

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 november 2019 met nummer RvVb-S-1920-0247
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0785-SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. mevrouw Sara GODDEERIS2. mevrouw Liesbet VAN CAUWENBERGHE3. de VME (vereniging van mede-eigenaars) DOK NOORD <p>vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de nv VASTGOED NOORD vertegenwoordigd door advocaat Griet CNUDE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Brabantdam 56

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 3 juni 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 mei 2019.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 21 december 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij onder voorwaarden een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een gebouw, bestemd voor diensten, op het perceel gelegen te 9000 Gent, Sassevaartstraat 42, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 2735/x2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij vraagt met een aangetekende brief van 29 juli 2019 in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 8 augustus 2019 toe tussen te komen.

De verwerende partij dient een nota in over de vordering tot schorsing en bezorgt het administratief dossier. De argumentatie van de tussenkomende partij over de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 3 september 2019.

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 Griet CNUDDÉ 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 5 oktober 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor “Reconversie industriële site - Dok Noord (ACEC) WIJZIGING POORTGEBOUW” op het perceel gelegen te 9000 Gent, Sassevaartstraat 42.

De aanvraag beoogt het oprichten van een gebouw, bestemd voor diensten, achter de bestaande, historische gevel van het vroegere ‘Poortgebouw’.

Het nieuw gebouw heeft drie bouwlagen met een hellend dak en sluit aan op het er naast gelegen ‘Locomotiefgebouw’, dat een meergezinswoning is, waar de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij wonen.

De bouwplaats is gelegen op de ACEC-site, een voormalige industriële site in reconversie, nu ‘Dok Noord’ genoemd.

2.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Voor een eerdere aanvraag voor de verbouwing van het Poortgebouw, met, volgens de plannen, horeca, heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent op 10 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning verleend, die echter niet uitgevoerd is.

De verwerende partij weigert vervolgens, na administratief beroep, op 20 september 2018 een vergunning voor een nieuwe, gelijkaardige aanvraag, en de tussenkomende partij vordert op 29 oktober 2018 bij de Raad de vernietiging van die beslissing. Dat dossier heeft als rolnummer 1819/RvVb/0184/A.

Op 13 april 2016 is een proces-verbaal opgesteld voor de plaatsing door de tussenkomende partij, zonder uitvoerbare vergunning, van steunpalen, betonwanden en wapeningsnetten in functie van betonwanden en het overdekken van de open ruimte voor de doorgang van fietsers en voetgangers.

Uit een proces-verbaal van 13 juni 2016 blijkt dat de wapeningsnetten en de bekisting van de overdekking van de open ruimte voor de doorgang van fietsers en voetgangers verwijderd zijn, maar de betonnen wanden en steunpalen niet.

3.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Acec', goedgekeurd op 6 april 2006, in een zone voor stedelijke functies.

Het perceel ligt ook, als lot 7, in een vergunde niet-vervallen verkaveling van 11 maart 2010, in een zone voor stedelijke functies.

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 21 december 2018 onder voorwaarden een omgevingsvergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 2 februari 2019 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 7 maart 2019 gunstig.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 april 2019 een omgevingsvergunning te weigeren en adviseert onder titel '2.5 De juridische toets':

“ ...

Vooreerst dient opgemerkt dat de stelling van appellanten correct is dat de aanvraag misleidend werd opgemaakt in die zin dat 'een wijziging' van het Poortgebouw gevraagd wordt, waarbij de plannen een 'vergunde toestand' opgeven, terwijl er helemaal geen vergunde toestand is.

In de verklarende nota wordt gesteld dat reeds driemaal een vergunning verkregen werd van de stad Gent m.b.t. dit gebouw, namelijk op 9 februari 2012 (dossier 2011/924), op 10 april 2014 (dossier 2013/1109) en op 3 mei 2018 (dossier 2017/08299).

De eerste 2 vergunningen zijn evenwel vervallen wegens niet tijdig aangevraagd/uitgevoerd, en de door het CBS verleende vergunning dd. 3 mei 2018 werd in fase van beroep door de deputatie vernietigd op 20 september 2018.

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

Het perceel van de aanvraag is zowel gelegen in het gebied van het op datum van 6 april 2006 goedgekeurd gemeentelijk RUP 'Acec' als in de op datum van 11 maart 2010 goedgekeurde verkavelingsvergunning nr. 2009 GE 125/00. Volgens deze verkavelingsvergunning is de bouwplaats gelegen in lot 7, dat een oppervlakte beslaat van ruim 2,2 hectare en o.a. het winkelcentrum langs de Dok-Noord bevat. De aangeduide bestemming op het verkavelingsplan is 'zone 3 voor stedelijke functie C', conform het RUP. In principe moet de aanvraag enkel aan de verkavelingsvergunning (en latere wijzigingen ervan) getoetst worden, en niet aan het RUP.

In principe moet de aanvraag enkel aan de verkavelingsvergunning (en latere wijzigingen ervan) getoetst worden, en niet aan het RUP.

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning luiden evenwel als volgt: “Het te verkavelen terrein is gelegen binnen het goedgekeurde ruimtelijk uitvoeringsplan ‘134/ACEC’. Voor wat betreft de stedenbouwkundige voorschriften wordt integraal verwezen naar de ‘Toelichtingsnota & Stedenbouwkundige voorschriften’ van dit ruimtelijk uitvoeringsplan”.

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP voor de zone 3 voor stedelijke functie C luiden als volgt:

...

De verkavelingsvergunning werd diverse malen gewijzigd.

In een eerste wijziging (2010 GE 125/01) werd m.b.t. lot 7 bepaald dat er max. 11 woonentiteiten mogen zijn (boven het winkelcentrum).

In een tweede wijziging (2012 GE 125/02), vergund op 11 april 2013, wordt het aantal woonegelegenheden herschikt binnen de loten 5, 7 en 10.

Voor lot 7 wordt bepaald dat er “maximum 44 private woningen (= wonen/handel/kantoren/parking)” mogen zijn.

Een derde wijziging van de verkavelingsvergunning werd ingetrokken, terwijl een vierde wijziging (2016 GE 125/03), vergund op 14 juni 2018, betrekking heeft op lichte aanpassingen van de grenzen tussen de loten 5, 6 en 7, een aanpassing van de grens tussen openbaar en privaat domein en het voorzien van een keerpunt voor de brandweerwagens in de centrale groenzone.

De aanvraag dient dus zowel aan de voorschriften van het RUP getoetst te worden als aan de voorschriften van de verkavelingsvergunning en haar wijzigingen.

Huidig op te richten gebouw is fysisch niet verbonden met de overige bebouwing binnen lot 7.

Het nieuw op te richten gebouw krijgt louter ‘diensten’ als bestemming, en dit voor een netto-vloeroppervlakte van 228 m² (gelijkvloers) + 137 m² (1e verdieping) + 114 m² (2e verdieping) = 479 m².

De voorschriften van het RUP bepalen niet of de bestemmingsvoorschriften per gebouw of per zone gelden, en de verkavelingsvergunning is hieromtrent ook niet duidelijk.

Indien de voorschriften per gebouw gelden is de aanvraag sowieso strijdig met de bestemmingsvoorschriften, vermits ‘diensten’ enkel als nevenbestemming toegelaten is.

De gewijzigde voorschriften van de verkavelingsvergunning (met o.a. het verschuiven van woonentiteiten over de diverse loten heen) laten vermoeden dat de bestemmingspercentages per zone dienen toegepast te worden, en niet per gebouw of per project. In dat geval dient de aanvraag ondubbelzinnig aan te tonen dat aan de bestemmingsvoorschriften van de ganse zone 3 voor stedelijke functie C voldaan wordt.

Deze zone omvat ook de loten 5 en 6 van de verkaveling.

Het aanvraagdossier bevat geen gegevens van de andere bebouwing op de loten 5, 6 en 7 en laat dus niet toe na te gaan of er voldaan is aan alle bestemmingsvoorschriften.

Ook is de opgegeven bestemming 'diensten' eerder vaag, vooral m.b.t. de invulling van de bovenverdiepingen, zoals de ruimte onder zadeldak.

In het verleden werd steeds een horecafunctie gevraagd, de argwaan van appellanten m.b.t. de voorgestelde functie is dus begrijpelijk.

Het nieuw op te richten gebouw komt deels tegen en deels vlakbij het appartementsgebouw 'Locomotiefgebouw' te staan.

Het valt met de voorliggende (weinige) gegevens moeilijk om in te schatten of voldaan is aan de voorschriften van het RUP dat de hier gevraagde nevenactiviteit "slechts een minimale belasting is voor het woon- en leefmilieu, en slechts zeer beperkt afbreuk doet aan de draagkracht van de omgeving en aan de hoofdbestemming".

Niet enkel de aanvraag is vaag, ook de voorschriften van het RUP en de verkavelingsvergunning zijn dat.

Ook op dit punt dringt verduidelijking zich op.

In de gegeven omstandigheden kan niet beslist worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP, en of bijvoorbeeld terecht de vereenvoudigde procedure (zonder openbaar onderzoek, wegens volledig in overeenstemming met RUP en/of verkavelingsvergunning) gevolgd werd.

Er dient een nieuwe aanvraag ingediend te worden met meer gegevens, zoals hierboven uiteengezet.

...

De hoorzitting wordt georganiseerd op 23 april 2019.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in een nieuw verslag van 26 april 2019 onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen.

De verwerende partij verklaart het administratief beroep op 2 mei 2019 ongegrond en verleent als volgt onder voorwaarden een omgevingsvergunning:

"...

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De bouwplaats bevindt zich op de ACEC-site, gelegen aan Dok-Noord en de Sassevaartstraat. Op deze site van ca. 30.000 m² groot bevinden zich enkele restanten van industriële panden. Deze oude industriële site werd herbestemd tot nieuw stedelijk gebied, met ruimte voor wonen, werken, winkelcomplex en ontspanning.

De aanvraag omvat een nieuw ontwerp voor een nieuwbouwwolume, op te richten achter de bestaande gevels van het poortgebouw. Voor deze locatie werd eerder (in 2013) een nieuwbouw-invulling met horeca aangevraagd.

Deze vergunning werd niet uitgevoerd.

Recenter werd een nieuw gebouw aangevraagd (dossier 2017/08299) met een horeca-functie, waarbij echter op vraag van de omgevende bewoners de functie gewijzigd werd

naar diensten. Deze aanvraag kon niet binnen de toenmalige procedure gewijzigd worden en werd na beroep bij de Deputatie geweigerd.

Er is een proces-verbaal met het nummer 66.97.10010/16 opgemaakt op 13 april 2016 voor het plaatsen van steunpalen, plaatsen van betonwanden en plaatsen van wapeningsnetten in functie van betonwanden, en voor het overdekken van de open ruimte voor doorgang van fietsers en voetgangers.

Er is een eerste navolgend proces-verbaal met het nummer 66.97.10010/16 1ste navolgend pv opgemaakt op 22 april 2016 voor: toestand niet gewijzigd ten opzichte aanvankelijk proces-verbaal van vaststelling dd.13/04/2016.

Er is een tweede navolgend proces-verbaal met het nummer 66.97.10016 2de navolgend pv opgemaakt op 13 juni 2016 voor: het verwijderen van de wapeningsnetten en bekisting van de overdekking van de open ruimte voor de doorgang van fietsers en voetgangers.

De betonnen wanden en steunpalen zijn nog aanwezig.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een nieuw bouwvolume ter hoogte van het poortgebouw aan de Sassevaartstraat – toegang tot de site.

Dit nieuwe gebouw telt 3 bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak (helling haaks op de straatrichting). De kroonlijsthoogte bedraagt 10,11 m, de nokhoogte reikt tot 13,92 m.

De bouwdiepte reikt ter hoogte van de aansluiting met het Locomotiefgebouw tot 15,30 m op het gelijkvloers, en 10,30 m op de 1^e en 2^e verdieping.

Op een afstand van 5,05 m vanaf het Locomotiefgebouw wordt de bouwdiepte schuin uitlopend verruimd. Op het gelijkvloers gaat deze tot maximaal 22,96 m. Op de verdiepingen reikt de bouwdiepte op de 1^e verdieping tot maximaal 14,20 m. Op de 2^e verdieping wordt de bouwdiepte van 10,30 m over de gehele achtergevel aangehouden.

Aan de pleinwand wordt een deel van de bestaande gevel intact bewaard.

De bestaande, zonder vergunning opgetrokken, betonwanden worden grotendeels verwijderd. Enkel daar waar ze ter hoogte van het gelijkvloers een functie kunnen krijgen in het nieuwe ontwerp, worden zij behouden en verlaagd.

Het ontworpen gebouw krijgt één centrale toegang die teruggetrokken geplaatst wordt onder de bestaande poort. Zo kan rechtstreeks het gelijkvloers bereikt worden en via een zijdelingse deur de dienstenfunctie op de 1^e en 2^e verdieping. Wanneer het totale gebouw door één gebruiker wordt ingenomen bestaat ook een interne verbinding tussen gelijkvloers en de traphal naar de verdiepingen.

Ten opzichte van het eerder vergunde bouwvolume op deze locatie worden de terrassen op +1 en de passerelle vanaf +1 naar het winkelcentrum achterwege gelaten. De platte daken worden allen als groendak voorzien.

De blinde gevel naar het Locomotiefgebouw wordt op het gelijkvloers begroend, in aansluiting met de aan te leggen groene border.

Op de 1^e verdieping wordt de gevel afgewerkt in zichtbeton. De poortgevel en pleingevel behouden het bestaande metselwerk. De achtergevel (richting plein) is grotendeels beglaasd.

Op het inplantingsplan wordt langsheen dit gebouw en het aanpalende gebouw een groene border, (met zones in) berijdbaar gazon, ingetekend. Er wordt vastgesteld dat deze niet overeenstemt met de huidige toestand van het binnenplein en dat deze ook geen voorwerp van deze aanvraag uitmaakt.

Deze wordt dan ook niet verder beoordeeld binnen deze aanvraag maar zal deel moeten uitmaken van een nieuwe aanvraag voor het totale binnenplein.

...

2. Motivering

...

2.4 De MER-toets

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Deze gaat ogenschijnlijk nog (deels) uit van een project waarin een horeca-functie is voorzien.

Niettemin blijkt uit onderzoek van deze screening, de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht kunnen worden.

Invloed op natuurwaarden is blijkens de screening onmogelijk. In het aangevraagde gebouw wordt een uit zijn aard 'low-impact' bestemming voorzien. Diensten veroorzaken uit hun aard geen lucht-emissies, geen grote geluidsemissies, en gelet op de vloeroppervlakte, een beperkte verkeersgeneratie.

Het betreft bovendien een gebouw met een volume dat in het geheel van het project waartoe het behoort, sterk ondergeschikt is.

2.5 De juridische toets

2.5.1 ontvankelijkheid beroep:

De aanvrager van de vergunning stelt in haar replieknota d.d. 19.05.2019 dat het beroep onontvankelijk zou zijn wegens een gebrek aan (aangetoond) persoonlijk belang.

Het belang van de VME kan in vraag gesteld worden. Dit is in casu echter irrelevant, aangezien de VME geen ander belang noch grieven opwerpt dan deze van de individuele bewoners-appellanten. De bewoners op zich maken in de totaliteit van het beroepsschrift voldoende aannemelijk dat de door hen gevreesde hinder -leefbaarheid, mobiliteit en verkeer, veiligheid, lichten en zichten, inkijk en lawaai- potentieel denkbaar zijn. Er wordt immers een gebouw met aanzienlijk volume aangebouwd aan het appartementsgebouw dat zij bewonen. In de replieknota tracht aanvrager aan te tonen dat er geen hinder zal

voorvallen. Dergelijke beoordeling dient te gebeuren bij het inhoudelijk onderzoek van de aanvraag, niet bij beoordeling van de ontvankelijkheid.

Het beroep is ontvankelijk, minstens in hoofde van de aanpalende bewoners, zodat de aanvraag in zijn totaliteit dient te worden heroverwogen.

2.5.2 Overeenstemming RUP en juridische beroepsgriev

Vooreerst dient opgemerkt dat de stelling van appellanten correct is dat de aanvraag misleidend werd opgemaakt in die zin dat 'een wijziging' van het Poortgebouw gevraagd wordt, waarbij de plannen een 'vergunde toestand' opgeven, terwijl er helemaal geen vergunde toestand is.

In de verklarende nota wordt gesteld dat reeds driemaal een vergunning verkregen werd van de stad Gent m.b.t. dit gebouw, namelijk op 9 februari 2012 (dossier 2011/924), op 10 april 2014 (dossier 2013/1109) en op 3 mei 2018 (dossier 2017/08299).

De eerste 2 vergunningen zijn evenwel vervallen wegens niet tijdig aangevraagd/uitgevoerd, en de door het CBS verleende vergunning dd. 3 mei 2018 werd in fase van beroep door de deputatie vernietigd op 20 september 2018.

Gegeven bovenstaande bedenking, is het eigenlijke voorwerp van de aanvraag duidelijk: de bouw van een nieuw gebouw achter de bestaande gevel, met een dienstenfunctie.

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

Het perceel van de aanvraag is zowel gelegen in het gebied van het op datum van 6 april 2006 goedgekeurd gemeentelijk RUP 'Acec' als in de op datum van 11 maart 2010 goedgekeurde verkavelingsvergunning nr. 2009 GE 125/00.

Volgens deze verkavelingsvergunning is de bouwplaats gelegen in lot 7, dat een oppervlakte beslaat van ruim 2,2 hectare en o.a. het winkelcentrum langs de Dok-Noord bevat. De aangeduide bestemming op het verkavelingsplan is 'zone 3 voor stedelijke functie C', conform het RUP.

In principe moet de aanvraag enkel aan de verkavelingsvergunning (en latere wijzigingen ervan) getoetst worden, en niet aan het RUP.

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning luiden evenwel als volgt: "Het te verkavelen terrein is gelegen binnen het goedgekeurde ruimtelijk uitvoeringsplan '134/ACEC'. Voor wat betreft de stedenbouwkundige voorschriften wordt integraal verwezen naar de 'Toelichtingsnota & Stedenbouwkundige voorschriften' van dit ruimtelijk uitvoeringsplan".

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP voor de zone 3 voor stedelijke functie C luiden als volgt:

...

De verkavelingsvergunning werd diverse malen gewijzigd.

In een eerste wijziging (2010 GE 125/01) werd m.b.t. lot 7 bepaald dat er max. 11 woonentiteiten mogen zijn (boven het winkelcentrum).

In een tweede wijziging (2012 GE 125/02), vergund op 11 april 2013, wordt het aantal woongelegenheden herschikt binnen de loten 5, 7 en 10.

Voor lot 7 wordt bepaald dat er “maximum 44 private woningen (= wonen/handel/kantoren/parking)” mogen zijn.

Een derde wijziging van de verkavelingsvergunning werd ingetrokken, terwijl een vierde wijziging (2016 GE 125/03), vergund op 14 juni 2018, betrekking heeft op lichte aanpassingen van de grenzen tussen de loten 5, 6 en 7, een aanpassing van de grens tussen openbaar en privaat domein en het voorzien van een keerpunt voor de brandweerwagens in de centrale groenzone.

De aanvraag dient dus zowel aan de voorschriften van het RUP getoetst te worden als aan de voorschriften van de verkavelingsvergunning en haar wijzigingen.

Huidig op te richten gebouw is fysisch niet verbonden met de overige bebouwing binnen lot 7.

Het nieuw op te richten gebouw krijgt louter ‘diensten’ als bestemming, en dit voor een netto-vloeroppervlakte van 228 m² (gelijkvloers) + 137 m² (1^e verdieping) + 114 m² (2^e verdieping) = 479 m².

De voorschriften van het RUP bepalen niet of de bestemmingsvoorschriften per gebouw of per zone gelden, en de verkavelingsvergunning is hieromtrent ook niet duidelijk.

Indien de voorschriften per gebouw gelden is de aanvraag sowieso strijdig met de bestemmingsvoorschriften, vermits ‘diensten’ enkel als nevenbestemming toegelaten is.

De gewijzigde voorschriften van de verkavelingsvergunning (met o.a. het verschuiven van woonentiteiten over de diverse loten heen) laten vermoeden dat de bestemmingspercentages per zone dienen toegepast te worden, en niet per gebouw of per project. In dat geval dient de aanvraag ondubbelzinnig aan te tonen dat aan de bestemmingsvoorschriften van de ganse zone 3 voor stedelijke functie C voldaan wordt.

Deze zone omvat ook de loten 5 en 6 van de verkaveling.

Het aanvraagdossier bevat geen gegevens van de andere bebouwing op de loten 5, 6 en 7 en laat dus niet toe na te gaan of er voldaan is aan alle bestemmingsvoorschriften.

De aanvrager brengt bij mail een aantal gegevens bij, waaronder een zeer gedetailleerde berekening van vloer oppervlaktes per functie en per gebouw in de ‘zone voor stedelijke functies’ aangeduid in het RUP. Ook vermeldt de aanvrager aan deze mail 2 potentiële dienstverlenende entiteiten die hun intrek zouden nemen in het poortgebouw.

Deze mail werd gelijktijdig verstuurd aan de deputatie en de appellanten. Alle stukken zijn opgeladen op het omgevingsloket. Appellanten maakten geen verdere opmerkingen.

Uit de gedetailleerde oppervlakteberekeningen valt af te leiden dat in de zone 3 voor stedelijke functies de nevenfuncties 31973 m² vloeroppervlakte innemen (en niet 27845m² zoals aanvrager op onverklaarbare wijze berekent) - de nieuwe dienstenfuncties in het poortgebouw meegerekend.

De hoofdfuncties beslaan 33284 m². Dergelijke functie-indeling voldoet volledig aan het RUP-voorschrift dat maximaal 50% van de bruto vloeroppervlaktes in deze zone als nevenfunctie mag worden ingevuld.

Daar waar in het verslag voor hoorzitting werd opgemerkt dat de diensten-bestemming in het gebouw concreter diende te worden gemaakt, teneinde een zorgvuldige inschatting te kunnen maken van de belasting op het woon- en leefklimaat, zoals het RUP voorschrijft, verduidelijkt aanvrager middels mail en replieknota van 19 april 2019 dat een reisorganisatie en een maandblad dat workshops organiseert de meest waarschijnlijke gebruikers van het pand zullen zijn.

Dergelijke invulling kan niet als storend voor de leefomgeving aanzien worden. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat deze functies enige impact zullen veroorzaken die waarneembaar is buiten het aangevraagde poortgebouw. Zij omvatten geen zaken die sterke geluidsproductie kennen. Hun verkeersgeneratie lijkt uiterst beperkt, in die mate dat deze in het niet zal vallen in vergelijking met de bestaande activiteit op het terrein.

Ook los van de in de replieknota voorgestelde concrete activiteiten, moet worden geoordeeld dat als deze in de lijn liggen van de nu voorgestelde dienstverlening, zij nooit enige stoornis kunnen veroorzaken aan de leefomgeving. De oppervlaktes die het gebouw voorziet laten immers niet toe storende diensten te voorzien, noch danig veel publiek te trekken dat er een verkeers- of parkeerproblematiek zou ontstaan.

Uit deze bijkomende informatie dient te worden afgeleid dat de aanvraag in overeenstemming is met het RUP, en bijgevolg dat terecht de vereenvoudigde procedure is gevolgd.

Deze bijkomende informatie is nodig om een zorgvuldig en concreet gedragen besluit te nemen in dit geval, gelet op de complexiteit van de site en de vergunningenhistoriek. In geen geval zijn dergelijke gegevens normaalgezien bij een vergunningsaanvraag te voegen. Zij kunnen dus niet aanzien worden als een aanvulling bij een onvolledig dossier, noch als een essentiële aanpassing van de aanvraag. Aanvraag blijft immers ongewijzigd, doch wordt enkel verduidelijkt.

De aanvraag voldoet aan de geldende voorschriften en bepalingen.

Appellanten wijzen nog op een strijdigheid met het verkavelingsplan inzake de brandveiligheid.

Appellanten tonen de correctheid van hun stelling niet aan. In tegendeel blijkt uit het inplantingsplan voor de brandweer dat een brandweg aanwezig is die voldoende bereikbaarheid biedt voor zowel het Locomotief- als poortgebouw.

De wettelijke brandveiligheidsvoorschriften en het brandweeraadvies d.d. 16.11.2018 dienen steeds te worden gevolgd.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Een beschrijving van het aangevraagde is te vinden bij punt 1.5 hierboven.

De aanvraag voldoet aan de voorschriften van het ABR, het geldende RUP en van de verkaveling. Geen van allen zijn echter gedetailleerd, zodat de aanvraag nog steeds in

concreto dient te worden beoordeeld inzake functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

De functionele inpasbaarheid werd reeds bij de punten 2.4 en 2.5 B beoordeeld. Een dienstenfunctie is uit zijn aard niet storend. Er zullen geen emissies voorvallen. Zeker nu de oppervlaktes die aangevraagd worden eerder beperkt zijn, en een dienstenfunctie geen samenkomst van grote groepen inhoudt, zal het gebruik van het pand hier geen onaanvaardbare impact op de omgeving kunnen inhouden.

Een gedeeltelijke invulling van het pand met een horeca-functie, waarop wordt gealludeerd in de mail van aanvrager van 1 maart 2018 (gevoegd bij de replieknota van 19 april 2019) is niet mogelijk volgens huidige aanvraag.

Voor de totaliteit van het project is destijds een mobiliteitsstudie opgemaakt.

Er wordt vastgesteld dat huidige aanvraag binnen de contouren van de oorspronkelijke mobiliteitsstudie valt. Met het college moet worden vastgesteld dat het project zeer goed bereikbaar is voor alle vervoersmodi en in de nabije toekomst zelfs nog beter bereikbaar zal zijn via het openbaar vervoer.

Bovendien genereert een dienstenfunctie normaalgezien geen sterke verkeersstromen, en, minstens even belangrijk, zijn deze verkeersstromen verspreid en in de tijd beperkt.

Een reisbureau of boekhoudkantoor bijvoorbeeld zal een druppelsgewijze klandizie gedurende de dag kennen, en is enkel bereikbaar tijdens de kantooruren. Eventuele workshops (waar aanvrager naar verwijst) zullen gelet op de vloeroppervlakte slechts voor een beperkte groep kunnen georganiseerd worden, en zullen logischerwijze ook niet op storende (late) uren voorvallen.

Er is, zoals ook het college vaststelt, een grote autoparking en fietsenstalling aanwezig op de site.

Het gabarit van het aangevraagde gebouw is een logisch gevolg van de aanwezige en de te behouden voorgevel, de aanwezige plaats in de site, en de aan te bouwen blinde gevel van het Locomotiefgebouw.

In vergelijking met de totaliteit van de site, en de omgevende bestaande gebouwen is huidig aangevraagd volume klein te noemen. Het gebouw voorziet een bvo van 479m², op een bvo van ongeveer 60 000m² op de site.

Door het ontwerp van het gebouw wordt de noordelijke toegang tot de site mooi afgewerkt. Het ontwerp voorziet een duidelijk doorgang naar het middenplein, een aansluiting op het Locomotiefgebouw, en een getrapte achtergevel. Zodoende wordt een blinde gevel afgewerkt, en wordt er voldoende afstand gecreëerd tussen het deel van de gevel van het Locomotiefgebouw waarin ramen voorzien zijn (minimaal 6m), zonder aan volume in te boeten, en met creatie van een groene ruimte in de hoek achteraan.

De rechte achtergevels op gelijkvloers en verdiepingen zorgen ervoor dat geen inkijk kan worden genomen in de vensters van het Locomotiefgebouw. De uitbouwen in de

achtergevel worden aan de zijde die het Locomotiefgebouw aankijkt, blind afgewerkt (groengevel).

Wat de erfgoedwaarde betreft, wordt, na onderzoek, het omstandig oordeel van het college bijgetreden:

...

Ten onrechte beweert appellant dat de erfgoedwaarde van de gevel wordt 'misbruikt' om er achter nog te bouwen. Het louter behoud van de gevel als 'decorum' is niet realistisch.

Huidige aanvraag valoriseert de gevel en diens erfgoedwaarden en zorgt voor een nuttig en voortdurend gebruik ervan.

Doordat de bestaande waardevolle voorgevel wordt gebruikt, en het gabarit van het gebouw hieruit volgt, past het gebouw perfect in diens omgeving. Ook het rechts aanpalende Locomotiefgebouw en andere gebouwen op de site hebben de kenmerkende industriële gevels met erfgoedwaarde behouden.

De aanvraag voorziet een gebouw dat volledig past in diens onmiddellijke omgeving, zonder storend te zijn voor de bestaande toestand, en het bestaand leefklimaat.

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2018120965, ingediend door Vastgoed Noord nv, kan omgevingsvergunning worden verleend onder voorwaarden.

3. Besluit

Artikel 1: Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2018120965 ingediend door Vastgoed Noord nv wordt een omgevingsvergunning verleend onder volgende voorwaarden:

- Onder huidige vergunning is geen horeca-activiteit in het gebouw toegestaan, enkel diensten.*

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De Raad oordeelt echter dat de exceptie van de tussenkomende partij alleen onderzocht en beoordeeld moet worden wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing te bevelen en, zoals hierna blijkt, is dat niet zo.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens 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 partijen stellen:

“ ...

De behandeling van de vordering tot vernietiging zal te laat komen

Uit de historiek van het dossier blijkt dat de titularis er niet voor terugdeinst om zelfs zonder uitvoerbare vergunning de werken aan te vatten, en dat het kwestieuze bouwblok kan/zal worden opgetrokken o.m. middels gebruik van betonplaten waardoor de werken zeer snel vorderen.

Ook dit is reeds gebleken uit het verleden bij het optrekken van het gelijkaardige project op quasi dezelfde plaats.

Stille getuigen daarvan zijn de bestaande half afgebroken wederrechtelijke steunpalen en betonwanden die het uitzicht ter hoogte van de projectsite ontsieren.

Een deel van de bestaande constructies (fundering, betonplaten,...) wordt gerecupereerd en geregulariseerd, blijkens het bestreden besluit p. 4. (“De bestaande, zonder vergunning opgetrokken, betonwanden worden grotendeels verwijderd. Enkel daar waar ze ter hoogte van het gelijkvloers een functie kunnen krijgen in het nieuwe ontwerp, worden zij behouden en verlaagd.”)

Een en ander zal dus nóg sneller kunnen gaan.

Het bouwblok zal dan ook zijn opgericht vooraleer Uw Raad vermag een uitspraak te doen omtrent de vordering tot nietigverklaring van het bestreden besluit.

Mits toepassing van het ‘first in, first out’-principe tracht Uw Raad de doorlooptijd van een vordering tot nietigverklaring te beperken tot maximaal twee jaar. (cfr. jaarverslag DBRC 2017-2018, p. 35) Voor zover verzoekende partijen kunnen nagaan kan de doorlooptijd van een “gewone” procedure bij Uw Raad inderdaad toch snel anderhalf à twee jaar in beslag nemen.

Het gebouw kan/zal worden opgetrokken vooraleer een uitspraak omtrent de vordering tot vernietiging tussenkomt.

Eens het gebouw er staat, is de kans zeer klein dat de afbraak ervan nog zal worden bevolen.

Oorzakelijk verband tussen de nadelige gevolgen en het bestreden besluit, te voorkomen door schorsing van de tenuitvoerlegging

De nadelige gevolgen ten aanzien van verzoekende partijen betreffen diverse hinderaspecten:

- *Visuele hinder: het woongenot van eerste en tweede verzoekende partij wordt gefnuikt doordat een grootschalig bouwblok wordt opgericht binnen het zicht van hun woning, uitzicht dat voorgoed verknoeid zal zijn eens het project gerealiseerd is, zelfs indien enkel de ruwbouw wordt opgetrokken.*

De visuele hinder blijkt zonder meer uit de hierboven bijgebrachte foto's die het uitzicht illustreren op de plaats waar een bouwvolume van drie bouwlagen (tot 13,92m) met een bouwdiepte tot 22,96m zal worden opgericht.

- *Geluidshinder: uitgaande van de werknemers, gebruikers, bezoekers van de voorziene dienstenfuncties.*
- *Mobiliteitshinder: toename mobiliteitsdruk, impact op het aantal verkeersbewegingen en het aantal beschikbare parkeerplaatsen.*
- *Geurhinder: afhankelijk van de activiteiten van de diensten die zich zullen vestigen in het gebouw.*
- *Verlies aan woongenot/waardevermindering woning: het ruimtegevoel waarover de woningen van eerste en tweede verzoekende partijen beschikken zal voorgoed verleden tijd zijn, nu een bouwblok wordt opgericht op enkele meters van hun woning. Tevens zullen zowel zij als hun bezoekers genoopt worden zich te begeven op een site alwaar de onmiskenbare mobiliteitsimpact van het nieuwe project - noch onderzocht, noch beoordeeld - afbreuk doet aan het woongenot en de belevingswaarde die zij op heden ondervinden.*

In de mate waarin deze hinderaspecten zich onherroepelijk zullen voordoen ten aanzien van alle woningen in het Locomotiefgebouw, minstens een substantieel deel ervan, zijn ook de nadelen onomkeerbaar t.a.v. de VME DOK NOORD, die vanuit haar specifieke standpunt, goedgekeurd in de notulen, de collectieve belangen verdedigt, en instaat voor de belangenbehartiging op het vlak van mobiliteit, brandveiligheid, verkeersveiligheid en andere van haar leden en van de site in het algemeen, dewelke door haar leden worden ondersteund.

Er is derhalve voldaan aan de voorwaarden inzake de vereiste hoogdringendheid."

De verwerende partij antwoordt:

"Verzoekende partij meent dat de schorsing van de bestreden beslissing hoogdringend is.

Zij onderbouwt deze bewering door de enkele en algemene stelling dat een behandeling van de vordering tot vernietiging door uw Raad, gelet op gemiddelde doorlooptijden, te laat kan komen.

Dergelijke algemene bewering geldt voor elk vernietigingsdossier voor uw Raad.

Verzoekende partij laat na concreet aan te duiden welke elementen wijzen op een hoogdringende noodzaak tot schorsing van de bestreden beslissing.

De vordering tot schorsing is ongegrond.”

De tussenkommende partij stelt:

“ ...

1.1.3. Geen hoogdringendheid

Een partij die beweert dat een zaak spoedeisend/hoogdringend is, dient deze spoedeisendheid/hoogdringendheid aan te tonen aan de hand van concrete gegevens.

De bewijslast ligt bij de verzoekende partijen. De verzoekende partijen moeten aantonen dat er sprake is van een voldoende onmiddellijk karakter, een voldoende ernstig karakter en de onomkeerbaarheid van de schadelijke gevolgen die kunnen ontstaan door de bestreden beslissing.

a. M.b.t. de vordering van de natuurlijke personen

De verzoekende partijen – natuurlijke personen laten zoals hierboven toegelicht na te concretiseren wat het huidig uitzicht is vanuit hun woningen zodat de zgn. visuele hinder die zij verwachten en welke een abnormaal karakter dient te hebben, niet kan worden beoordeeld. De andere hinder die zij omschrijven, is des te meer hypothetisch, speculatief en geenszins aannemelijk. De zgn. nadelige gevolgen zijn dan ook te vaag en weinig concreet omschreven. Op grond van hun stukken en argumentatie wordt geenszins voldaan aan de bewijslast inzake spoedeisendheid/hoogdringendheid.

Alle vormen van hinder die zij opwerpen – behoudens de vermeende visuele hinder – kunnen zich ten vroegste voltrekken na de ingebruikname van het gebouw. Hun vordering is dan ook voorbarig en allesbehalve hoogdringend.

Inzake de zgn. visuele hinder laten zij na te preciseren waarin deze kan bestaan ten aanzien van hun individuele situaties waardoor deze hinder niet bewezen is en evenmin van aard is de hoogdringendheid van de vordering te verantwoorden.

Bovendien tonen zij niet aan en beweren zij zelf niet dat de vergunninghouder de werken zal starten en voltooien voordat het resultaat van de vernietigingsprocedure gekend is.

Het komt aan een verzoekende partijen toe om te overtuigen dat dit gegeven, samen met de persoonlijke en ernstige gevolgen die de uitvoering van de werken zal teweegbrengen, een hoogdringende behandeling noodzaakt. Aan die voorwaarden is niet voldaan.

b. M.b.t. de vordering van de VME

De hoogdringendheid van de vordering van de VME is des te minder duidelijk op grond van het voorliggend verzoekschrift. De vermeende hinder die aangehaald wordt in het verzoekschrift is immers enkel te ervaren door natuurlijke personen, niet door een rechtspersoon.

In zoverre de Verzoekende partijen stellen dat de nadelen onomkeerbaar zijn t.a.v. van de VME blijkt dat deze worden gekoppeld aan ‘de belangenbehartiging op het vlak van mobiliteit, brandveiligheid, verkeersveiligheid’. Dienaangaande moet worden gesteld dat eventuele hinder die hiermee in verband zou kunnen worden gebracht, zich niet kan voordoen tijdens de werken zelf doch enkel na volledige voltooiing én ingebruikname van

het gebouw. Alleen al om die reden is de vordering namens de VME niet hoogdringend, onafgezien van het feit dat de VME volgens de Verzoekende partij in Tussenkomst onontvankelijk is, minstens niet toelaatbaar is bij gebreke aan mandaat en bovendien ontdaan is van het rechtens vereiste belang.

1.1.4. Geen oorzakelijk verband tussen de vermeende hinder en de vermeende hoogdringendheid

Aangezien de hinder niet is bewezen, noch de hoogdringendheid van de vordering, is er evenmin een bewezen oorzakelijk verband tussen de vermeende hinder en de vermeende hoogdringendheid.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, krachtens artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar beroepsverzoekschrift, ondersteund met de nodige documenten, de redenen vermelden die aantonen dat de schorsing hoogdringend is omwille van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet betekent de vereiste van hoogdringendheid onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de duur van de behandeling van de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing onverenigbaar is met de vraag tot niet-uitvoering ervan.

Meer bepaald moet de verzoekende partij met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aantonen dat de het resultaat van de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de realisatie van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

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

2.

De bestreden beslissing vergunt het oprichten van een gebouw, bestemd voor diensten, met drie bouwlagen en een hellend dak op de ACEC-site, een voormalige industriële site in reconversie, nu 'Dok Noord' genoemd.

Uit de bouwplannen blijkt dat het met de bestreden beslissing vergund gebouw wordt opgericht achter de bestaande, en te behouden, historische gevel van het vroegere 'Poortgebouw' en een getrapte vorm heeft, waardoor het aantal bouwlagen daalt tot 1 bouwlaag achteraan.

De eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij wonen, zoals blijkt uit hun adressen en uit de in het beroepsverzoekschrift opgenomen foto's, in het aangrenzend 'Locomotiefgebouw'.

Beide verzoekende partijen verwijzen naar verschillende nadelige gevolgen die zij met de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing willen voorkomen, namelijk visuele hinder, geluidshinder, mobiliteitshinder en geurhinder en verlies van woongenot en waardevermindering van hun woningen.

De Raad oordeelt dat de vereiste hoogdringendheid niet blijkt uit de door de verzoekende partijen aangevoerde nadelige gevolgen.

De eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij klagen vooreerst visuele hinder aan *“doordat een grootschalig bouwblok wordt opgericht binnen het zicht van hun woning, uitzicht dat voorgoed verknoeid zal zijn eens het project gerealiseerd is, zelfs indien enkel de ruwbouw wordt opgetrokken”*.

De eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij trachten die visuele hinder concreet aan te tonen met foto's van het huidige uitzicht vanuit hun appartementen.

Zowel de bouwplaats, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, als het Locomotiefgebouw, waar de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij wonen, zijn, volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'ACEC', gelegen in een zone voor stedelijke functies.

De stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'ACEC' bevatten, voor die zone voor stedelijke functies, geen bepalingen over de concrete inplantingsplaats van een project, noch over de wijze waarop de te bouwen constructies concreet gerealiseerd moeten worden.

Wel wordt in het onderdeel 'Ruimtelijke opties' van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'ACEC' vermeld dat er aan de oude fabrieksgebouwen een nieuwe bestemming gegeven moet worden.

Alhoewel er dus pas met de bestreden beslissing een concrete en duidelijke invulling wordt gegeven aan de in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'ACEC' bepaalde bestemming, kan niet genegeerd worden dat het met de bestreden beslissing vergund gebouw gerealiseerd wordt op de plaats van het voormalig 'Poortgebouw', waarvan alleen nog de historische gevel en de linkerzijgevel én bewaard zijn én geïntegreerd worden in het met de bestreden beslissing vergund project.

Zo stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing niet ten onrechte dat het gabarit van het met de bestreden beslissing vergund gebouw “een logisch gevolg is van de aanwezige en de te behouden voorgevel, de aanwezige plaats in de site, en de aan te bouwen blinde gevel van het Locomotiefgebouw”.

Alhoewel de visuele hinder voor de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij, dan ook (deels) te verklaren is door de bestaande, historische configuratie van de ACEC-site, moeten de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij niet alle visuele hinder verdragen die het gevolg is van het oprichten van het met de bestreden beslissing vergund gebouw vlak naast het Locomotiefgebouw, waarin zij wonen.

Beide verzoekende partijen tonen echter onvoldoende aan dat de visuele hinder als gevolg van de oprichting van het met de bestreden beslissing vergund gebouw een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verantwoordt.

Beide verzoekende partijen laten, al dan niet bewust, buiten beschouwing dat het met de bestreden beslissing vergund, nieuw gebouw een getrapte vorm heeft, waardoor het gebouw van drie bouwlagen naar 1 bouwlaag achteraan evolueert, dat het deel van het gebouw met drie bouwlagen opgericht wordt ter hoogte van een blinde muur, en dat het gebouw geleidelijk aan ook afstand houdt ten opzichte van het Locomotiefgebouw.

In die omstandigheden volstaat het niet dat de verzoekende partijen foto's voorleggen van hun huidig uitzicht.

Om de Raad te overtuigen van de beweerde visuele hinder en de ingeroepen hoogdringendheid moeten de verzoekende partijen het verschil tussen de bestaande toestand en de door de met de bestreden beslissing vergunde toestand voldoende aanschouwelijk maken.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen in gebreke blijven, aan te tonen dat de visuele hinder, waar zij naar verwijzen, zo zwaarwichtig is dat ze de hoogdringendheid van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verantwoordt.

Hetzelfde geldt voor het verlies van woongenot en de waardevermindering van de woningen van de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij.

Beide verzoekende partijen blijven in gebreke het verlies aan ruimtegevoel voldoende concreet aan te tonen.

Met betrekking tot de door beide verzoekende partijen aangevoerde mobiliteits-, geluids- en geurhinder, vervallen de verzoekende partijen in algemeenheden en maken zij die aangevoerde nadelige gevolgen onvoldoende concreet.

De omschrijving van "toename mobiliteitsdruk, impact op het aantal verkeersbewegingen en het aantal beschikbare parkeerplaatsen" is onvoldoende toegespitst op de concrete omstandigheden van het dossier om als 'nadelig gevolg' in aanmerking te komen voor een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vermeende geurhinder is volgens beide verzoekende partijen "afhankelijk van de activiteiten van de diensten die zich zullen vestigen in het gebouw" en zo stellen beide verzoekende partijen zelf dat de geurhinder, die zij vrezen te zullen ondergaan, louter hypothetisch is en een hypothetisch nadelig gevolg kan de schorsing van de tenuitvoerlegging van een vergunningsbeslissing niet verantwoorden.

Beide verzoekende partijen negeren ook de vaststelling in de bestreden beslissing dat "een reisorganisatie en een maandblad, dat workshops organiseert" de meest waarschijnlijke gebruikers van het met de bestreden beslissing vergund gebouw zullen zijn, hetgeen geurhinder allerminst waarschijnlijk maakt.

Verder overtuigt de door beide verzoekende partijen aangevoerde geluidshinder "uitgaande van de werknemers, gebruikers, bezoekers van de voorziene dienstenfuncties" evenmin als 'nadelig gevolg' om de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bij hoogdringendheid te schorsen.

Beide verzoekende partijen negeren daarbij andermaal de vaststelling in de bestreden beslissing dat "een reisorganisatie en een maandblad, dat workshops organiseert" de meest waarschijnlijke gebruikers van het met de bestreden beslissing vergund gebouw zullen zijn: een overmatige geluidsproductie door die activiteiten is weinig aannemelijk.

Concluderend kan dan ook gesteld worden dat de eerste en de tweede verzoekende partij de overmatige geluidsproductie en de geluidshinder niet aannemelijk maken.

Nog los van de nadelige gevolgen, waarvan de Raad oordeelt dat zij (dan wel hun omvang) niet voldoende concreet worden aangetoond, oordeelt de Raad ten slotte dat de aangevoerde nadelige gevolgen voor de derde verzoekende partij evenmin voldoende persoonlijk zijn.

Minstens wordt nagelaten de hinder in haar hoofde te concretiseren evenals de mate waarin zij daarvan, als vereniging van mede-eigenaars, persoonlijk nadelige gevolgen van ondervindt die een uitspraak bij hoogdringendheid verantwoorden.

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 vorig onderdeel oordeelt dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet nodig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 november 2019 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS