

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 225.324 van 4 november 2013
in de zaak A. 209.350/X-15.535.**

In zake : 1. Jean-Claude SCAUT
 2. Nadia VITELLO
 3. Sergio LAURINO
 4. Liliane AUTOMNE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Thomas Ryckalts
 kantoor houdend te 1000 Brussel
 Wolvengracht 38/2
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de GEMEENTE SINT-JANS-MOLENBEEK
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Geoffroy Generet
 kantoor houdend te 1000 Brussel
 Keizerslaan 24
 bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE GEWEST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Philippe Coenraets
 kantoor houdend te 1000 Brussel
 Ter Kamerenlaan 27
 bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

de VZW ANWARS-CHABABS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dominique Lagasse
kantoor houdend te 1170 Brussel
Terhulpesteenweg 187
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 3 juli 2013, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van :
 - a. het besluit van 6 februari 2013 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek waarbij aan de asbl Anwars-Chababs de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het omvormen van een industrieel pand tot een gebouw voor religieuze en culturele activiteiten, gelegen aan de Potaerdegatstraat 10-14 te Sint-Jans-Molenbeek, en
 - b. “de in voormelde beslissing van het schepencollege geïncorporeerde eensluidende adviezen van de Gemachtigde Ambtenaar van 7.08.2012 en aangevuld en gewijzigd op latere maar ongekende datum”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een nota ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

Met toepassing van artikel 90, § 1, vierde lid van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, is de zaak verwezen naar een kamer met drie leden.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 13 september 2013.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Koen De Puydt, die loco advocaat Thomas Ryckalts verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Antoon Vandecasteele, die loco advocaat Geoffroy Generet verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Christophe Lépinos, die loco advocaat Philippe Coenraets verschijnt

voor de tweede verwerende partij, en advocaat Stijn Verbeke, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Tussenkoms

3. Met een op 25 juli 2013 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt de vzw Anwars-Chababs om in het geding te mogen tussenkomen.

Er is grond om dat verzoek in te willigen, wat betreft het administratief kort geding.

IV. Feiten

4.1. De verzoekende partijen wonen in de Potaerdegatstraat te Sint-Jans-Molenbeek, in de onmiddellijke nabijheid van het gebouw waarop de bestreden beslissingen betrekking hebben.

4.2. Op 17 april 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning tot het verbouwen van een industrieel gebouw voor religieuze en culturele activiteiten, gelegen aan de Potaerdegatstraat 10 - 14 te Sint-Jans-Molenbeek, kadastraal bekend sectie D1, nr. 20/k2.

Blijkens de plannen is het de bedoeling om op het gelijkvloers, naast een onthaalruimte, een gebedszaal in te richten, alsook een bibliotheek/leeszaal, sanitaire voorzieningen en een bureau. Op de

tussenverdieping worden een gebedszaal en een refter ondergebracht en op de eerste verdieping vier klaslokalen, een informaticalokaal, sanitaire voorzieningen en een bureau. In de kelderverdieping worden drie parkeerplaatsen voor wagens voorzien.

Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestelijk bestemmingsplan, goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 3 mei 2001, gelegen in een sterk gemengd gebied. Het is voor het overige niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder bestemmingsplan of een verkavelingsvergunning.

4.3. Van 8 mei 2012 tot 22 mei 2012 wordt over de voormelde aanvraag een openbaar onderzoek georganiseerd. Er worden, naast een petitie met 497 handtekeningen ter ondersteuning van het project en twee petities met respectievelijk 7 en 672 handtekeningen tegen het project, 8 bezwaren ingediend. Ook de verzoekende partijen maken hun bezwaren kenbaar.

4.4. Op 29 mei 2012 brengt de overlegcommissie een voorwaardelijk gunstig advies uit.

4.5. In zitting van 13 juni 2012 brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek een voorwaardelijk gunstig advies uit.

4.6. Op 7 augustus 2012 verleent de gemachtigde ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies.

4.7. Na een bijkomend advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van 10 september 2012, brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek op 17 oktober 2012 opnieuw een voorwaardelijk gunstig advies uit.

4.8. Op 7 december 2012 geeft de gemachtigde ambtenaar opnieuw een voorwaardelijk gunstig advies over de aanvraag. Dit luidt als volgt (vrije vertaling):

“GUNSTIG ADVIES op voorwaarde:

- de bezetting van het gebouw te beperken zoals aanbevolen door het aanvullend advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van 10 september 2012 namelijk 150 personen op het gelijkvloers en 100 personen per verdieping;
- de ruimten niet ter beschikking stellen voor de organisatie van trouwfeesten of nachtelijke evenementen zoals de aanvragers dit aangeven in hun toelichtende nota;
- akoestische maatregelen treffen zoals vermeld op de bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegde plannen, te weten het dichtmaken van de oude openingen in de gemene muur, de dubbeling van de muren rond de gebedszaal en het plaatsen van een mechanische ventilatie om het openen van de vensters te vermijden;
- een uithangbord voorzien in overeenstemming met de bepalingen van titel VI van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening.”

Dit is de tweede bestreden beslissing.

4.9. Op 6 februari 2013 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek de gevraagde stedenbouwkundige vergunning onder de voorwaarden zoals voorgeschreven door het advies van de gemachtigde ambtenaar, met de volgende verdere beperking van de capaciteit (vrije vertaling):

- “- maximum 117 personen voor de belangrijkste gebedszaal en op de tussenverdieping;
- maximum 80 personen op de verdieping.”

V. Nadere omschrijving van het voorwerp van de vordering

5. In zoverre de vordering is gericht tegen de in de bestreden stedenbouwkundige vergunning van 6 februari 2013 “geïncorporeerde eensluidende adviezen van de Gemachtigde Ambtenaar van 7.08.2012 en aangevuld en gewijzigd op latere maar ongekende datum”, moet deze geacht worden tegen het in de eerst vermelde beslissing weergegeven voorwaardelijk gunstig advies van 7 december 2012 van de gemachtigde ambtenaar, te zijn

gericht. Laatst vermeld advies blijkt immers het eerder door deze ambtenaar uitgebrachte advies van 7 augustus 2012 te hebben vervangen.

VI. Ontvankelijkheid van de vordering

De aangevoerde exceptie

6.1. De tussenkomende partij werpt in haar verzoekschrift tot tussenkomst op dat de vordering onontvankelijk is in de mate dat deze gericht is tegen het advies van de gemachtigde ambtenaar, die een voorbereidende handeling is en geen uitvoerbare administratieve rechtshandeling. Zij meent dat het positief advies geen rechtsgevolgen verleent aangezien het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning nog steeds kan weigeren.

Beoordeling

6.2. Op grond van artikel 153, § 1, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (hierna: BWRO), kon de bestreden stedenbouwkundige vergunning niet worden verleend dan op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar en mits vermelding van het beschikkend gedeelte ervan in de vergunning zelf.

Hieruit volgt dat het onder randnummer 5 vermelde advies van 7 december 2012 van de gemachtigde ambtenaar de onontbeerlijke grondslag vormt van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, derhalve de weg naar die vergunning opent en in die zin voor de verzoekende partijen als een voor vernietiging vatbare vóórbeslissing verschijnt.

De exceptie is niet gegrond.

VII. Onderzoek van de vordering

7. Overeenkomstig artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

A. Ernst van de middelen

1. Eerste middel

Standpunt van de partijen

8.1. De verzoekende partijen roepen in een eerste middel de schending in van “de goede ruimtelijke ordening”, van de artikelen 190 en 191 BWRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna: de motiveringswet), alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij zetten uiteen dat met de eerste bestreden beslissing een vergunning wordt verleend voor het omvormen van een industrieel pand tot een gebouw bestemd voor religieuze en culturele activiteiten, waarin een maximale bezetting van 197 personen is toegestaan en waarin dagelijks meermaals activiteiten (bijvoorbeeld vijf gebeden per dag, opleidingen voor kinderen op woensdagnamiddag en zaterdag,...) worden ingericht. Ter hoogte van het kwestieuze perceel bestaat de Potaerdegatstraat quasi enkel uit residentiële woningen en de aanvraag om vergunning is onderworpen aan een effectenverslag. De bestreden beslissingen bevatten evenwel geen enkele beschrijving en beoordeling van de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand en van de te verwachten hinder naar de omwonenden toe, minstens is deze beoordeling onjuist. Nochtans hebben de verzoekende partijen de vrees voor

geluidshinder uitdrukkelijk opgeworpen in hun bezwaarschrift. De opgelegde voorwaarden die de geluidshinder voor de omwonenden moeten beperken, berusten niet op een (technische) studie, zodat hun efficiëntie betwist wordt. Bovendien blinken zij uit in vaagheid.

8.2. De eerste verwerende partij repliceert in haar nota dat de verenigbaarheid van het project met de toepasbare planologische voorschriften is vastgesteld en dat er een reeks maatregelen zijn genomen om de goede integratie van het gebouw in zijn nieuwe affectatie in de wijk te bevorderen, die bovendien zijn opgenomen als voorwaarden in de bestreden vergunning. Wat de schending van artikel 190 BWRO betreft, meent deze partij dat het project niet valt onder de procedure van evaluatie van de milieueffecten, zodat de bepaling niet van toepassing is. De schending van artikel 191 BWRO wordt volgens haar in het verzoekschrift niet toegelicht. Dat de voorwaarden te vaag zijn, kan evenmin aangenomen worden, aangezien ze voldoende duidelijk en niet voor verkeerde interpretatie vatbaar zijn.

8.3. De tweede verwerende partij herneemt in haar nota de motivering van de gemachtigde ambtenaar en de voorwaarden die opgelegd zijn in de bestreden vergunning, en meent dat hieruit duidelijk blijkt dat er aandacht werd besteed aan de uit woningen bestaande onmiddellijke omgeving. De gevolgen werden eveneens op uitvoerige wijze bestudeerd in het effectenverslag. Aangezien het project geen aanleiding geeft tot een gevoelige aantasting van het leefmilieu of het stedelijk milieu, is geen bijzondere motivering noodzakelijk zoals vereist in artikel 191 BWRO. Tot slot zijn volgens deze partij de opgelegde voorwaarden voldoende precies en wordt er geen beoordelingsruimte gelaten aan de aanvrager of de overheid.

8.4. De tussenkommende partij stelt in haar verzoekschrift tot tussenkomst dat de ingeroepen schending van de artikelen 190 en 191 BWRO onontvankelijk is, want dat plaatsen voor godsdienstbeleving niet onderworpen zijn aan de verplichting tot opmaak van een effectenverslag. Verder wijst zij op de overeenstemming van het project met het bestemmingsplan en op de

motivering van de gemachtigde ambtenaar. Zij wijst ook op bijlage E bij het effectenverslag waaruit volgens haar afdoende blijkt dat de onmiddellijke omgeving niet zuiver residentieel is, en op het feit dat het gebouw vroeger dienst deed als opslagruimte waar vrachtwagens laadden en losten. Tenslotte stelt ze nog dat de voorwaarden voldoende duidelijk zijn.

Beoordeling

8.5. In het middel wordt onder meer de schending aangevoerd van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet. Deze artikelen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet “afdoende” zijn. Uit deze bepalingen volgt dat in principe enkel met de in de bestreden beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

De verplichting tot uitdrukkelijke motivering houdt in dat in de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen moeten worden vermeld waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt. Hierbij moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. De beoordeling moet tevens *in concreto* geschieden.

8.6. Met de verzoekende partijen moet op het eerste gezicht worden vastgesteld dat de bestreden beslissingen geen enkele beschrijving bevatten van de onmiddellijke omgeving, noch enige motivering aangaande de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening. Dit klemmt nog meer nu bezwaren werden ingediend waarin erop wordt gewezen dat het project zich situeert in een residentiële wijk, die reeds kampt met parkeerproblemen, en geluidshinder zal genereren.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

2. Tweede middel

Standpunt van de partijen

9.1. De verzoekende partijen roepen in een tweede middel de schending in van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet en van artikel 15 van hoofdstuk 5 van titel VIII van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (hierna: GSV).

Zij zetten uiteen dat het kwestieuze gebouw bestemd is voor religieuze en culturele activiteiten met een capaciteit van 197 personen en dat het bestaande pand de volledige perceeloppervlakte beslaat, zodat parkeren op het kwestieuze terrein inpandig dient te geschieden. Op de verdieping -1 worden slechts 3 parkeerplaatsen voorzien, luidens de verklarende nota van de aanvrager voornamelijk dienstig voor het leveren van goederen. De verzoekende partijen hebben een bezwaar ingediend, waarin onder meer werd gewezen op de reeds bestaande parkeerproblematiek in de wijk en het feit dat de Potaerdegatstraat onvoldoende uitgerust is om de verkeersstroom, gegenereerd door de leden van de tussenkomende partij, meermaals per week af te wikkelen. De bestreden vergunning weerlegt dit bezwaar door louter de beweringen van de aanvrager in de toelichtende nota bij te treden, te weten dat het aantal gebruikers beperkt zal zijn tot “enkele tientallen”, dat het aantal activiteiten beperkt zal zijn en dat bovendien het aantal verkeersbewegingen beperkt zal zijn, nu de meeste leden hun voertuig niet zullen gebruiken aangezien zij in de buurt wonen. Het aantal gebruikers is evenwel bepaald op maximum 197 personen in plaats van “enkele tientallen” en het aantal activiteiten is niet beperkt, maar wordt in de bestreden vergunning als volgt omschreven: “5 gebeden per dag; [...] op woensdagnamiddag, op zaterdag en ’s avonds lessen voor kinderen; [...] gemeenschappelijke lessen; [...] informaticalessen;...”. Verder wordt op geen enkele manier aangetoond dat de leden van de tussenkomende partij allemaal op wandelafstand van het pand wonen en bovendien hun voertuig niet zullen gebruiken. Titel VIII, hoofdstuk 5, artikel 15 GSV bepaalt inzake het “aantal toegelaten plaatsen” wat volgt:

“Het aantal toegelaten parkeerplaatsen, met inbegrip van de plaatsen voor de voertuigen van het personeel, de dienstvoertuigen, de voertuigen van de bezoekers en van de klanten, wordt vastgelegd op basis van een gemotiveerd voorstel van de aanvrager. De motivering heeft met name betrekking op de kenmerken van het parkeren langs de weg, de bereikbaarheid van het goed met het openbaar vervoer, het soort activiteiten, de kenmerken van de onderneming(en) en, desgevallend, het mobiliteitsprofiel van de bezoekers of van de klanten.”

De motiveringsplicht vereist dat uit de bestreden vergunning afdoende blijkt waarom de bezwaren van de verzoekende partijen niet aanvaard werden. Bovendien wordt opgemerkt dat het pand is gelegen in een zone C volgens de toegankelijkheidskaart bij titel VIII GSV, zijnde een zone die slecht ontsloten is met het openbaar vervoer.

9.2. De eerste verwerende partij repliceert in haar nota dat het meer een feit is dan een hypothese dat de gebruikers van de moskee hoofdzakelijk de plaatselijke bevolking zal zijn. Verder zullen er niet permanent 200 personen aanwezig zijn. Tenslotte wordt volgens haar de schending van artikel 15 van hoofdstuk 5 van titel VIII van de GSV niet aangetoond.

9.3. De tweede verwerende partij antwoordt in haar nota dat de mobiliteits- en parkeerproblematiek werden onderzocht op basis van het gemotiveerde voorstel in het effectenverslag en verwijst naar de inhoud van dit verslag en naar het mobiliteitsprofiel van de bezoekers. De verzoekende partijen tonen volgens haar niet aan dat deze gegevens niet juist zouden zijn.

9.4. De tussenkomende partij repliceert in haar verzoekschrift tot tussenkomst dat de stelling van de verzoekende partijen uitgaat van een maximale capaciteit van 197 personen, die volgens haar vrijwel nooit zal worden bereikt. Zij wijst op het effectenverslag, waaruit blijkt dat het gebedshuis/cultureel centrum lang niet het enige is in Sint-Jans-Molenbeek en niet de ganse gemeente zal bedienen. De meeste bezoekers zullen zich dus te voet verplaatsen, omdat ze wonen in de omgeving, waardoor de verkeersbewegingen beperkt zullen zijn. Zij betwist dat de inrichting moeilijk bereikbaar is met het openbaar vervoer. Verder wijst zij erop dat niet stelselmatig op alle bezwaren een antwoord moet worden

gegeven, maar dat het volstaat dat de bezwaren werden onderzocht en blijkt op grond van welke motieven de stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

Beoordeling

9.5. Hoewel de formelemotiveringsplicht niet inhoudt dat de vergunningverlenende overheid verplicht is om, punt voor punt, een antwoord te verstrekken op in een advies of bezwaar aangevoerde argumenten, dient in de beslissing te worden aangegeven op grond van welke elementen en argumenten de relevante bezwaren niet kunnen worden bijgetreden. Deze redenen moeten afdoende zijn.

9.6. In de bestreden vergunning wordt met betrekking tot de ter zake de parkeerproblematiek geformuleerde bezwaren erkend dat de parkeerplaatsen op de openbare weg reeds vrij verzadigd zijn. In deze omstandigheid kon de vergunningverlenende overheid er niet mee volstaan om ter weerlegging van deze bezwaren enkel aan te nemen dat volgens de toelichtende nota het aantal gebruikers beperkt zal zijn tot een tiental personen gedurende de cursussen en een dertigtal op vrijdagmiddag en dat de aanvragers aangeven dat de leden hun wagen niet zullen gebruiken om zich te verplaatsen, want de meesten in de nabijheid van het project wonen. Dit klemmt *prima facie* nog meer nu de vergunningverlenende overheid louter lijkt terug te grijpen naar het effectenverslag dat bij de aanvraag werd gevoegd en dat mee aan het openbaar onderzoek werd onderworpen, terwijl de bezwaren de tijdens het openbaar onderzoek ter inzage gelegde stukken net bekritisieren, en er blijkens de bestreden vergunning tot 197 personen gelijktijdig aanwezig kunnen zijn in het gebouw.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

B. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

10.1. De verzoekende partijen voeren als moeilijk te herstellen ernstig nadeel onder meer het verlies van rustig woongenot en aantasting van het leefklimaat, een vermindering van leefkwaliteit en privacy, hinder door verkeer en wegenis en geluidsoverlast aan. Zij stellen te vrezen voor een aantasting van hun rustig en residentieel woongenot en de aantasting van hun leefklimaat door de vestiging van een gebedshuis in het bestaande pand. In het pand zijn tot maximaal 197 personen tegelijkertijd toegelaten, wat een grote volkstoeloop zal veroorzaken, gepaard gaan met drukte, lawaai en overlast. Door de aanvrager wordt in zijn toelichtende nota zelf aangegeven dat tot vijfmaal daags gebeden worden gehouden en daarnaast 's avonds, op woensdagnamiddag en zaterdag nog diverse opleidingen worden georganiseerd, zowel voor kinderen als volwassenen. De verzoekende partijen wijzen erop dat de gebedsmomenten ook buiten de gebruikelijke uren plaatsvinden, met name tot middernacht, en al zeer vroeg vanaf vijf uur opnieuw hervatten. De bestreden vergunning legt wel voorwaarden op door te bepalen dat de ruimtes in het gebouw niet ter beschikking mogen worden gesteld “voor de organisatie van trouwfeesten of evenementen die zich 's nachts afspelen, zoals beschreven door de vergunningaanvragers in hun toelichtende nota”, maar deze beperking geldt niet voor de religieuze gebedsmomenten zelf en bovendien geldt de beperking kennelijk enkel 's nachts, hetgeen een onvoldoende precies begrip is. Uit het eerste middel kan duidelijk worden afgeleid dat de vergunningverlenende overheid door het opleggen van voorwaarden zelf toegeeft dat geluidshinder verwacht kan worden. De maatregelen die zij oplegt zijn vaag en onvoldoende uitgebreid, zodat de verzoekende partijen ervan overtuigd zijn dat deze de geluidshinder niet afdoende zullen kunnen inperken. Ook blijft het gegeven bestaan dat zich aan de voorzijde van het pand grote glazen ramen bevinden, die geluid zullen doorlaten naar de buurt toe. Tot slot is de constructie bouwfysisch (isolatie en dergelijke) ook niet voorzien op de gewenste activiteiten en wordt enkel “geluidsisolatie” voorzien in de gebedszaal.

Er kan volgens de verzoekende partijen geen twijfel over bestaan dat de hinder ingevolge het af- en aanrijden, evenals ingevolge het organiseren van gebedsdiensten en opleidingen in het gebouw, het vereiste ernstige karakter vertoont. Deze vaststelling klemmt des te meer, nu de site slecht ontsloten is met het openbaar vervoer en op heden in de Potaerdegatstraat en de omliggende straten reeds een parkeerprobleem bestaat. De Potaerdegatstraat is in principe niet uitgerust om dergelijk groot aantal bezoekers van het gebedshuis ordentelijk te ontsluiten. De verzoekende partijen verwijzen hiervoor ook naar het door hen bijgebrachte fotodossier. Wildparkeren en verkeersopstoppen zullen dan ook schering en inslag zijn en een ernstig nadeel vormen voor de verzoekende partijen. Het college van burgemeester en schepenen erkent daarbij zelf in de bestreden vergunning het volgende: “de parkeerplaatsen op de openbare weg zijn betrekkelijk verzadigd”. Niettegenstaande deze vaststelling wordt een gebedshuis met les- en seminarielokalen vergund met een capaciteit van bijna tweehonderd personen en amper drie inpandige parkeerplaatsen. Hierbij moet nogmaals benadrukt worden dat vergunning verleend wordt in een zone C die door de overheid wordt beschouwd als een zone met matige bediening door het openbaar vervoer, volgens de indicatieve kaart van de toegankelijkheidszones. Het aantal voorziene parkeerplaatsen is dan ook schromelijk onderschat, hetgeen tot wildparkeren zal leiden in de omgeving, die, zoals het college van burgemeester en schepenen erkent, geconfronteerd wordt met een verzadiging van het aantal parkeerplaatsen op de openbare weg. De realisatie van het vergunde zal dus een grote impact hebben op de wijk, met name zal van een beheersbare situatie naar daadwerkelijke parkeerproblemen worden gegaan. De verzoekende partijen wijzen voorts op rechtspraak van de Raad van State waarin de voormelde nadelen als ernstig zouden aangenomen zijn.

Bovendien zal de verbouwing en ingebruikname van het pand als moskee/gebedshuis met ruimten voor onderricht, het voor de verzoekende partijen onmogelijk maken om naderhand nog het herstel in de vorige staat te bekomen, nu de kans op herstel voor een groot deel afhangt van de moeite die het bestuur zich getroost om het herstel na te streven. Gelet op de moeite die het de verzoekende partijen gekost heeft om alleen al een bevestiging te bekomen van

het feit dat de bestreden vergunning was verleend, en hiervan een afschrift te bekomen, ligt enige medewerking van de eerste verwerende partij op dit punt geenszins in de lijn der verwachtingen. Een later herstel is daarenboven ten zeerste onzeker en zal pas kunnen worden bekomen na een slopende procedure, waarbij dient benadrukt dat een gebeurlijk later herstel in geen geval de schade vergoedt die de verzoekende partijen gedurende de periode van de annulatieprocedure zullen hebben geleden. Meer dan waarschijnlijk zal de overheid bij een vernietiging opteren voor het vorderen van een meerwaarde. Eens de betrokken constructie verbouwd en ingenomen is, zal het voor de verzoekende partijen pas mogelijk zijn om na tijdrovende en geldverslindende procedureslagen integraal herstel te verkrijgen, met bovendien het risico halverwege de door hen ingestelde procedures te worden geconfronteerd met verkregen regularisatievergunningen (die opnieuw moeten worden aangevochten). Bovendien zal een vernietigingsarrest ontegensprekelijk te laat komen, nu de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op het verbouwen van een bestaand gebouw en deze werken, gelet op de thans voorhanden zijnde bouwtechnieken, op korte termijn kunnen gefinaliseerd worden en de hinder en overlast voor de verzoekende partijen onmiddellijk zullen plaatsvinden.

10.2. De eerste verwerende partij antwoordt in haar nota dat de ingeroepen nadelen puur hypothetisch zijn en dat het een klein project betreft. Verder zouden de nadelen de grenzen van normale buuroverlast niet overschrijden.

10.3. De tweede verwerende partij wijst in haar nota op de voorwaarden die opgelegd zijn, waarbij bijzondere aandacht werd besteed aan de geluidsisolatie van de plaats en een bijzondere voorwaarde werd opgelegd om de plaats niet ter beschikking te stellen voor huwelijksfeesten of evenementen. De vergunning beoogt in hoofdzaak een gebedsplaats toe te laten, die niet van aard is geluidshinder te veroorzaken of het rustig karakter aanzienlijk aan te tasten. Zij meent dat er geen voldoende concrete elementen worden aangevoerd en wijst ter weerlegging van de ingeroepen nadelen op het effectenverslag, dat aangeeft dat het merendeel van de bezoekers geen gebruik zal maken van een wagen, en de

inhoud van het bestreden advies van de gemachtigde ambtenaar, waaruit blijkt dat het gebruik van de plaats beperkt zal blijven. Voorts wordt aangevoerd dat de verzoekende partijen geen enkele aanwijzing geven wat betreft hun persoonlijke toestand ten aanzien van de vermelde mobiliteits- en parkingproblematiek.

10.4. De tussenkommende partij stelt in haar verzoekschrift tot tussenkomst dat de uitvoering van de vergunning, die enkel betrekking heeft op interne werken, geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan veroorzaken. Zij wijst op het vroegere gebruik van het gebouw en de aanwezigheid van kleine en zelfs grotere commerciële inrichtingen in de omgeving. Verder zal de maximale capaciteit volgens haar zelden gehaald worden, is het gebedshuis/cultureel centrum lang niet het enige in de gemeente en woont de grote meerderheid van de leden van de tussenkommende partij op een wandelafstand van amper vijf minuten van het kwestieuze gebouw. Laden en lossen gebeurt in ondergrondse parkeerplaatsen en er is ruim parkeergelegenheid langs de aangrenzende Gentsesteenweg en in aangrenzende straten. Voorts zal het gebouw niet worden gebruikt voor trouwpartijen of andere feesten. De hinder voor de omwonenden zal minimaal zijn, hetgeen blijkt uit het effectenverslag en uit de opgelegde voorwaarden. Ten slotte is het aangevoerde nadeel niet moeilijk te herstellen, nu enkel een functiewijziging ongedaan zou moeten worden gemaakt.

Beoordeling

10.5. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het project gebedszalen, een administratief lokaal, een bibliotheek/leeszaal, een keuken, een refter, twee zalen voor opleiding, een informaticalokaal en twee lokalen bestemd voor culturele activiteiten huisvest en dat het gebouw blijkens de in de vergunning opgenomen voorwaarde een capaciteit heeft van 197 personen. Verder blijkt dat er verschillende activiteiten zullen georganiseerd worden, zoals vijf gebeden per dag en op woensdagnamiddag, zaterdag en enkele avonden in de week activiteiten voor kinderen en volwassenen (zoals opleidingen, cursussen,...).

10.6. De woning van eerste verzoeker is de rechts aan het betrokken gebouw palende woning. De twee, derde en vierde verzoekende partijen wonen schuin tegenover het betreffende gebouw. Wat de geluidshinder betreft, wordt met de verzoekende partijen aangenomen dat in de bestreden vergunning enkel voorzien wordt dat de gebedsruimte dient geïsoleerd te worden, maar dat dit niet geldt voor de overige ruimtes, waarin eveneens activiteiten doorgaan die lawaaihinder kunnen veroorzaken. Enkel trouwfeesten en nachtelijke evenementen worden uitgesloten. De verzoekende partijen wijzen tevens terecht op de reeds bestaande parkeerproblematiek in hun straat en op het feit dat de wijk matig bediend wordt door het openbaar vervoer, terwijl het project met een capaciteit van bijna tweehonderd personen maar drie inpandige parkeerplaatsen voorziet. Zij staven deze stelling met een fotodossier en stukken.

10.7. De verzoekende partijen maken aldus aannemelijk dat het inrichten van een oud leegstaand gebouw als een plaats voor religieuze en culturele voorziening in een straat met hoofdzakelijk residentieel karakter en een gekende parkeerproblematiek, hun woonklimaat dermate in negatieve zin kan beïnvloeden, dat dit hun een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

11. Gelet op wat voorafgaat, is voldaan aan de bij artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen te kunnen bevelen.

BESLISSING

1. Het verzoek van de vzw Anwars-Chababs tot tussenkomst in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

2. De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van :
a. het besluit van 6 februari 2013 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek waarbij aan de asbl Anwars-Chababs de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor

het omvormen van een industrieel pand tot een gebouw voor religieuze en culturele activiteiten, gelegen aan de Potaerdegatstraat 10-14 te Sint-Jans-Molenbeek, en

b. het voorwaardelijk gunstig advies van 7 december 2012 van de gemachtigde ambtenaar.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vier november 2013, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Johan Lust