

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 oktober 2017 met nummer RvVb/S/1718/0134
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0232/S

Verzoekende partij	de heer Patrick VERSTRAETE vertegenwoordigd door advocaten Eva DE WITTE en Florence LOBELLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door de heer Johan KLOKOCKA
Tussenkomenende partij	de bvba JOMAN vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 april 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 13 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem van 1 juli 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend volgens ingediend plan en onder voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden van een woning tot horecazaak met appartement op het perceel gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Latemstraat 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 660w.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomenende 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 12 september 2017.

Advocaat Sofie RODTS *loco* advocaten Eva DE WITTE en Florence LOBELLE voert het woord voor de verzoekende partij.

De heer Johan KLOKOCKA voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Roy VAN DER CRUYSSSEN *loco* advocaat Wim DE CUYPER voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 21 juni 2017 om in de procedure tot schorsing tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 16 augustus 2017 toe in de debatten.

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 25 maart 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de verbouwing en uitbreiding van een vrijstaande woning tot een horecazaak met appartement” op het perceel gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Latemstraat 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 660w.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel ligt tevens binnen het bij ministerieel besluit van 28 juli 1983 beschermd dorpsgezicht ‘Parochiekerk Sint-Martinus en omgeving’.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 20 april 2016 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 23 juni 2016 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 1 juli 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij op grond van de volgende motivering:

“ ...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar:

Het agentschap Onroerend Erfgoed verleende een voorwaardelijk gunstig advies inzake de handelingen in het beschermd dorpszicht.

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1 VCRO) wordt beoordeeld met inachtneming van, voor zover relevant, volgende beginselen, aandachtspunten en criteria: de 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 van de VCRO. Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot voormelde aandachtspunten in rekening brengen.

De gemeenteraad keurde op 31 mei 2010 een richtlijn goede ruimtelijke ordening goed die beoordelingsgronden nader omschrijft zoals bepaald in artikel 4.3.1 van de VCRO. Naargelang de ligging gelden specifieke aandachtspunten.

Hierna worden de criteria vermeld waar de aanvraag al dan niet gemotiveerd van afwijkt. De aanvraag is gelegen binnen de omschrijving van zone 2 - Kernzone.

Plaatsing en bouwdiepte

De aanvraag is in overeenstemming met de bouwvrije afstanden maar wijkt af van de verhouding gevelbreedte - perceelsbreedte. De afwijking (67 in plaats van 60%) kan aanvaard worden omwille van de grote afstand van de rooilijn (gemiddeld 12 m) en het gegeven dat de aanbouw 2 m dieper ingeplant wordt dan de voorgevellijn. Hierdoor is de visuele impact vanaf de openbare weg beperkt.

Densiteit

De aanvraag betreft een multifunctioneel pand. Bij dergelijke aanvragen wordt de dichtheid berekend op basis van de perceelsoppervlakte gelegen binnen de 50 m zone vanaf de rooilijn. Het getal wordt bekomen door het aantal inwoners of inwonerequivalent (IE) te delen door de gemiddelde gezinscoëfficiënt van de gemeente (2,46). Voor een appartement tot 85m² geldt 2 IE; voor gebouwen met enig ander gebruik 1 IE/25 m² werk of verkoopruimte. De aanvraag heeft een netto werk- of verkoopruimte van 160 m², of 6,4 IE. Het totale inwonerequivalent van de aanvraag bedraagt 8,4; de perceelsoppervlakte 1078 m². Dit resulteert in een densiteit van 31,5. In geval er geen ondergrondse parkeerplaatsen worden voorzien bedraagt de densiteit voor de kernzone 25. Deze afwijking wordt niet gemotiveerd. Een hogere dichtheid heeft negatieve effecten op de omgeving inzake mobiliteit en hinder.

Parkeerruimte

Voor wooneenheden kleiner dan 120 m² geldt 1 parkeerplaats; voor horeca 6 plaatsen/100 m² publiek toegankelijke ruimte. In de aanvraag wordt 155 m² tot de publiek toegankelijke ruimte gerekend, wat resulteert in een totaal van 11 verplichte parkeerplaatsen. De aanvraag voorziet 12 plaatsen. Voor de plaatsen haaks op de toegangsweg is de maatvoering nipt aanvaardbaar; de langsparkeerplaatsen met een lengte van 5 m zijn niet realistisch. Ook het parkeren op de hoek is problematisch. De aanvraag houdt echter geen rekening met het gebruik van het terras dat een volwaardig onderdeel is van de bedrijfsvoering. Dit betekent dat er minstens 6 parkeerplaatsen op eigen terrein ontbreken om de gewenste functie uit te oefenen.

In de wetenschap dat de richtlijn slechts de helft oplegt van het werkelijk aantal noodzakelijke parkeerplaatsen (CROW kencijfers voor horeca) is het duidelijk dat de aanvraag een grote impact zal hebben op de mobiliteit en de leefbaarheid van de omgeving.

De beleidsnota van het recent goedgekeurde mobiliteitsplan formuleert het volgende over toerisme en recreatie: 'De aanwezige musea, galerijen en horeca hebben hun bestaansrecht in de culturele gemeente voor zover hun activiteiten de ruimtelijke draagkracht niet overschrijden. Dit betekent onder andere dat parkeergelegenheid in een groene omgeving op eigen terrein wordt voorzien. (...) Om de parkeerdruk in de kernen tegen te gaan, wordt een aangepast parkeerbeleid gevoerd. Ook voor commerciële activiteiten geldt als uitgangsprincipe het voorzien van voldoende parkeerplaatsen op eigen terreinen.'

Conclusie :

De aanvraag is niet in overeenstemming met de concepten van de goede ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 4 augustus 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 september 2016 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan en onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 4 oktober 2016 willigt de verwerende partij het beroep op 13 oktober 2016 in en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning volgens ingediend plan en onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2. Motivering

...

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

De aanvraag respecteert de erfgoedwaarde van het betrokken gebouw, zoals ook blijkt uit het advies dd. 20 april 2016 van het agentschap Onroerend Erfgoed, zodat ook voldaan is aan het voorschrift met betrekking tot 'de wenselijkheid van het behoud' (artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit).

De 'richtlijn goede ruimtelijke ordening' die door de gemeenteraad werd goedgekeurd op 31 mei 2010 heeft geen verordenende kracht.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag heeft betrekking op een ruim perceel (1.078 m²) dat zich in de dorpskern van Sint-Martens-Latem bevindt.

Het perceel is bebouwd met een alleenstaande villa die naar de Latemstraat gericht is. De Latemstraat vormt een hoofdweg door het centrum, uitgerust met o.a. 2 rijstroken, 2 fietspaden en, ter hoogte van onderhavig perceel, openbare parkeerplaatsen langs beide zijden van de weg.

De aanvraag strekt ertoe de villa (tevens voormalig tandartsenpraktijk) te verbouwen tot restaurant voor max. 45 personen, met behoud van een woonfunctie op de verdieping.

De hoofdstructuur (gedeelte van één bouwlaag onder steil hellend zadeldak), met oppervlakte 128 m², blijft behouden, mits aanpassen deur- en raamopeningen in voorgevel. Het bestaande bijgebouw (garage) en de inkomhal tussen hoofd- en bijgebouw, tezamen ± 40 m² groot, worden vervangen door een nieuwe gelijkvloerse uitbouw van ca. 110 m² groot met plat dak. Dit plat dak zal deels bestaan uit een groendak en deels uit een dakterras, horende bij het appartement op de bovenverdieping.

Vooraan wordt het bestaande terras verwijderd en een nieuw terras van 110 m² aangelegd.

Het ontwerp is architecturaal aanvaardbaar, de hoofdstructuur van de villa blijft behouden en het nieuwe volume sluit qua proportie en volumetrie aan bij de te behouden hoofdbouw. Het bestaande en nieuwe gedeelte zullen dezelfde gevelafwerking verkrijgen door het metselwerk van beiden te kaleien (lichtgrijs).

Voor wat de ligging in het beschermd dorpsgezicht betreft wordt verwezen naar het voorwaardelijk gunstig advies dd. 20 april 2016 van het agentschap Onroerend Erfgoed (zie rubriek 1.3).

De gevraagde functie, met name een restaurant voor max. 45 personen met een bovenliggende woonst, is eveneens aanvaardbaar, gelet op de ligging in de dorpskern aan een drukke invalsweg.

De bebouwing in de onmiddellijke omgeving bestaat vooral uit alleenstaande woningen met een kroonlijsthoogte van 2 bouwlagen – dus één bouwlaag hoger dan onderhavige villa – onder hellend dak, waaronder handelswoningen en/of meergezinswoningen, zoals bijvoorbeeld de meergezinswoning op het rechts aanpalend perceel.

De 'ruimtelijke draagkracht' wordt hier dus geenszins overschreden.

Het college van burgemeester en schepenen gaat, op basis van haar 'richtlijn goede ruimtelijke ordening', ervan uit dat er minimum 11 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten aangelegd worden, met name één parkeerplaats voor de woonentiteit en 10 parkeerplaatsen voor het restaurant (gedeelte in hoofdbouw). Voor het terras dat vóór de hoofdbouw aangelegd wordt dienen geen bijkomende parkeerplaatsen voorzien, er kan in alle redelijkheid aangenomen worden dat dit terras niet voor bijkomende klanten van het restaurant zal zorgen, maar bij goed weer enkel de klanten de keuze zal laten binnen of buiten te eten.

Het ontwerp voorziet in 12 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat de plaatsen 1, 2 en 3, waarop 'langsparkeren' geschiedt, met een lengte van 5 m te kort zijn, bij langsparkeren dienen de parkeerplaatsen minimum 6 m lang te zijn. Het is dus aangewezen de plaats 1 te supprimeren en de plaatsen 2 en 3 te verlengen tot 6 m, dit schept ook de mogelijkheid de beschikbare ruimte voor de fietsenstalling uit te breiden met 3 m lengte (gedeelte plaats 1 dat overblijft na aftrek 2 x 1 m lengte voor uitbreiding plaatsen 2 en 3).

Het voorzien van 11 plaatsen is voldoende. In het beroepschrift wordt terecht verwezen naar andere horecazaken in de omgeving – de brasserie 'Terrazza' en het restaurant 't

Laetems Ros – die niet over parkeerplaatsen op eigen terrein beschikken, evenals diverse handelszaken in de omgeving. Het is eigen aan handels- en horecazaken in een dorpskern dat klanten veelal op openbare parkeerplaatsen langs de weg parkeren.

De parkeerplaatsen zullen allen toegankelijk zijn vanaf de Latemstraat (de Kerkakker is slechts een smalle zijstraat, waar bijkomend verkeer best vermeden wordt) en zullen door het herinrichten van de tuin en het herstellen van de hagen grotendeels aan het (straat)zicht onttrokken worden.

Het appartement op de bovenverdieping is kleinschalig: de netto-vloeroppervlakte bedraagt ca. 84 m², inclusief gedeelten onder hellend dak. Toch bevat het voldoende woonkwaliteit, ook al door de realisatie van een dakterras van ca. 44 m² groot. Dit terras is volledig naar de Kerkakker gericht en zorgt dus niet voor een onaanvaardbare schending van privacy van omwonenden, de afstand tot het langs de Kerkakker aanpalend perceel bedraagt ca. 13,5 m.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag onder voorwaarden voor vergunning vatbaar is.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan, mits te voldoen aan de volgende bijzondere voorwaarden:

- *De voorwaarde in het advies dd. 20 april 2016 van het agentschap Onroerend Erfgoed is stipt na te leven (zie rubriek 1.3).*
 - *De voorwaarden in het advies dd. 11 april 2016 van de brandweer zijn stipt na te leven.*
 - *De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.*
 - *De parkeerplaatsen nrs. 2 en 3 moeten 6 m lang zijn i.p.v. 5 m lang. Dit houdt het supprimeren van de parkeerplaats nr. 1 in, die tevens deels (het resterend deel) dient gebruikt te worden als uitbreiding van de fietsenstelplaats*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 december 2016 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0232/A.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij.

De exceptie van de verwerende partij dient enkel onderzocht en beoordeeld te worden indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

*Bij **verzoekschrift van 6 december 2016** heeft de verzoekende partij de nietigverklaring gevorderd van het besluit waarbij de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 13 oktober 2016 in beroep alsnog een vergunning heeft verleend aan de bvba JOMAN, voor het verbouwen en uitbreiden van een woning tot horeca-zaak en appartement op een perceel gelegen te Sint-Martens-Latem, Latemstraat 4, kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 660 W. (stuk 1).*

Nu er op het terrein nog geen sprake was van enige werkzaamheden kon de verzoekende partij zich eerder beperken tot dit verzoek tot nietigverklaring; dit in de veronderstelling dat de bouwheer het oordeel van uw Raad daaromtrent zou afwachten.

*Evenwel werd de verzoekende partij in kennis gesteld van de verklaring die door de bouwheer aan de gemeente werd ingediend omtrent de start van de werken (stuk 8). **Hierin is aangegeven dat de bouwheer de werken wenst op te starten op 1 mei 2017***

Uw Raad zal willen vaststellen dat hiermee duidelijk is dat de werkzaamheden begin mei zullen worden opgestart.

De verzoekende partijen zijn er zich van bewust dat iedere vergunning die tot voor uw Raad wordt bestreden met een vernietigingsberoep principieel uitvoerbaar is.

*Er is in casu echter **sprake van hoogdringendheid** omwille van het feit dat de werken betrekking hebben op **het inrichten van een bestaande woning als restaurant**. Met uitzondering van een kleine uitbreiding achteraan het gebouw, betreffen de werken aldus voornamelijk inrichtingswerken. Het behoeft weinig toelichting dat dergelijke inrichtingswerken op een aantal maanden tijd kunnen worden gerealiseerd, waardoor het restaurant binnen een 6-tal maanden kan worden geopend.*

Temeer gelet op de hinder die deze exploitatie met zich zal meebrengen voor verzoekende partij dringt een bijkomende vordering tot schorsing zich op. Immers, doordat het restaurant kan openen binnen een periode van een 6-tal maanden na de start van de werken, is het duidelijk dat een eventueel arrest in de procedure tot nietigverklaring niet tijdig zal kunnen worden genomen. Hieruit blijkt dan ook zondermeer de hoogdringendheid.

Verzoekende partij is zoals gezegd eigenaar van een woning gelegen aan de Latemstraat 5a te Sint-Martens-Latem. Verzoekende partij vertoeft meerdere avonden in de week alsook in het weekend in deze woning. Welnu, zoals blijkt uit de onderstaande luchtfoto is

deze woning (blauwe omkadering) recht tegenover het bouwperceel (rode omkadering) gelegen

...

De betrokken woning die zal worden omgevormd tot restaurant heeft momenteel volgend uitzicht :

...

Waar de verzoekende partij momenteel vanop zijn perceel en vanuit zijn woning zicht heeft op een residentiële woning met groene en ruime voortuin, zal dit perceel op korte termijn worden ingericht met een restaurant.

Belangrijk is dat aan de voorzijde (en ter hoogte van de huidige groene voortuin) een omstandig én verhoogd terras zal worden ingericht. Dit terras zal volgens de simulaties van het project in de beschrijvende nota van de bouwheer minstens plaats bieden aan 45 personen. Merk ook op dat de voorzijde van het restaurant zal voorzien in grote raampartijen (tot op de grond). Hoewel het onduidelijk is, blijkt dat ook voor het terrasmuurtje een verharding aanwezig is. Hier lijkt eveneens bijkomend een terras te worden voorzien...

Aan de zijkant van het restaurant alsook aan de achterzijde van het perceel (dat hierdoor zo goed als volledig verhard wordt), is voorzien in **parking** die weliswaar ontoereikend zijn voor een dergelijke omvangrijke horeca-uitbating.

...

Dit zal tot gevolg hebben dat de verzoekende partij bij de opstart van het restaurant (hetgeen aldus een feit zal zijn binnen een tijdspanne van 6 maanden) zal geconfronteerd worden met :

- Een **permanente inkijk** op zijn perceel en woning dit zowel van op het terras (met zeker 45 zitplaatsen) als vanuit het restaurant. Het behoeft hierbij weinig uitleg dat deze inkijk veel pertinenter aanwezig zal zijn dan vanuit een residentiële woning (voorzien van een ruime voortuin), met een beperkt aantal bewoners die daarenboven niet ononderbroken inkijken op de omliggende percelen. De gasten van het restaurant vertoeven immers (minstens) een uur en veelal langer in het restaurant en het terras met ononderbroken uitkijk op het perceel van verzoekende partij. Dit met alle hinder voor de privacy van het perceel van verzoekende partij tot gevolg.
- Verzoekende partij zal daarenboven ook zelf niet meer uitkijken op een groene voortuin, maar op een terrasmuur met terras, alsook een eventueel voorliggend terras. Dit zal voor verzoekende partij eveneens **visueel storend** zijn.
- Het behoeft weinig toelichting dat de exploitatie van het restaurant ook **ernstige geluidshinder** met zich zal meebrengen voor het perceel en de woning van de verzoekende partij, dit niet enkel door het omstandig terras, maar ook door vertrekkende en aankomende restaurantgangers.
- Daarenboven zal er ook **lichthinder én geluidshinder** ontstaan door het af – en aanrijden van wagens van en naar de parking, temeer nu de toegang tot de parking zich (eveneens) recht tegenover het perceel van de verzoekende partij bevindt.

Deze hinder zal des te groter zijn nu ook langs het gebouw parkeerplaatsen worden voorzien, die dus op korte afstand van de woning van verzoekende partij zijn

ingericht. Merk op dat het voorzien van deze parkeerplaatsen ook tot gevolg heeft dat de toegang tot de achterliggende parking bijzonder smal is.

Daarenboven (en zoals verder wordt toegelicht) is de parking zondermeer ontoereikend, maar is dit niet zichtbaar van op de straat. Eén en ander heeft tot gevolg dat vele restaurantgangers (vruchteloos) de parking zullen oprijden om vervolgens de parking weer af te rijden om dan in de straat een parkeerplaats te zoeken. Ook dit is (gelet op de parkeerproblematiek in het centrum van Latem, geenszins evident en zal zorgen voor geluidshinder en lichthinder).

Kortom, uit het bovenstaande blijkt genoegzaam dat op korte afstand van de woning van de verzoekende partij talrijke verkeersmanoeuvres zullen worden uitgevoerd en dit op alle tijdstippen van de dag (en nacht) alsook tijdens het weekend, dit met alle hinder voor verzoekende partij vanden.

Verzoekende partij voegt nog een omstandige fotoreportage toe met de zichten van uit zijn woning naar het bouwperceel toe (stuk 9).

Belangrijk is tevens de grote verkeers – en parkeerhinder die het restaurant met zich zal mee brengen. Dat deze vrees allerminst uit de lucht is gegrepen, blijkt uit het feit dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem de vergunning weigerde, onder andere gelet op het gebrek aan voldoende parkeerruimte. Ook de te hoge dichtheid met ‘negatieve effecten op de omgeving inzake mobiliteit en hinder’ lag aan de basis van de weigeringsbeslissing van de gemeente (stuk 3). Merk hierbij op dat ook door de gemeente Sint-Martens-Latem een procedure tot nietigverklaring is opgestart tegen de vergunningsbeslissing van de deputatie. Eén en ander wijst toch op de ernst van deze verkeers- en parkeerhinder.

Het is inderdaad een feit dat het centrum van de gemeente nu reeds sterk verzadigd is en reeds een grote parkeerproblematiek kent. Het gebrek aan parkeerplaatsen, draagt bij tot de verkeershinder door het zoekverkeer, de vele manoeuvres om te parkeren en te draaien in de straat, alsook tot het wildparkeren (met alle overlast van dien voor de bewoners waaronder de verzoekende partij). Het behoeft weinig toelichting dat een bijkomende horeca-zaak met een publiek toegankelijke binnenruimte van 155 m² én een omtandig terras dat plaats biedt aan minstens 45 bijkomende restaurantgangers, een grote bijkomende verkeersstroom met zich zal meebrengen. Dit zal zorgen voor ernstige verkeers – en parkeerhinder in de onmiddellijke omgeving van de woning van de verzoekende partij.

Ten onrechte zou worden gewezen op de openbare parkeerplaatsen in het centrum, deze zijn immers op heden zondermeer ontoereikend. Belangrijk is daarenboven dat ter hoogte van de exploitatie zelfs geen openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn. Waar zou worden verwezen naar de andere horeca-zaken in het centrum (zonder eigen parkeerplaatsen), dient opgemerkt dat deze zaken van oudsher in de dorpskern aanwezig waren, zodat het niet opgaat deze ‘oude’ exploitaties aan te wenden als argument om de parkeerdruk van een volledig nieuwe exploitatie af te wentelen op het (reeds verzadigde) openbaar domein.

De verzoekende partijen maken aldus aannemelijk dat de werken op korte termijn (6-tal maanden) kunnen worden gerealiseerd, waarna het restaurant zal worden geopend. Hierdoor dringt huidig schorsingsverzoek zich op nu de procedure tot nietigverklaring een langere doorlooptijd kent.

Daarenboven zal zich onmiddellijk bij de start van de exploitatie ernstige hinder manifesteren voor de verzoekende partij, hetgeen eveneens huidig verzoek tot schorsing rechtvaardigt.”

De verwerende partij repliceert:

“Verzoekende partij roept enerzijds in dat de bouwwerken zouden starten in mei 2017, en anderzijds dat hij ernstige hinder zal ondervinden van de uitvoering van de vergunning in de vorm van permanente inkijk, een storend uitzicht, lichthinder én geluidshinder, en verkeers-en parkeerhinder.

Verzoekende partij toont geenszins aan dat de werken daadwerkelijk gestart zijn. Het feit dat het hoofdzakelijk inrichtingswerken betreft impliceert niet – zoals verzoekende partij beweert – dat er automatisch sprake is van hoogdringendheid.

Het valt immers niet in te zien waarom het inrichten van een woning tot restaurant door het verbouwen van het interieur van deze woning op zich de hoogdringendheid van de vordering tot schorsing zou inhouden, wel integendeel. Er is geen enkele reden waarom deze werken vroeger zouden kunnen worden uitgevoerd en er binnen de zes maanden van start zou kunnen gegaan worden met de uitbating van het restaurant. Verzoekende partij gaat hier uit van een veronderstelling die totaal onwaarschijnlijk is.

Bovendien is de hinder die verzoekende partij inroept weinig ernstig te noemen, gelet op het feit dat hij zelf vier etablissementen uitbaat die vergelijkbare gevolgen hebben inzake verkeers- en parkeerdruk, geluid enz. Blijkbaar mogen deze gevolgen enkel als ‘hinder’ bestempeld worden indien het een etablissement van de concurrentie betreft.

Er wordt hiervoor verwezen naar wat uiteengezet werd onder “2. Ten aanzien van de ontvankelijkheid en het belang”, alsmede naar de uitgebreide motivering in de bestreden beslissing zelf inzake de parkeerdruk, waaruit blijkt dat deze hinder meer dan beperkt blijft.

De vordering tot schorsing is ongegrond.”

De uiteenzetting waarnaar de verwerende partij verwijst, is de volgende:

“ ...

Het belang van verzoekende partij wordt integraal betwist, zowel in zijn hoedanigheid van bewoner van het pand gelegen in de Latemstraat 5a, van uitbater van Brasserie Terrazza, gelegen in de Maenhoutstraat 1, als van eigenaar van de meergezinswoningen gelegen in de Maenhoutstraat 5 en Latemstraat 5.

Telkens wordt het gevaar op geluidshinder, verkeershinder en lichthinder ingeroepen, alsook de impact op de huurwaarde van zijn eigendommen.

Verzoekende partij geeft aan eigenaar te zijn van ‘maar liefst 4 onroerende goederen’ in de onmiddellijke omgeving.

Wat hij niet vermeldt is dat hij tevens de uitbater is van de ‘Vier van Latem’, dit zijn 4 etablissementen vlakbij elkaar, m.n. Brasserie Terrazza, Terrazza Events, De Kerkenhoek en De Klokkeput (www.de4vanlatem.be).

Het feit dat er een brasserie komt in de omgeving van zijn verblijfplaats en zijn appartementen, terwijl hij zelf 4 gelijkaardige etablissementen in de omgeving uitbaat, verschaft verzoekende partij uiteraard geen belang om zich te beroepen op zijn vrees voor allerlei vormen van hinder, aangezien er mag aangenomen worden dat – indien de horecazaak die het voorwerp is van de bestreden vergunning daadwerkelijk de mogelijkheid zou inhouden tot het genereren van hinder – de horecazaken van verzoekende partij op dezelfde plek dit al jaren doen, en dit in viervoud.

Het dichtstbijzijnde etablissement van verzoekende partij, Brasserie Terrazza, beschikt zelf niet over parkeerplaatsen op eigen terrein, zodat de klanten op de openbare weg moeten parkeren.

Het lijkt erop dat het beroep van verzoekende partij is ingegeven door vrees voor concurrentie. Deze vrees voldoet uiteraard niet aan de voorwaarde om als derde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen van de stedenbouwkundige vergunning aan te tonen.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

2. Aanvang werken geen verantwoording hoogdringendheid

Verkeerdelijk stelt verzoekende partij dat de verklaring die door de bouwheer bij de gemeente Sint-Martens-Latem werd ingediend tot de aanvang der werken, de hoogdringendheid van onderhavige vordering tot schorsing kan verantwoorden.

Krachtens artikel 4.7.23, §5, eerste lid VCRO kan van een vergunning, die werd afgeleverd door de deputatie, gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking.

Gelet op de aanplakking van de stedenbouwkundige vergunning op het bouwperceel vanaf 4 november 2016, diende verzoekende partij te weten dat aan de toegekende stedenbouwkundige vergunning vanaf 10 december 2016 kon worden uitgevoerd.

Het loutere feit dat er met de uitvoering van een stedenbouwkundige vergunning een aanvang wordt genomen, brengt geen nadeel toe aan verzoeker waarvoor uw Raad bij hoogdringendheid de schorsing van deze werken zou dienen te bevelen.

3. Geen ongemakken of nadelen die de hoogdringendheid verantwoorden

1.

Dat de bestaande woning op het perceel Latemstraat 4 beperkt wordt uitgebreid en ingericht als restaurant kan geenszins als een ernstig nadeel of kennelijk onredelijke hinder worden aanzien in hoofde van verzoekende partij.

Uw Raad dient vast te stellen dat verzoekende partij woonachtig is te 8300 KNOKE, Diksmuidestraat 13/40.

Verzoekende partij geeft aan louter eigenaar te zijn van de woning Latemstraat 5a aan de overzijde van de bouwplaats, alwaar hij 'meerdere avonden in de week alsook in het

weekend' zou verblijven... Dit wordt op geen enkele wijze concreet aangetoond en kan door uw Raad niet worden betrokken in de beoordeling van de hoogdringendheid.

Het eigendom van verzoekende partij bevindt zich bovendien aan de overzijde van de Latemstraat, op meer dan 25 meter van de plaats alwaar de stedenbouwkundige vergunning op betrekking heeft.

...

2.

Bovendien is de bouwplaats gelegen in woongebied in het centrum van de gemeente Sint-Martens-Latem.

Gelet op de bestemming van dit gebied en deze omgeving mag volgens rechtspraak van uw Raad van verzoekende partij een normale tolerantie van hinder worden verwacht.

Geenszins toont verzoekende partij aan dat er sprake is van overschrijding van een normale hinder die in deze omgeving te tolereren valt.

Bovendien paalt het perceel van verzoekende partij voor de volledige lengte aan de rechterzijde aan het restaurant 'Terrazza', met een capaciteit van 100 personen, waarvan mag verwacht worden dat de exploitatie van dit restaurant een grotere weerslag heeft op de woning Latemstraat 5a, eerder dan een restaurant op het perceel Latemstraat 4.

Gelet op de in de omgeving bestaande toestand, bestaande uit diverse horecagelegenheden in combinatie met woongelegenheden, sluit het aangevraagde restaurant met appartement hierbij perfect aan.

3.

Eveneens een 'nadeel' waarop verzoekende partij zich beroept ter verantwoording van de hoogdringendheid, betreft het zicht op de bouwplaats. Zicht op de bouwplaats dat wordt omschreven als 'residentiële woning met groene en ruime voortuin'.

Uw Raad dient vast te stellen dat verzoekende partij geenszins over enig recht beschikt om over een ongewijzigd uitzicht te beschikken op het perceel aan de overzijde van de Latemstraat én er zich louter een lage haag met laagstammig boompje bevindt in de voortuin van het perceel Latemstraat 4, hetgeen bezwaarlijk als een 'te behouden uitzicht' kan worden aangemerkt. Laat staan als nadeel voor verzoekende partij wanneer deze zou komen te verdwijnen.

...

Uw Raad zal willen vaststellen dat aan het volume van de woning aan de straatzijde niets wordt gewijzigd door de interne inrichting ervan als restaurant met daarboven een woongelegenheid, behoudens de uitbreiding aan de linker zijde.

Integendeel, uit de simulatie bij de beschrijvende nota van de onderhavige stedenbouwkundige vergunning, mag blijken dat de groenaanplant op het perceel in de voortuin zal toenemen met steekeigen beplantingen (hagen en bomen) en aldus voor een 'groener' zicht zal zorgen voor verzoekende partij ten opzichte van de huidige toestand.

...

Hieromtrent werd uitdrukkelijk gesteld hetgeen volgt in de beschrijvende nota:

...

Door het uitvoeren van de stedenbouwkundige vergunning zal verzoekende partij aldus geen visueel nadeel ondervinden op het vlak van groenaanplantingen op de bouwplaats,

voor zover hiertoe natuurlijk enig 'recht' toe voor verzoekende partij zou bestaan — Quod non.

Deze groenaanplantingen omgeven bovendien het terras dat zal worden aangelegd in de voortuin en het zicht hierop door verzoekende partij, ondanks dat uw Raad zal willen vaststellen dat het perceel van verzoekende partij zelf is afgeschermd met een haag, leilinden en poort, waardoor hij niet over enig gelijkvloers zicht beschikt op de bouwplaats of het terras.

Het voorzien van ramen aan de voorzijde van het restaurant resulteert niet in een schending van de privacy of inkijk in de woning van verzoekende partij.

Van enige permanente inkijk op zijn perceel en woning is dan ook geen sprake en de nieuwe vergunde toestand levert een groenere aanblik dan de huidige situatie.

4.

Bezwaarlijk kunnen de door verzoekende partij ingeroepen "ernstige geluidshinder en lichthinder" door uw Raad worden weerhouden.

Nogmaals dient te worden gewezen op de omstandigheid dat de bouwplaats zich aan de overzijde van de Latemstraat bevindt, zijnde een invalsweg van het centrum van de gemeente Sint-Martens-Latem en aldus druk verkeer genereert. Het is dan ook niet het nieuwe restaurant uit de bestreden beslissing dat eventuele geluidshinder naar het eigendom van verzoekende partij genereert, maar het verkeer in de Latemstraat.

Ook de omstandigheid dat het eigendom van verzoekende partij paalt aan de achterzijde van het restaurant Terrazza wordt (al dan niet bewust) buiten beschouwing gelaten in zijn perceptie van geluidshinder...

Daarenboven bevindt de in- en uitrit van de toekomstige parking zich geenszins recht tegenover verzoekende partij zijn eigendom Latemstraat 5a.

De in- en uitrit bevindt zich aan de rechter zijde van de bouwplaats en komt dan ook tegenover de meergezinswoning en commercieel pand Latemstraat 5 te liggen.

...

De mate van te tolereren "geluidshinder en lichthinder" in woongebied wordt dan ook niet overschreden, mede gelet op het feit dat verzoekende partij aldaar niet woonachtig is, is er dan ook geen sprake van enig nadeel.

5.

Verzoekende partij beroept zich tot slot op de beweerde parkeerhinder die zou voortvloeien uit het inrichten van het restaurant op het perceel Latemstraat 4 en het gebrek aan publieke parkeerplaatsen.

Standpunt dat niet kan worden gevolgd en beweerd nadeel dat geenszins voortvloeit uit onderhavige stedenbouwkundige vergunning, maar integendeel uit het "eigen gedrag van de verzoekende partij".

Uw Raad zal willen vaststellen dat verzoekende partij over afdoende parkeergelegenheid beschikt op eigen perceel voor minstens twee, tot zelfs drie wagens.

Daarnaast dient te worden vastgesteld dat in onderhavige stedenbouwkundige vergunning 11 parkeerplaatsen worden voorzien, zijnde het vereiste aantal overeenkomstig de gemeentelijke richtlijn goede ruimtelijke ordening (cfr. weerlegging eerste middel).

De parkeerbehoefte van de horecagelegenheid wordt aldus op eigen terrein opgevangen en niet op het eigendom van verzoekende partij afgewenteld.

Er kan voorts niet ontkend worden dat zich in de onmiddellijke omgeving meerdere publieke parkeerplaatsen bevinden, maar verzoekende partij deze klaarblijkelijk liever bewaart voor zijn eigen cliënteel aangezien zijn restaurant 'Terrazza' over geen enkele parkeerplaats beschikt.

Dat er zich echter geen parkeerproblematiek in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats stelt, mag zelfs blijken uit de website van de brasserie 'Terrazza' van verzoekende partij (<http://www.terrazzalatem.be/>), alwaar gesteld wordt dat **zelfs makkelijk kan worden geparkeerd op openbare parkeerplaatsen:**

...

De omstandigheid dat andere horecagelegenheden 'van oudsher' in deze omgeving zijn gevestigd en niet over eigen parkeerplaatsen beschikken, kan niet verhinderen dat nieuwe horecagelegenheden zich vestigen én zich conformeren aan de geldende gemeentelijke norm door eigen parkeerplaatsen te voorzien. Louter protectionistische overwegingen geven dan ook geen aanleiding tot de hoogdringende schorsing van de bestreden beslissing.

Van enige afwenteling van de parkeerbehoefte door onderhavige stedenbouwkundige vergunning op het openbaar domein, laat staan met enige hinder of nadelen voor verzoekende partij zijn eigendom Latemstraat 5a, is geen sprake.

4. Verzoekende partij faalt onherroepelijke hinder of het te laat komen van een uitspraak met betrekking tot de vernietigingsprocedure aan te tonen.

Het mag duidelijk zijn dat de bestaande woning behouden blijft en louter inrichtingswerken zullen plaatsvinden met het oog op de restaurantfunctie.

Nergens wordt door verzoekende partij aangetoond dat de betreffende vermeende hinder, quod certe non, **een onherroepelijk schadelijk** gevolg zou hebben voor zijn eigendom. Rechtspraak van de Raad van State omtrent het spoedeisendheid-criterium stelt:

...

Het louter stellen dat het uitvoeren van de werken tot oprichting korter zou zijn dan de behandelingstermijn van het beroep tot nietigverklaring kan geenszins hiertoe volstaan.

Dit kan geenszins aangewend worden ter staving van de hoogdringendheid, nu dit van toepassing is op de meeste vergunningsbeslissingen en bijgevolg iedere beslissing op grond hiervan potentieel geschorst kan worden. Zulks zou het onderscheid tussen een procedure tot schorsing en nietigverklaring zinledig maken. Zoals aangehaald stelt ook de Raad van State dat een loutere verwijzing naar de duur van de nietigheidsprocedure niet volstaat.

Bovendien kunnen de betreffende gevolgen gebeurlijk steeds ongedaan worden door het verdwijnen van de restaurantfunctie mocht de vergunning hypothetisch alsnog vernietigd en geweigerd worden.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, in voorkomend geval ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer 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 verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning tot horecazaak voor maximaal 45 personen, met appartement.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de hoofdstructuur van de bestaande woning (een bouwlaag onder zadeldak) blijft behouden, waarbij het restaurant wordt ingericht op de gelijkvloerse verdieping en het appartement op de eerste verdieping onder dak. Daarbij worden de binnenwanden op de gelijkvloerse verdieping grotendeels verwijderd en vervangen door vier centrale wanden en worden de deur- en raamopeningen in de voorgevel aangepast. Verder wordt het bestaande bijgebouw (garage) aan de achterzijde gesloopt en vervangen door een nieuwe gelijkvloerse uitbouw van circa 110 m² met plat dak. In deze ruimte worden de bar, de keuken, het sanitair en andere dienstruimten ondergebracht. Ook de kelder wordt uitgebreid en benut in functie van de horecazaak. Ten slotte wordt het bestaande terras verwijderd en wordt aan de voorzijde van het gebouw een nieuw terras van 100 m² aangelegd. Aan de achter- en oostzijde van het gebouw worden parkeerplaatsen voorzien.

3.

De verzoekende partij is eigenaar van verschillende panden in de omgeving van het bouwperceel. De nadelige gevolgen van de bestreden beslissing spitst zij toe op de eigendom gelegen aan de Latemstraat 5a, waar zij volgens eigen zeggen regelmatig verblijft. De woning is gelegen aan de overzijde van de straat ten opzichte van het bouwperceel.

Samengevat schetst zij de volgende nadelige gevolgen:

- een permanente inkijk op haar perceel en woning vanop het terras en vanuit het restaurant;
- visueel storende uitkijk van op haar eigen perceel;
- ernstige geluidshinder door het terras en restaurantbezoekers;
- licht- en geluidshinder door de parking op het bouwperceel;
- verkeers- en parkeerhinder.

4.

Het wordt niet betwist dat het bouwperceel gelegen is in het centrum van de gemeente. Het wonen of verblijven in het centrum van een gemeente gaat vaak gepaard met een bepaalde mate van hinder door verkeer en de aanwezigheid van commerciële zaken. De verzoekende partij toont niet aan dat de concrete omstandigheden van de zaak zodanig zijn dat de hinder door de geplande bijkomende horecazaak dermate ernstig is dat zij een behandeling bij hoogdringendheid noodzaakt. Integendeel lijkt de bestaande toestand een vrij druk centrum naar verkeer en commerciële zaken. De verzoekende partij overtuigt niet dat een bijkomend restaurant met de omvang van het aangevraagde, het centrum en de omgeving, en daardoor de kwaliteit van verblijf in de gemeente, dermate zal belasten met verkeers- en parkeerproblemen en lawaai dat de zaak hoogdringend is.

Evenmin overtuigt de verzoekende partij dat wat zij ziet als een nadelige uitkijk en inkijk op en van het bouwperceel, deze graad van ernst vertoont. Het blijkt niet dat het aangevraagde een uitzondering vormt in de omgeving en de verzoekende partij reikt ook geen element aan waaruit blijkt dat zij een bijzondere uitkijk heeft op het bouwperceel vanuit haar verblijfswoning, of dat er een bijzondere inkijk kan zijn op het perceel van de verzoekende partij. Er wordt overigens geen enkel gegeven voorgelegd dat een zicht toont van het perceel van de verzoekende partij die zou toelaten te oordelen dat de aangevoerde nadelige gevolgen een graad van ernst vertonen die een hoogdringende behandeling verantwoordt. Zoals hiervoor reeds vastgesteld bevindt het perceel van de verzoekende partij zich aan de overzijde van de straat, maar toch wordt er geen enkel gegeven voorgelegd dat een licht werpt op de afstand tussen het perceel van de verzoekende partij en dat van het betrokken bouwperceel en een inschatting mogelijk maakt van de mogelijke in- en uitkijk. Wel blijkt uit de gegevens van het dossier dat er groenvoorzieningen (gepland) zijn op het betrokken bouwperceel, tussen de straatzijde en de bebouwing. Welke zichten en uitzichten er zijn van op het perceel van de verzoekende partij blijkt echter niet uit de gegevens van het dossier en ter zake worden er door de verzoekende partij geen concrete gegevens voorgelegd.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij niet overtuigt dat de zaak behandeld moet worden bij hoogdringendheid.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit 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 partij de hoogdringendheid niet aantoont, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 oktober 2017 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ingrid Van Aken

Nathalie DE CLERCQ