstacademie inrichten aansluitend op site.

Dit was geen beleidsoptie voor het bestuur.

6. Omvormen weg Brugstraat naar fietsstraat (2-richtingsverkeer voor fietsers en voetgangers).

Deze suggestie wordt meegenomen en kan eenvoudig gerealiseerd worden.

WATERTOETS

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde waterbeheerder. Het bovenvermelde omstandig gemotiveerd advies van de waterbeheerder is voorwaardelijk gunstig. Ons bestuur sluit zich integraal aan bij deze gemotiveerde sectorale afweging en maakt zich deze eigen. De voorgestelde voorwaarden worden integraal overgenomen. Wat betreft de vraagstelling in het advies aangaande het toestaan van de afwijking inzake de gewestelijke hemelwaterverordening wordt een bijkomende voorwaarde opgelegd dat deze enkel toegestaan wordt indien er geen extra afvoer vanuit de beschreven grachten wordt veroorzaakt.

MILIEUTOETS

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld of een m.e.r.-screeningsnota aan het dossier toegevoegd.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het aanvraag is principieel bestaanbaar met de van gewestplanbestemming. De nieuwe inrichting voor het Zomerhuis moet resulteren in een open park dat toegankelijk is voor iedereen. Een nieuw paviljoen met horeca, een waterelement, uitnodigende parkpaden en diverse speelaanleidingen verhogen de aantrekkingskracht en belevingskwaliteit van het park en zorgen ervoor dat het park een belangrijke rol in de openbare ruimte van Stekene gaat spelen. De ambitie is het creëren van een natuurlijk park dat het zwembad als 'collectief geheugen' nieuw leven inblaast. De vraag resulteert in een opwaardering en modernisering van de openbare infrastructuur

De omgeving is momenteel als parkgebied in gebruik, de publieke functies zijn inherent verbonden aan deze parkfunctie. Het huidige bestaande zwembad is op de site nog aanwezig maar wordt niet meer gebruikt. Het oude Zomerhuis is reeds enkele jaren geleden gesloopt vermits dit grotendeels in verval was. Gelet op de bovenvermelde behandeling van de bezwaren. Mits naleven van de voorwaarden zoals gesteld in de adviezen van het Agentschap voor Natuur en Bos, de NMBS, de Hulpverleningszone Waasland en VMM afdeling Operationeel Waterbeheer, brengt het ingediende project de goede ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager(s).

De aanvrager(s) is(zijn) er toe verplicht

1° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° de volgende voorwaarden en aandachtspunten zoals gesteld in de adviezen van het Agentschap voor Natuur en Bos, de NMBS, de Hulpverleningszone Waasland en VMM afdeling Operationeel Waterbeheer na te leven:

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij.

De exceptie van de verwerende partij dient 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

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 wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“2.1. Van een vergunning afgegeven binnen de bijzondere procedure mag gebruik gemaakt worden vanaf de zesendertigste dag na de dag van de aanplakking.

Het College van Burgemeester en Schepenen (verder : het CBS) van de gemeente Stekene blijkt het verstrijken van de beroepstermijn voor uw Raad niet af te wachten.

Zij is reeds gestart met het uitvoeren van de eerste kapwerken als voorbereiding op de echte infrastructuurwerken die zij kennelijk snel zal willen opstarten vermits in de pers wordt gesproken van een verhoopte opening in de zomer van 2018.

2.2. Op 6 juni 2017 werd het bestek voor de bouw van het horecagebouw gepubliceerd, nota bene vooraleer de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning ontvankelijk en volledig was bevonden of zelfs nog maar was ingediend! Op 22 augustus 2017 was de opening van de offertes. De verbintenistermijn die in het bestek vermeld is, is 120 dagen. Dit wil zeggen dat de offerte van de aannemer tot 20 december 2017 geldig blijft.

Om prijsaanpassing te vermijden is het dus aan te nemen dat de opdracht reeds is gegund, toegewezen en betekend aan de aannemer, wat meteen impliceert dat ook reeds een startdatum is afgesproken met de aannemer.

Normaalgezien heeft men dus de opdracht al betekend aan de aannemer, want als dit na 20 december zou gebeuren, is de kans groot dat de aannemer zijn offerteprijzen niet behoudt maar aanpassing (verhoging) van zijn prijzen vraagt. Daarom lijkt het zeer waarschijnlijk dat er al een startdatum is afgesproken met de aannemer.

2.3. In de krant liet de burgemeester optekenen : “de werken zullen nog dit jaar starten en tegen de zomer van 2018 moet het nieuwe Zomerhuis al de deuren openen” [bron HLN, 29.03.2017, stuk 2].

Ook op de eigen website van de gemeente, in een eigen tekst onder de titel “Het Zomerhuis wordt opnieuw toeristische trekpleister”, gedateerd op 29 maart 2017, valt te lezen dat “de werkzaamheden nog later dit jaar starten”[stuk 3].

Het project zal dus zonder schorsing helemaal zijn gerealiseerd alvorens uw Raad over de vernietiging van de door verweerder afgeleverde vergunning zal kunnen hebben oordelen.

Verzoekster verwijst terzake naar Lanckswaert, E., ‘het administratief kort geding’, R&P 22, Kluwer, 1993, pg. 129 e.v. :

...
Een dringende schorsing is derhalve noodzakelijk.”

De verwerende partij repliceert:

“...
19. De verzoekende partij laat het volstrekt na een omschrijving te geven van de concrete en persoonlijke ernstige nadelen die zij ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing meent te zullen leiden.

De beweerd concrete en persoonlijke gevreesde nadelen in hoofde van de verzoekende partij worden niet geconcretiseerd, uitgewerkt, gestaafd aan de hand van stukken. Er wordt niet aangetoond dat er onherroepelijke schadelijke gevolgen voor de verzoekende partij zouden voorliggen.

Het is de verwerende partij dan ook geenszins duidelijk welk voordeel een mogelijke schorsing van de tenuitvoerlegging haar zou kunnen opleveren.

Het blijkt daarenboven niet, op concrete wijze, met voldoende aannemelijke en precieze gegevens, dat in het licht van de door hen gevreesde nadelige gevolgen van de bestreden beslissing, de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde, beweerd, nadelen te voorkomen.

De verzoekende partij stelt louter dat reeds gestart is met de kapwerken. Zij toont dit op geen enkele wijze in concreto aan.

Er wordt dan ook allesbehalve concreet aangetoond dat het begin “nakend” zou zijn.

De voorbereidende werken bij de wijziging van de wetten op de Raad van State stellen uitdrukkelijk dat, aangezien het reeds wordt aangewend voor de hoven en rechtbanken voor het gerechtelijk kort geding, dit begrip kan worden begrepen in functie van de bestaande rechtspraak bij deze rechtscolleges, waarbij evenwel rekening wordt gehouden met de eigen omstandigheden van het objectief contentieux van de Raad van State. Verder stellen deze werken ook:

...

Er blijkt niet dat de verzoekende partij onherroepelijke schadelijke gevolgen zouden ondervinden, door de vernietigingsprocedure af te wachten.

20. *Waar de verzoekende partij met betrekking tot de vermeende hoogdringendheid verwijst naar een krantenartikel en een bericht op de website van de gemeente Stekene, volstaat dit geenszins als bewijs van het hoogdringend karakter van de schorsingsvordering.*

Dat in "verschillende mediaberichten" verscheen dat er snel met werken zal worden gestart, kan niet volstaan ter staving van de voor schorsing vereiste hoogdringendheid. Er moet met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens worden aangetoond dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de nadelige gevolgen die voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van een vergunningsbeslissing, te voorkomen (RvVb, 13 september 2016, nr. S/1617/0052, TROS-Nieuwsbrief 2017, afl. 4, 10).

Bovendien dateren deze persberichten van 29 maart 2017, wat intussen zo goed als een jaar geleden is.

Verder houdt ook de volkomen hypothetische stelling van de verzoekende partij dat om prijsaanpassingen te vermijden, de opdracht normaal gezien al betekend zal zijn aan een aannemer en het zeer waarschijnlijk is dat er al een startdatum is afgesproken met de aannemer, geen steek.

Het hoeft geen betoog dat met dergelijke speculaties geen rekening kan worden gehouden bij beoordeling van het hoogdringend karakter van de schorsingsvordering.

In ieder geval moet de verzoekende partij aantonen welke hinder zij meent te zullen ondervinden. Bij de uiteenzetting van de hoogdringendheid worden deze nadelen niet toegelicht.

Het is geenszins aan de verwerende partij om in het verzoekschrift naar nadelen te speuren. Zeker kan dit niet het geval zijn in een schorsingsprocedure, gelet op de aard hiervan en de korte toegekende termijnen.

Er liggen heden in geen geval onherroepelijke schadelijke gevolgen voor. De verzoekende partij toont geen hoogdringendheid aan.

21. *Er ligt geen hoogdringendheid voor."*

De tussenkommende partij stelt:

"...

2.

Uit de vaststaande rechtspraak van Uw Raad blijkt dat de verzoekende partij met voldoende concrete, precieze en aannemelijk gegevens dient aan te tonen dat de uitvoering van de bestreden vergunning zal leiden tot persoonlijke, nadelige gevolgen.

Er dient vastgesteld te worden dat verzoekende partij wat betreft de concrete hinder die de hoogdringendheid dient aan te tonen, geen enkele uiteenzetting geeft in het verzoekschrift. Verzoekende partij gaat onder de titel "uiteenzetting van de redenen die aantonen dat de

schorsing hoogdringend is", enkel en alleen in op de vraag of de werken op korte termijn uitgevoerd zullen worden.

De uiteenzetting omtrent de redenen tot schorsing bevat geen enkele verwijzing naar enig persoonlijk, nadelig gevolg dat door verzoekende partij ondervonden zou worden ten gevolge van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning, laat staan dat er sprake zou zijn van concrete, precieze en aannemelijke gegevens die dit aantonen.

De vordering tot schorsing dient dan ook sowieso afgewezen te worden als ongegrond. Verzoekende partij toont niet aan dat zij dermate ernstige ongemakken kan ondervinden dat een schorsing van de vergunning zich opdringt.

3.

Louter ten overvloede dient erop gewezen te worden dat de feitelijke gegevens die verzoekende partij aanhaalt om aan te tonen dat de werken op korte termijn zouden opgestart worden, manifest onjuist zijn.

De kapwerken waar verzoekende partij naar verwijst, hebben geen betrekking op de bestreden vergunning, maar vormen het voorwerp van een afzonderlijke kapmachtiging die door het ANB aan verzoekende partij verleend werd op 22.09.2017. (zie stuk 1)

Tot op vandaag werd de opdracht nog niet definitief gegund en is er dan ook nog geen startdatum afgesproken met een aannemer, in strijd met wat beweerd wordt door verzoekende partij.

Het krantenartikel waar verzoekende partij naar verwijst dateert van maart 2017, 3 maand voor de indiening van de aanvraag. Op dat ogenblik kon onmogelijk een relevante uitspraak gedaan worden over de startdatum van de werken.

Dit alles neemt niet weg dat tussenkomende partij zich het recht voorbehoudt om de werken op te starten. Gelet op de omvang van de omgevingswerken en van de bouwwerken aan zwembad en horecagebouw, welke vermoedelijk gefaseerd zullen uitgevoerd worden, lijkt de kans evenwel klein dat deze werken vergevorderd zullen zijn op het ogenblik dat er een uitspraak is omtrent de vordering tot nietigverklaring.

De vordering tot schorsing dient derhalve afgewezen te worden als ongegrond."

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, 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.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

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

2.

De verzoekende partij stelt onder de titel “uiteenzetting van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is” in essentie dat de uitvoering van de werken een feit zal zijn op het ogenblik van het vernietigingsarrest en verwijst naar rechtsleer dat een schorsingsprocedure nuttig is op het vlak van stedenbouw en ruimtelijke ordening.

Het enkele feit dat de vergunde werken uitgevoerd kunnen worden tijdens de behandeling van de vernietigingsprocedure 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.

De verzoekende partij laat dit volledig onbesproken bij de redenen die zij uiteenzet om de hoogdringende schorsing te vragen. Weliswaar zet zij hinder en nadelen uiteen onder de titel “belang”, met name lawaaihinder, toenemende verkeersonveiligheid, mogelijkheid tot inkijk, risico op sluikstorten... Echter worden deze nadelen niet betrokken in de uiteenzetting van de redenen van de hoogdringendheid. Het belang dat een verzoekende partij laat gelden bij het instellen van een beroep bij de Raad is echter te onderscheiden van de noodzaak tot hoogdringende behandeling van de zaak. De verzoekende partij laat na uiteen te zetten dat de hinder en nadelen zodanig zijn dat een onmiddellijke beslissing wenselijk is. Evenmin zijn de aangevoerde hinderaspecten van zodanige aard dat per evidentie kan aangenomen worden dat de zaak een hoogdringende behandeling noodzaakt. Het komt aan een verzoekende partij toe te overtuigen om de zaak bij hoogdringendheid te behandelen. Het louter aangeven dat men belang heeft om beroep in te stellen omdat er als gevolg van de bestreden vergunning mogelijke hinderaspecten zijn, staat niet gelijk met het aantonen van nadelige gevolgen die een schorsing bij hoogdringendheid verantwoorden.

3.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij niet overtuigt dat de zaak bij hoogdringendheid moet worden behandeld. Er is 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 aantoont, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
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 van 19 juni 2018 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ