

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 april 2018 met nummer RvVb/S/1718/0757
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0158/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 Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	1. 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 9 november 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 september 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 22 mei 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een ambachtelijke bakkerij met conciërgewoning in een gewijzigde inplanting op de percelen gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Raapstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 15M, 17C 2 en 105 R 02.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 februari 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 6 maart 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en (in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0158/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 3 april 2018.

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

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Deira DE RIJCKE, *loco* advocaten Wim DE CUYPER en 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 55, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 15M, 17C 2 en 105 R 02.

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. De percelen 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.

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

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

Tegen deze 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 de 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 beslist:

"...

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 gabarriet 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 gabarriet van het voorste dakvlak van de rechtsaanpalende buur en is volledig ingeschreven binnen het 45° gabarriet 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 tussenkomenende 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 dit 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 tussenkomenende 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 anderszijds 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 gabarriet 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 gabarriet van het voorste dakvlak van de rechtsaanpalende buur en is volledig ingeschreven binnen het 45° gabarriet 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 inrij 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 geluidsbuffer kan fungeren. Vruchtverkeer 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.

...

De verzoekende partijen vorderen met een op 8 augustus 2017 neergelegd verzoekschrift, de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van deze beslissing. Deze zaak is gekend onder rolnummer 1617/RvVb/0800/UDN.

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.

4.

Met een aangetekende brief van 15 november 2017 vorderen de verzoekende partijen opnieuw de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de bestreden beslissing. Deze zaak is eveneens gekend onder rolnummer 1617/RvVb/0800/UDN.

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

5.

De verzoekende partijen hebben tegen deze beslissing van 13 juli 2017 een beroep tot nietigverklaring met vordering tot schorsing ingediend. Deze zaak is gekend onder rolnummer 1617/RvVb/0800/SA.

Met het arrest van 9 januari 2018 verwerpt de Raad de vordering tot schorsing omdat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen. Gelet op de verklaring van de

tussenkomen partij dat zij, op de parking van de aanleg 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, wordt vastgesteld dat de gevorderde schorsing op dit vlak doelloos is. Wat betreft de oprichting van de parking vooraan, stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen hieromtrent geen hinderaspecten hebben ingeroepen bij de uiteenzetting van de hoogdringendheid in het verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring.

6.

Ondertussen, op 10 januari 2017, dient de tussenkomen partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas een vergunningsaanvraag in voor “het bouwen van een ambachtelijke bakkerij met conciërgewoning in een gewijzigde inplanting”, in die zin dat de industriële loods, zijnde het achterste deel van het complex, nu op 0,20m uit de rechter perceelsgrens (ten behoeve van de vrijwaring van de draadafsluiting met klimop) en op 0,30m uit de voorliggende perceelsgrens (ten behoeve van de vrijwaring van de gracht) komt te staan, waar dat voorheen op die perceelsgrenzen was. Bij deze aanvraag is een mobiliteitsstudie van 19 december 2016 gevoegd en in de beschrijvende nota wordt uitdrukkelijk gesteld dat “geen afstand gedaan wordt van de vergunning van 4 februari 2016” (die dus door de Raad op 28 februari 2017 is vernietigd).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 maart 2017 tot en met 31 maart 2017, dienen onder meer de verzoekende partijen het enige bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 mei 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij.

Tegen die beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 29 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 augustus 2017 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 5 september 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 21 september 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij overweegt:

“...

Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 25 augustus 2017

...

2.5 De juridische aspecten

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

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

Binnen het 50 m woongebied wordt de winkel met verbruikzaal en de conciërgewoning voorzien, de eigenlijke industriële bakkerij is volledig binnen de industriezone gelegen. Het koppelvolume tussen de industriële bakkerij en de bebouwing aan de straatzijde huisvest kantoren, personeelsruimtes en expeditie-ruimtes, functies die geen verwerking van grondstoffen vereisen en derhalve ook in het woongebied vergunbaar zijn. Het

koppelvolume fungeert bijgevolg als buffervolume 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 gevel op 0,20 m van rechterperceelsgrens en op minstens 0,30 m van de achterste perceelsgrens ingeplant om zo de huidige draadafsluiting en de gracht te vrijwaren. In de vorige aanvraag werden de gevels ter hoogte van deze perceelsgrenzen ingeplant.

De rechts aanpalende percelen zijn echter achteraan deels eveneens gelegen in het industriegebied, dit met een diepte van 32 m tot 40 m. De tuinen bij de rechtsaanpalende eengezinswoningen zijn aldus deels zonevreemd, en 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 aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.5 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 een bedrijf gevestigd, dat eveneens uit kantoren langs de Passtraat en een achterliggend industriegebouw bestaat. Ook aan de achterzijde wordt het eigendom begrensd door ambachtelijke bedrijven.

Voorliggende 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 gabarriet van 2 volwaardige en een derde teruggetrokken bouwlaag onder platte bedaking. De kroonlijsthoogte sluit aan op de kroonlijst van de rechtsaanpalende woning. De teruggetrokken derde verdieping heeft een kroonlijsthoogte van 9,60 m en komt hiermee iets onder de nokhoogte van het zadeldak van de rechtsaanpalende (10,21 m). De teruggetrokken tweede verdieping wordt op ongeveer 3,50 m teruggetrokken voorzien ten

opzichte van de voorbouwlijn en 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 20,55 m. Dit komt overeen met de bestaande gelijkvloerse bouwdiepte van de rechtsaanpalende woning. De bouwdiepte op verdieping wordt beperkt tot 12 m, 16 m inclusief buitenterras, dit is 0,95 m vóór de achtergevel op verdieping van de rechtsaanpalende woning.

Het terras gekoppeld aan de conciërgewoning moet voldoen aan de wetgeving inzake lichten en zichten. Door het terugtrekken van het terras ten opzichte van de aanpalende bebouwing, wordt ook hier de privacy van de burens voldoende gerespecteerd. Langsheen de tuintrap wordt een opaal zichtscherms geplaatst zodat inkijk in de tuin van de aanpalende rechts wordt vermeden vanaf de trap, tijdens het afdalen ervan.

Vanaf een gelijkvloerse diepte van 20,55 m, wordt een bouwvrije zijdelingse strook van 6,10 m gevrijwaard ten opzichte van de rechtse perceelsgrens met de aanpalende woning. De hoogte van de nieuwbouw bedraagt daar ca. 6 m, 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 expeditie- en klaarzetruimtes, garages en de entreezones met een sas naar de bouwvrije zijde en aanpalende toe. Op de verdieping zijn kantoren en personeelsruimtes voorzien. Deze functies sluiten aan bij wat in woonzone vergunbaar is. In de gevel van de kantoren (eerste verdieping) zijn geen openingen voorzien om zo inkijk in de tuinen van de rechts aanpalenden te vermijden, wat mogelijke schending van de privacy tot een minimum zal herleiden.

Om tegemoet te komen aan de vraag van de burens, wordt de westelijke en noordelijke gevel van de loods 20 cm en 30 cm teruggetrokken ten opzichte van de betreffende perceelsgrenzen. Hierdoor wordt voldoende afstand gecreëerd tov de bestaande afsluiting en de klimopbegroeiing van de aanpalende gebuur.

In de vorige aanvraag werden de gevels ter hoogte van deze perceelsgrenzen ingeplant. De bezwaarindieners stellen dat deze beperkte planaanpassing onvoldoende antwoord biedt op de geuite bezwaren en dat de visuele hinder nauwelijks zal afnemen. Bij de behandeling van het vorige dossier werd door het college gesteld dat deze hinder voortvloeit uit het eigenlijk gebruik van de industriezone en het feit dat de tuinen van de aanpalende woningen deels gelegen zijn in industriegebied. Rekening houdend met de zonevreemdheid van de tuinen werd bijgevolg gesteld dat de visuele hinder die zou voortvloeien uit het eigenlijk gebruik van het industriegebied aanvaardbaar was. De Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt dat een normale mate van tolerantie verwacht mag worden tegenover hinder eigen aan een industriegebied maar dat bij het vorig ontwerp het relatieve evenwicht tussen hinder eigen aan die bestemming en de tolerantie die er tegenover moet staan, verbroken wordt. .

Met voorliggende aanvraag worden de wanden maximaal 0,30 m verschoven. Het college is van oordeel dat als de gevels worden opgevat als groengevels in alle redelijkheid kan gesteld worden dat het ontwerp de visuele hinder tot een aanvaardbaar niveau herleidt. Om deze reden wordt ingestemd met dit aspect van het bezwaar en dient een groengevel als voorwaarde opgelegd te worden.

Op de gevels van de loods worden draadroosters voorzien zodat deze kan voorzien worden van een begroeiing om het geheel nog een groenere aanblik te geven. Dit dient gerealiseerd te worden door de aanvrager en zoals reeds gesteld, als voorwaarde opgenomen bij een mogelijke vergunning.

Eveneens om tegemoet te komen aan de wensen van aanpalenden, wordt de gevel van de loods, palend aan de achterzijde van de tuinen van de burens Raapstraat met 30 cm achteruit geschoven. Hierdoor kan de huidige gracht open gehouden worden. Op de hoek van het perceel wordt de gracht bovendien verbreed over de volledige vrije driehoek. De gracht wordt tevens onder het gebouw verbonden met de (afgeschafte) waterloop links palend aan het perceel, door middel van rioolbuizen.

Visuele hinder en verlies aan (zon)licht is voor de rechtse aanpalenden 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 6 m breed en ca. 26 m 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 productieactiviteiten situeren zich achteraan, het terrein, het verst verwijderd van de woningen (op meer dan 50 m ervan).

Door de, afstand tot de perceelsgrenzen en de inplanting van raam- en deuropeningen zorgvuldig en weloverwogen te kiezen, behoudt het ontwerp in aanvraag, voldoende respect voor de aanpalende eigendommen wat lichtinval, bezonning én inkijk/privacy betreft.

Alle vervoersbewegingen (leveranciers, afnemers, en personeel) gebeuren tevens 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 120 m van het kruispunt met de ring rond Sint-Niklaas, zodat, deze vlot bereikbaar is en snel aansluiting vindt op het hoger wegennet.

De mobiliteitsstudie geeft duidelijk aan dat er zich eveneens geen afwikkelingsproblemen stellen op het kruispunt van de Raapstraat met de Passtraat. Op basis van het mobiliteitsprofiel van de winkel werd een zeer nauwkeurige verkeersproductie in kaart

gebracht. De studie geeft aan dat er zich na doorrekening geen afwikkelingsproblemen voordoen op bovengenoemd kruispunt.

In de toekomstige situatie verminderen de leveringen van trucks met opleggers en vrachtwagens. Deze vrachtwagens kunnen de site oprijden langs de Passtraat, draaien op eigen terrein en de site verlaten via de Passtraat.

Uit de bijlage bij de aanstiplijst hemelwater blijkt dat het aantal werknemers maximum 20 bedraagt (20 personen dag en nacht, 5 personen alleen dag).

Op het terrein van de nieuwe bakkerij worden voldoende parkeerplaatsen voorzien. Voor de nieuwe winkel worden 8 parkeerplaatsen voor klanten gerealiseerd, waarvan 1 parkeerplaats bestemd is voor personen met een handicap. De aangepaste parkeerplaats moet in het kader van toegankelijkheid worden aangelegd in tegels. Grasdallen zijn immers moeilijk begaanbaar voor mensen met een verminderde mobiliteit.

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.

Achter de bakkerij worden 19 parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkings kunnen zowel door klanten als door medewerkers van de bakkerij gebruikt worden. Het aantal parkeerplaatsen volstaat. Er zal bovendien voorzien worden in voldoende fietsenstallingen. De mobiliteitsstudie geeft dan ook antwoord op de vragen in het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen naar aanleiding van een vorige aanvraag welke werd vernietigd. Dit bezwaar terzake wordt dan ook niet gevolgd.

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 electriciteits- en gascabine worden door middel van een haag ingegroend.

Van de reclame ontbreken de gegevens, enkel de hoogte en inplanting ervan zijn opgenomen in de aanvraag, dit aspect van de aanvraag kan niet beoordeeld worden. Indien hiermee rekening wordt gehouden, moet in alle redelijkheid gesteld worden dat de aanleg van de voortuinstrook in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De voorbouw en tussenbouw worden uitgevoerd in lichtgrijze gevelsteen, zijnde met een residentiële uitstraling, aansluitend bij de eengezinswoningen in de Raapstraat. Verder wordt begroeiing geplaatst tegen de gevels rondom de tuin, zodat dit een groen en natuurlijk uitzicht zal bieden voor de burens.

Het arrest van de Raad Voor Vergunningsbetwistingen naar aanleiding van een vorige aanvraag stelt echter dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de ruimtelijke draagkracht van het perceel. De bouwheer heeft met voorliggende aanvraag getracht om met het aangepast ontwerp tegemoet te komen aan de bezwaren die werden geuit tijdens de behandeling en het hogere beroep van het vorige dossier.

Voorliggend ontwerp toont dat er terdege rekening wordt gehouden met de specifieke ruimtelijke context. Zo wordt de ontsluitingsweg maximaal afgeschermd van de woningen,

wordt een bufferende groenzone voorzien ter hoogte van het woongebied, inkijk wordt beperkt en de verschillende functies worden ingericht in de geëigende zones.

De verschillende adviesinstanties verleenden eveneens een gunstig tot voorwaardelijk gunstig advies.

En ook de mobiliteitsambtenaar van de stad Sint-Niklaas, heeft in een gemotiveerd advies gesteld dat de mobiliteitsstudie antwoord biedt op de motieven in het arrest van de Raad bij een vorige aanvraag. Er moet bijgevolg in alle redelijkheid gesteld worden dat de aanvraag ook op vlak van mobiliteit geen onaanvaardbare hinder zal veroorzaken.

Uit voorgaande blijkt, dat met voorliggend ontwerp ruimschoots rekening gehouden wordt met de plaatselijke toestand.

Voorliggende aanvraag komt voor vergunning in aanmerking.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

7.

De verzoekende partijen vorderen eerder, met een aangetekende brief van 15 november 2017 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de bestreden beslissing. Deze zaak is gekend onder rolnummer 1718/RvVb/0158/UDN.

Met een arrest van 30 november 2017 met nummer RvVb/UDN/1718/0291 verwerpt de Raad de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid. De Raad stelt wat betreft de hinderaspecten die betrekking hebben op de oprichting van de eigenlijke gebouwen vast dat de gevorderde schorsing geen nuttig effect kan hebben gelet op de verklaring van de tussenkomen partij de bestreden vergunning niet uit te voeren, met uitzondering van de parking vooraan, zolang de Raad zich niet heeft uitgesproken over het beroep tot nietigverklaring van de verzoekende partijen. Wat betreft de hinderaspecten die betrekking hebben op de aanleg van de parking vooraan, stelt de Raad dat de verzoekende partijen niet overtuigen dat deze een uiterst dringende behandeling van de zaak rechtvaardigen.

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 tussenkomen partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de tussenkomen partij 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 hinderlijke aspect van de aanvraag de industriële bakkerij betreft, die volgens hen in snelbouw opgericht kan worden.

Zij merken op dat de thans voorliggende aanvraag voorziet in een gewijzigde inplanting ten opzichte van de eerder verleende stedenbouwkundige vergunning. Zo wordt het gebouw niet langer op de perceelsgrenzen ingeplant, maar wordt het gebouw aan de zijdelingse perceelsgrens twintig centimeter opgeschoven en aan de achterliggende grens met de verzoekende partijen wordt het gebouw dertig centimeter naar achter ingeplant. De verzoekende partijen wijzen er echter op deze door de tussenkomen partij gedane 'toegevingen', louter zijn gedaan omdat er burgerrechtelijk een discussie hangende is omtrent de eigendomsgrens.

De verzoekende partijen stellen verder geen reactie gekregen te hebben op hun vraag omtrent de vooropgestelde timing van de werken. Zij stellen evenwel vast dat de werken reeds gestart zijn. Zo zou er momenteel gegraven worden op het achterste deel, waaruit volgens hen dan ook blijkt dat de industriële site eerst gerealiseerd zal worden. Dit is eveneens het meest logisch, aangezien de ontsluiting integraal langs voor dient te gebeuren.

Zij wijzen er op dat het industrieel complex in snelbouw en panelen wordt geplaatst, zodat de verzoekende partijen onmiddellijk de gevolgen van het verdwijnen van zonlicht uit hun tuin en uit hun woning zullen ondervinden. Een uitspraak over de vordering tot nietigverklaring komt dan ook hopeloos te laat. Ook kan het industriële gedeelte van de aanvraag snel in productie gaan, nu dit onafhankelijk van de bakkerij verderop en de tearoom kan draaien. De industriële bakkerij bevoorraadt immers ook andere sites en ook de bestaande bakkerij zit iets verderop in de straat. De exploitatie, met bijhorend vrachtverkeer, lawaai-, stof- en geurhinder, kan dan ook onmiddellijk worden gerealiseerd.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen en zich beperken tot vage en algemene veronderstellingen. De stelling "*aangezien het industrieel complex in snelbouw en panelen geplaatst wordt, kan dit snel vooruit gaan*", kan immers op zo goed als elke vergunning toegepast worden aangezien ieder gebouw 'snel' in een snelbouwsysteem kan worden opgetrokken.

De verwerende partij voert verder aan dat de hinder die de verzoekende partijen beweren te zullen ondervinden, louter het gevolg is van de inkleuring van de percelen van de verzoekende partijen op het gewestplan. Hun eigendom is immers voor een groot deel gelegen in industriegebied. De verzoekende partijen kunnen niet eisen dat de mogelijke hinder beperkt wordt tot de mate die in een woongebied gebruikelijk is.

3.

De tussenkomenende partij wijst in hoofdorde op het feit dat zij reeds naar aanleiding van de behandeling van het verzoek tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, de intentie heeft geuit om de werken vrijwillig niet uit te voeren, met uitzondering van de parking vooraan op het perceel. Zij wijst er op dat de Raad op grond hiervan met de arresten van 30 november 2017 en 9 januari 2018 respectievelijk de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de bestreden beslissing en de vordering tot schorsing van de eerdere vergunningsbeslissing heeft verworpen.

Zij stelt verder dat de verzoekende partijen onterecht voorhouden dat, in strijd met de meegedeelde intentie, er werken op het terrein zouden zijn uitgevoerd. De verzoekende partijen steunen deze bewering op het zien van een kraan en een hoop grond aan de achterzijde van het perceel. De tussenkomenende partij merkt echter op dat, in overeenstemming met de meegedeelde intentie, enkel de aanleg van de parking vooraan reeds is aangevangen. De kraan en de hoop grond waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, kaderen dan ook in de aanleg van de parking vooraan. De tussenkomenende partij geeft aan deze bewering van de verzoekende partijen bij officieel schrijven van 16 januari 2018 formeel betwist te hebben en stelt zich te houden aan haar belofte. Dit blijkt tevens uit het feit dat de verzoekende partijen geen nieuwe vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid hebben ingesteld. Zij wijst er nog op dat de parking vooraan inmiddels is aangelegd en dat er verder dan ook geen werken op het terrein meer zullen plaatsvinden.

In ondergeschikte orde voert de tussenkomenende partij aan dat de verzoekende partijen de vereiste hoogdringendheid niet aantonen. Zij wijst vooreerst op het feit dat de verzoekende partijen geen enkel stuk toevoegen waarmee zij de door hen beweerde snelle oprichting van de aanvraag staven. Zij uiten louter algemene en vage beweringen. De bewering van de verzoekende partijen dat de industriële bakkerij opgericht zal zijn binnen een beperkt tijdsbestek klopt daarenboven niet. De zware werken zullen volgens haar lange tijd duren. De tussenkomenende partij wijst hieromtrent nog op het arrest van de Raad van 11 augustus 2017 waarin de Raad de beweringen van de verzoekende partijen inzake de snelle oprichting reeds heeft ontkracht. Niettegenstaande dit oordeel van de Raad, hebben de verzoekende partijen de betreffende passage ongewijzigd overgenomen in het verzoekschrift tot schorsing en vernietiging.

De tussenkomenende partij merkt op dat er nog een burgerlijke betwisting bestaat over de vraag of de tussenkomenende partij over voldoende rechten beschikt om de vergunning te kunnen uitvoeren. Verder houden de verzoekende partijen onterecht voor dat het mogelijk zou zijn om de bakkerij op te richten los van de 'zachtere functies' die zich vooraan op het perceel bevinden. De aanvraag vormt immers een geheel en kan om voedselhygiënische redenen niet worden opgedeeld. Ook is er nog geen aanvang genomen met de oprichting van de constructie. Er zijn in het verleden enkel werken uitgevoerd aan de linksaanpalende oud-geklasseerde waterloop. Op het bouwperceel zelf zijn enkele handelingen uitgevoerd, zoals het verwijderen van begroeiing, die echter geenszins een start van de werken impliceren. De verzoekende partijen tonen dan ook niet aan dat de afhandeling van de procedure ten gronde te laat zal komen om de realisatie van de aangehaalde nadelen te voorkomen.

Wat betreft de beweerde nadelige gevolgen, stelt de tussenkomenende partij dat de verzoekende partijen er niet in slagen om aan te tonen dat deze dermate zwaarwichtig zijn dat het resultaat van de procedure tot vernietiging niet kan worden afgewacht. De tuinen van de verzoekende partijen zijn immers zelf tot 30 à 40 meter gelegen in industriegebied zodat zij in een hogere mate tolerant dienen te zijn voor de activiteiten die onlosmakelijk samenhangen met de bestemming van het betreffende gebied. De woning en het winkelgedeelte, die opgetrokken worden ter hoogte van de woning van de tweede verzoekende partijen, volgen de contouren van haar woning. Daarenboven is er nu reeds een bedrijfsgebouw aanwezig op het links aanpalende perceel waarvan de contouren

gevolgd worden zodat de impact van de aanwezigheid van op 6,10 meter afstand van de perceelsgrens doorlopende achterbouw, gelijkaardig zal zijn. Het is pas in industriegebied dat er voorzien wordt in een hogere constructie. De vermeende hinder door het optrekken van de zes meter hoge muur, betreft een gebruikelijke activiteit in industriegebied en is dan ook eigen aan de zonevreemde ligging in industriegebied van de eigendom van de verzoekende partijen. Ook merkt de tussenkommende partij op dat er voorheen een industriële schroothandel aanwezig was op de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. Bij de aankoop van de woning van de verzoekende partijen was er dan ook geen sprake van een omgeving die quasi exclusief bestond uit (gekoppelde) eengezinswoningen zoals zij beweren in hun verzoekschrift. Daarenboven is er thans nog een perceelsbreed bedrijfsgebouw aanwezig tussen de woning van de eerste verzoekende partij en de percelen waarop de constructie ingepland wordt, die het zicht op de site reeds ontnemt.

De tussenkommende partij wijst tot slot op het feit dat er nog een burgerlijke betwisting bestaat over de eigendomsrechten. De uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning is dan ook nog niet aan de orde. De tussenkommende partij betreurt dat de verzoekende partijen blijven weigeren om de overeenstemming die tussen de landmeters van de partijen gevonden werd te bekrachtigen. Deze weigering leidde dan ook tot het indienen van de huidige aanvraag met een gewijzigde inplanting, zulks evenwel zonder afstand te doen van de eerder verleende vergunning. De tussenkommende partij wijst nog op hetgeen hieromtrent gesteld werd door de Raad in het arrest van 11 augustus 2017 betreffende de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de eerste vergunningsbeslissing.

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 bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een industriële bakkerij met conciërgewoning. Het gebouw bestaat uit drie aansluitende delen die één functioneel geheel vormen: de voorbouw (winkel, bij-winkel, conciërgewoning), de tussenbouw (garages, werkplaats, kantoren, ...) en een loods waarin de industriële bakkerij gelegen is. In de voortuinstrook worden acht parkeerplaatsen voor klanten aangelegd, waarvan één voor andersvaliden. Achteraan worden nog negentien parkeerplaatsen voor het personeel voorzien.

3.1

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift dat het meest hinderlijke aspect van de aanvraag de industriële bakkerij betreft en dat deze in snelbouw opgericht kan worden. Hierdoor zullen zij onmiddellijk de gevolgen dragen van het verdwijnen van het zonlicht in hun woning en tuin. Zij stellen verder dat het industriële gedeelte eveneens snel geëxploiteerd zal kunnen worden waardoor zij ook onmiddellijk nadien de lawaai-, stof- en geurhinder alsook de hinder ingevolge het vrachtverkeer zullen ondervinden.

De Raad stelt vast dat de tussenkomenende partij in haar verzoek tot tussenkomst uiteenzet dat zij de intentie heeft om de stedenbouwkundige vergunning, op de aanleg van de parking vooraan na, niet uit te voeren zolang de Raad geen uitspraak heeft gedaan over de vordering tot nietigverklaring van de verzoekende partijen. De verzoekende partijen beweren in hun uiteenzetting echter dat dat de werken wel degelijk gestart zijn en dat er momenteel gegraven zou worden op het achterste deel van het terrein.

In het verzoek tot tussenkomst verklaart de tussenkomenende partij dat deze werken kaderen in de aanleg van de parking vooraan en aldus niet ingaan tegen haar intentie om de werken, op de aanleg van de parking vooraan na, niet uit te voeren zolang de Raad geen uitspraak heeft gedaan over de vordering tot nietigverklaring. Op de zitting van 3 april 2018 verklaart de tussenkomenende partij opnieuw niet met de verdere uitvoering van de werken, met uitzondering van de parking vooraan, te zullen aanvangen tot de Raad uitspraak heeft gedaan over de vordering tot nietigverklaring van de verzoekende partijen.

Gelet op voormelde verklaring van de tussenkomenende partij, dient de Raad dan ook vast te stellen dat de gevorderde schorsing op dit vlak doelloos is. De Raad kan de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing alleen bevelen wanneer dat voor de verzoekende partijen een nuttig effect heeft. De Raad is van oordeel dat er geen hoogdringendheid voorhanden is voor zover de vordering andere werken dan de aanleg van de parking vooraan betreft.

Voor zover zich nieuwe feiten zouden voordoen die indruisen tegen de verklaring van niet-uitvoering van deze werken, kunnen de verzoekende partijen de Raad desgevallend vatten met een nieuwe vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Een vordering tot schorsing kan immers steunen op nieuwe feiten en gevorderd worden in elke stand van het geding.

3.2

De Raad dient zich bijgevolg enkel nog uit te spreken over de vraag of de nadelige gevolgen met betrekking tot de parking vooraan, de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing rechtvaardigen.

Nog daargelaten het gegeven dat de tussenkomenende partij in haar verzoek tot tussenkomst verklaart dat de parking vooraan reeds is gerealiseerd, dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partijen bij de uiteenzetting van de hoogdringendheid in het inleidend verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring, geen nadelige gevolgen inroepen die het gevolg zijn van de oprichting van de parking vooraan.

4.

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. Het verzoek tot tussenkomst van bvba PATISSERIE STEFAN is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. 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 17 april 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT