

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 januari 2018 met nummer RvVb/S/1718/0408
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0800/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Johan VAN CAUTER 2. de heer Filip DE WITTE 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 OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de bvba PATISSERIE STEFAN 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 4 september 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 juli 2017.

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 zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 15M, 17C2 en 105R02.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 november 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

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

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en (in de samenhangende zaken met rolnummers 1516/RvVb/0488/SA en 1617/RvVb/0800/UDN) het

administratief dossier in. 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 5 december 2017.

Advocaat Klaas DE PAUW, *loco* advocaat Pieter VAN ASSCHE, voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Bram DE SMET 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. FEITEN

1.

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, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 15M, 17C2, 105R02.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, gedeeltelijk in woongebied en gedeeltelijk in industriegebied. Zij zijn tevens gelegen in het bij besluit van de Vlaamse regering van 19 januari 2007 vastgesteld gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘afbakening regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas’ dat geen specifieke bestemmingsvoorschriften voor de percelen bevat.

De percelen liggen op minder dan 20m afstand van de vrije rand van de spoorlijn Mechelen-Terneuzen.

Links en achter de percelen zijn er bedrijven gevestigd, behorend tot het bedrijventerrein ‘Europark-Noord’.

De percelen grenzen aan de linkerzijde ook aan de oud-geklasseerde waterloop 88 die op 30 september 2016 deels, over een afstand van 140m, door de verwerende partij is afgeschaft.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 juni 2015 tot en met 25 juli 2015, 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 de partij.

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 overweegt:

“ ...

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 verdieping 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 6m, 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 verbruikszaal 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.

...

2.

Met een aangetekende brief van 7 april 2016 vorderen de verzoekende partijen bij de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van die beslissing, deze zaak is gekend onder het rolnummer 1516/RvVb/0488/SA. Met het arrest van 27 september 2016 met nummer RvVb/S/1617/0115 schorst de Raad de tenuitvoerlegging van die beslissing en met het arrest van 28 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0617 vernietigt de Raad via de versnelde rechtspleging de beslissing van 4 februari 2016 en beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de tussenkomen partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van het arrest.

3.

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 mei 2017 opnieuw om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 6 juni 2017 beslist de verwerende partij op 13 juli 2017 opnieuw om aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

Overeenstemming met gewestplan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Het eigendom is gelegen in een 50m woongebied met achterliggend industriegebied. Het betreft een onbebouwd restperceel gelegen binnen de industriezone "Europark-Noord" dat wordt ontwikkeld.

Binnen het 50m woongebied wordt de winkel met tearoom en de conciërgewoning voorzien, de eigenlijke industriële bakkerij is volledig binnen de industriezone, gelegen.

Het koppelvolumen tussen de industriële bakkerij en de bebouwing aan de straatzijde huisvest kantoren, personeelsruimtes en expeditieruimtes, functies die geen verwerking van grondstoffen vereisen en derhalve ook in het woongebied vergunbaar zijn. Het koppelvolumen fungeert bijgevolg als buffervolumen ter hoogte van de overgang naar het woongebied.

De aanvraag is derhalve conform de gewestplanbestemmingen.

Volgens het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen, dient tussen het woongebied en het industriegebied te worden voorzien in een bufferzone, aangebracht op het industriegebied zelf. In voorliggend ontwerp wordt de bebouwing ingeplant tot op de rechter zijdelingse perceelgrens en de scheiding met de rechts aanpalende voorliggende percelen bebouwd met eengezinswoningen. Echter, de rechtsaanpalende percelen zijn achteraan deels eveneens gelegen in het industriegebied, dit met een diepte van 32m tot 40m. De tuinen bij de rechtsaanpalende eengezinswoningen zijn aldus deels zonevreemd, de strook gelegen binnen het industriegebied is voldoende diep om er een volwaardige buffer in te planten. Er kan moeilijk verwacht worden dat er op eigen terrein een bufferzone wordt gecreëerd ten opzichte van zonevreemde tuinen. Er dient hier dan ook geen bufferzone te worden voorzien.

...

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. Ook de omliggende bebouwing in het woongebied wordt gekenmerkt door een dichte bebouwing van voornamelijk gesloten eengezinswoningen met verscheidene achterbouwen waardoor de percelen vaak volledig bebouwd en verhard zijn. Bovendien bevinden zich in deze woonzone ook een aantal bedrijven, zoals Nordic Motors nv in de Raapstraat, gekenmerkt door een grote loods die zich uitstrekt tot tegen de perceelsgrenzen met de woningen langs de Passtraat.

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 5,70m 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 voor de achtergevel op verdieping van de rechtsaanpalende woning. Door het terugtrekken van het terras ten opzichte van de aanpalende bebouwing, wordt ook hier de privacy van de burens gerespecteerd. Door het opleggen van beperkte voorwaarden (plaatsen ondoorzichtige balustrade en inperken terras met 0,50m) kan mogelijke inkijk bovendien volledig worden gereduceerd.

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 6m, 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.

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.

Aangezien de tuinen van de aanpalende woningen deels zonevreemd gelegen zijn in industriegebied, dienen appellanten in hogere mate tolerant te zijn voor de zone-eigen activiteiten die worden beoogd.

Alle mogelijke hinder voor de rechtsaanpalende woningen wordt met voorliggend ontwerp tot een minimum herleid. De eigenlijke productieactiviteiten 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 geluidsbufter kan fungeren. Vrachtwegverkeer wordt op die manier weggehouden van de rechtsaanpalende eengezinswoningen van

appellanten. Laden en lossen zal niet meer gebeuren op de straat, maar op eigen terrein plaatsvinden. Aangezien er meer magazijnruimte zal zijn om producten op te slaan, zal het aantal vrachtwagens minder worden. Zo zal het aantal vrachtwagens voor leveringen minder dan 1 keer per dag bedragen (nu 1 keer per dag), het aantal leveringen door middel van een truck met oplegger halveren tot 2x per maand en het aantal gewone vrachtwagens beperkt worden tot 12x per maand (nu 16x per maand).

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.

Naar aanleiding van het schorsingsarrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 4 februari 2016 heeft aanvraagster een mobiliteitsstudie laten opmaken. Uit huidige tellingen blijkt dat er geen afwikkelingsproblemen worden verwacht op het kruispunt van de Raapstraat met de Passtraat.

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. Deze parkeerplaatsen kunnen ook door klanten worden gebruikt. 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 verbruikszaal voorkomen. Derhalve zijn de voorgestelde 8 parkeerplaatsen voldoende. Bovendien blijkt uit de mobiliteitsstudie dat aanvraagster aan de Passtraat over een parkeerterrein voor ongeveer 12 wagens beschikt, dit is op 130m van de nieuwe vestiging. Uit dezelfde mobiliteitsstudie blijkt dat er geen problemen verwacht worden op de Raapstraat of de Passtraat gelet op de korte verblijfsduur van de klanten en dat de doorstroming in de Raapstraat vlotter verloopt dan in de huidige situatie waarbij moet geparkeerd worden langs de Raapstraat op openbaar domein.

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.

...

Dit is de bestreden beslissing.

4.

De verzoekende partijen vorderen met een op 8 augustus 2017 neergelegd verzoekschrift de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid ervan.

Met het arrest van 11 augustus 2017 met nummer RvVb/UDN/1617/1114 verwerpt de Raad de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid omdat niet aangetoond is dat de afhandeling van een gewone schorsingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen te voorkomen.

5.

Met een aangetekende brief van 15 november 2017 vorderen de verzoekende partijen opnieuw de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de bestreden beslissing.

Met het arrest van 30 november 2017 met nummer RvVb/UDN/1718/0290 verwerpt de Raad de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid om dezelfde reden.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen.

De exceptie van de tussenkomende partij dient slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing 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

1.

De verzoekende partijen stellen dat het meest hinderlijk aspect van de aanvraag de industriële bakkerij in snelbouw betreft, die tot op de perceelsgrenzen wordt gezet.

Zij stellen dat zij geen antwoord krijgen op hun vraag aan de tussenkomende partij naar de timing van het project, en dat de werken op het terrein reeds gestart zijn. Er wordt volgens de verzoekende partijen gegraven op het achterste deel, waaruit blijkt dat de industriële site eerst wordt gezet, hetgeen ook logisch is nu de ontsluiting integraal langs voor (in de woonzone) moet gebeuren.

Aangezien het een constructie van snelbouw en panelen is, neemt de ruwbouw ervan slechts enkele dagen of weken in beslag, zodat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal

komen om de verwezenlijking van de nadelige gevolgen, met name het “verdwijnen van elke zon uit hun tuin en in hun woning”, te voorkomen.

Daarenboven zal dit (industrieel) deel ook snel in productie kunnen gaan nu het onafhankelijk van de bakkerij en de tea room kan draaien. Derhalve kan volgens de verzoekende partijen de exploitatie “met alle vrachtverkeer en lawaai en stof en geur” onmiddellijk nadien worden gerealiseerd.

Dit alles bewijst volgens de verzoekende partijen de hoogdringendheid van het verzoek tot schorsing.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen.

Zij stelt dat de verzoekende partijen er ten onrechte van uitgaan dat de tussenkomende partij onmiddellijk zal starten met de werken. Zij wijst er op dat de tussenkomende partij bij een vorige procedure tot schorsing de werken geenszins heeft gestart, en dat er geen reden bestaat om aan te nemen dat de tussenkomende partij niet opnieuw een uitspraak omtrent een gevraagde schorsing zou afwachten. Dit geldt volgens haar des te meer, nu de tussenkomende partij een tweede, sterk gelijkende aanvraag heeft ingediend. Het valt volgens de verwerende partij te verwachten dat zij deze aangepaste aanvraag zal uitvoeren, eerder dan de huidig bekomen beslissing.

De verwerende partij stelt verder dat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de minimale tijd om een industrieel gebouw tot op 6m hoogte op te trekken minstens weken zoniet maanden duurt, zodat de theoretische termijn waarbinnen de beweerde schade zou kunnen voorvallen minstens enkele maanden van het heden is verwijderd.

3.

De tussenkomende partij wijst er vooreerst op dat de beoordeling van de hoogdringendheid een *in concreto* karakter heeft, en dat het feit dat de Raad in een eerder arrest van 27 september 2016 de hoogdringendheid heeft aanvaard in hoofde van de tweede verzoekende partij, niet impliceert dat er op heden noodzakelijkerwijze opnieuw hoogdringendheid voorhanden zou zijn.

De tussenkomende partij betwist vervolgens dat de werken binnen een kort tijdsbestek aangevat en voleindigd zullen worden. De verzoekende partij beperken zich op dit punt tot loutere bewering, zonder de hoogdringendheid te staven met stukken. Dit knelt volgens de tussenkomende partij des te meer nu er nog een burgerrechtelijke betwisting bestaat. De tussenkomende partij stelt tevens dat het onmogelijk is om de bakkerij op te richten los van de “zachtere” functies die zich vooraan op het perceel bevinden. Verder wordt betwist dat er reeds een aanvang met de werken genomen is. Er werden enkel werken aan de linksaanpalende waterloop, en de begroeiing op het terrein werd verwijderd, hetgeen evenwel geenszins een start van de werken impliceert.

De tussenkomende partij wijst er verder op dat de tuinen van de verzoekende partijen zelf 30 tot 40m zonevreed in het industriegebied gelegen zijn, zodat van hen een hogere mate van tolerantie verwacht mag worden ten aanzien van activiteiten die onlosmakelijk samenhangen met de bestemming van het betreffende gebied.

De tussenkomende partij herhaalt dat er tussen de partijen nog een burgerlijke betwisting over het eigendomsrecht bestaat, hetgeen de tussenkomende partij ertoe genoopt heeft om een

nieuwe aanvraag in te dienen met een gewijzigde inplanting evenwel zonder afstand te doen van de huidige vergunning.

Ter zitting herhaalt de tussenkomende partij ook nog wat zij tijdens de UDN-zitting van 21 november 2017 heeft gezegd: zij heeft enkel de intentie om de parking vooraan met 8 parkeerplaatsen, die geheel in de achteruitbouwstrook van het project aan de straatzijde liggen, aan te leggen, nu deze momenteel praktisch bruikbaar zijn voor het cliënteel van de bestaande nabijgelegen bakkerij van de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij biedt daarom aan om, voor zover als nodig, op het zittingsblad te laten akteren dat zij enkel de uitvoering van de parking vooraan voor ogen heeft en voor het overige spontaan de tenuitvoerlegging zal opschorten in afwachting van een uitspraak ten gronde door de Raad.

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, in voorkomend geval 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 partijen stellen in hun verzoekschrift dat de oprichting van de industriële bakkerij in snelbouw het meest hinderlijke aspect betreft, nu hierdoor zonlicht wordt ontnomen uit hun tuin en woning. Voorts stellen zij dat de bakkerij ook snel in exploitatie kan gaan, waardoor zij lawaai-, stof- en geurhinder zullen lijden.

Gelet op de verklaring van de tussenkomende partij ter zitting dat zij - op de aanleg van de parking vooraan na - zal wachten met de uitvoering van de eigenlijke gebouwen zolang de Raad zich ten gronde niet heeft uitgesproken over het beroep tot nietigverklaring van de verzoekende partijen, die ook genoteerd is op het zittingsblad, is de gevorderde schorsing doelloos.

De Raad kan de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing alleen bevelen wanneer dat voor de verzoekende partijen een nuttig effect heeft. Omwille van de verklaring van de tussenkomende partij en het, op basis daarvan, daarover voor de Raad tegensprekelijk gevoerd debat, oordeelt de Raad dat er geen hoogdringendheid voorhanden is voor zover de vordering andere werken dan de aanleg van de parking vooraan betreft.

Daarenboven kunnen de verzoekende partijen in elke stand van het geding, en voor zover zich nieuwe feiten zouden voordoen die indruisen tegen de verklaring van niet-uitvoering van die andere werken, de schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid opnieuw vorderen.

In zoverre de verzoekende partijen ter zitting aanhalen dat zij ook hinder zullen ondervinden ingevolge de oprichting van de parking vooraan, merkt de Raad op dat zij dit vermeend hinderaspect niet hebben ingeroepen bij de uiteenzetting van de hoogdringendheid in het inleidend verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring.

3.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, 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.
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 9 januari 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT