

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1096
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0232/A

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 december 2016 de vernietiging 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 een perceel gelegen te 9380 Sint-Martens-Latem, Latemstraat 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 660w.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad verwerpt met een arrest van 10 oktober 2017 met nummer RvVb/S/1718/0134 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 juni 2018.

Advocaat Eva DE WITTE voert het woord voor de verzoekende partij.

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

Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN *loco* advocaat Wim DE CUYPER voert het woord voor de tussenkomenende partij.

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

III. TUSSENKOMST

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 maart 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 7 april 2017 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

De tussenkomenende 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 tussenkomenende partij op grond van de volgende motivering:

“ ...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

... ”

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 tussenkomende 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.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“Verzoekende partij stelt het beroep in als natuurlijke persoon die hinder of nadelen ondervindt ingevolge de beslissing en heeft overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO onmiskenbaar een belang bij huidige beroepsprocedure.

Verzoekende partij is immers eigenaar van maar liefst vier onroerende goederen in de onmiddellijke omgeving van de woning waarop het bestreden besluit betrekking heeft, met name:

- *van een woning – gebruikt als tweede verblijf door verzoekende partij – gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Latemstraat 5a, d.i. de woning recht tegenover het perceel waarvoor het bestreden besluit een stedenbouwkundige vergunning verleent voor de verbouwing tot horecazaak;*
- *van een (kleinschalige) meergezinswoning gelegen aan de Latemstraat 5 te Sint-Martens-Latem, eveneens gelegen recht tegenover het betrokken bouwperceel;*

- van een (kleinschalige) meergezinswoning gelegen aan de Maenhoutstraat 5 te Sint-Martens-Latem, d.i. een woning in de onmiddellijke omgeving van het betrokken bouwperceel;
- van de brasserie Terrazza gelegen aan de Maenhoutstraat 1, d.i. een van oudsher aanwezige horecazaak in de onmiddellijke omgeving van het betrokken bouwperceel.

...

De verzoekende partij vreest een aantasting van zijn woon- en leefklimaat als gevolg van het bestreden besluit. Door het voorzien van een horecazaak recht tegenover zijn tweede verblijf - waar hij met regelmaat verblijft (tevens in het weekend) – **zal hij immers af te rekenen krijgen met diverse vormen van hinder die onvermijdbaar gepaard gaan met de uitbating van een horecazaak** (geluidshinder, verkeershinder, lichthinder edm). Zo is het terras dat in de voortuin zal worden ingericht op zeer korte afstand van het tweede verblijf van verzoekende partij gelegen. Onnodig te zeggen dat dit geluids- en lichthinder zal veroorzaken.

Ook de verkeershinder zal onaanvaardbare proporties aannemen nu de dorpskern van gemeente Sint-Martens-Latem reeds verzadigd is van het aantal commerciële functies waardoor een **nijpend tekort aan parkeerplaatsen** is ontstaan, met alle hinder van dien door zoekverkeer, foutparkeren edm. Dit is des te meer zo gezien, zoals verder uiteengezet, onvoldoende parkeerplaatsen werden voorzien bij de toekomstige horecazaak. Gelet op ligging van het tweede verblijf recht tegenover het betrokken bouwperceel, zal verzoekende partij ontegensprekelijk deze parkeerhinder ervaren.

Merk hierbij op dat de toerit naar de parking van het nieuw in te richten restaurant recht tegenover de eigendommen van verzoekende partij (Latemstraat 5 en Latemstraat 5a) is gelegen (zie rode pijl op bovenstaande luchtfoto).

Hierdoor zullen de af- en aanrijdende wagens vooreerst lichthinder veroorzaken voor deze eigendommen. Daarenboven is de toerit zondermeer te smal voor het gelijktijdig op- en afrijden, hetgeen veel verkeersmanoeuvres zal veroorzaken met alle geluidshinder en gevaarlijke verkeerssituaties van dien (temeer nu op zich langs deze oprit zelf eveneens parkeerplaatsen zijn ingericht).

Zoals vermeld is verzoekende partij eveneens eigenaar van een (kleinschalige) meergezinswoning recht tegenover het betrokken bouwperceel. Deze woning bevat 3 appartementen die verhuurd worden. Door de uitbating van een horecazaak zal verzoekende partij niet langer het rustig huurgenot van de huurders kunnen vrijwaren, gezien de uitbating ervan tevens hinder voor deze eigendom zal veroorzaken (zoals de hierboven beschreven geluidshinder door het terras, lichthinder door de toerit tegenover deze meergezinswoning alsook verkeers – en parkeerdruk). Hetzelfde geldt voor de meergezinswoning gelegen aan de Maenhoutstraat 5.

Logischerwijze zal het besteden besluit tevens een **impact hebben op de (verhuur)waarde van al deze eigendommen**. Het is vaststaande rechtspraak van uw Raad dat een dergelijke waardevermindering van een eigendom, zelfs al woont de verzoekende partij niet in de omgeving - wat hier wel het geval is gelet op het veelvuldig verblijf van de verzoekende partij in zijn tweede verblijf - voldoende is om te besluiten tot een afdoende belang.

...

De verwerende partij werpt op:

“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.

Het beroep dient dan ook onontvankelijk te worden verklaard wegens gebrek aan belang”

De verzoekende partij dupliceert:

“De verzoekende partij neemt (toch met enige verbazing) kennis van het standpunt van de verwerende partij dat verzoekende partij niet over het vereiste belang zou beschikken.

Er dient immers te worden vastgesteld dat verzoekende partij destijds is tussengekomen in de beroepsprocedure voor de deputatie (i.e. huidige verwerende partij), waaromtrent door de verwerende partij geen enkele opmerking (over het ontbreken van het belang) werd gemaakt. Integendeel blijkt uit de bestreden beslissing dat de verzoekende partij aanwezig was op de hoorzitting zonder dat zijn belang in vraag werd gesteld. Alleen al hierdoor kan de verwerende partij het belang van de verzoekende partij op vandaag niet langer betwisten.

...

Zoals door verzoekende partij ook werd aangegeven in het initieel verzoekschrift, en dus niet bewust wordt verzwegen zoals gesuggereerd door verwerende partij, is verzoekende partij inderdaad eigenaar van brasserie Terrazza gelegen op een boogschuit van het bouwperceel. Deze zaak is van oudsher aanwezig op deze locatie en beschikt inderdaad

niet (gelet op het feit dat er sprake is van een historisch gegroeide situatie) over parkeerplaatsen. Dit doet geen afbreuk aan het feit dat verzoekende partij hinder kan ondervinden wegens de parkeerproblemen in de onmiddellijke omgeving, dit zowel voor zijn handelszaak als voor de woning waar hij meerdere dagen per week alsook in het weekend verblijft (Latemstraat 5 a) en voor de meergezinswoning die hij verhuurt (Latemstraat 5). Het feit dat hij zelf over een bistro in de onmiddellijke omgeving beschikt, kan verzoekende partij hier toch niet elk recht ontnemen om huidige procedure op te starten tegen het omvormen van een bestaande woning tot een nieuw restaurant met ruim terras en inrit recht tegenover de woning van verzoekende partij.

Ten onrechte verwijst verwerende partij ook naar de overige handelszaken die door verzoekende partij worden geëxploiteerd. Hoe deze ter zake zouden doen is verzoekende partij eenvoudigweg een raadsel. Deze zaken bevinden zich immers op ruimere afstand (160 m tot meer dan 500 m) van het bouwperceel én beschikken daarenboven allen over een ruime parking (respectievelijk van 20 tot 30 plaatsen). Deze eigendommen kunnen geen hinder ondervinden van het in te richten restaurant op het bouwperceel en werden om die reden dan ook niet vermeld door verzoekende partij. Dat de exploitatie van deze zaken door verzoekende partij nu voldoende zou zijn om elk recht te ontnemen om op te komen tegen een bouwproject dat hinder kan veroorzaken voor de tegenoverliggende woningen in zijn eigendom, is zondermeer te verregaand. Dit zou immers betekenen dat een exploitant van een handelszaak nooit enige procedure mag opstarten tegen de vergunning voor een aanpalend winkelpand of zelfs de bewoner van een bestaande (van oudsher aanwezige) meergezinswoning geen enkel recht heeft om op te komen tegen een nieuwbouwproject voor een meergezinswoning recht tegenover zijn appartement.

...

Waar de verwerende partij suggereert dat verzoekende partij vooral schrik zou hebben voor de concurrentie dient opgemerkt dat dit geenzins het geval is. Verzoekende partij exploiteert al jarenlang de betrokken zaken en heeft een mooi en voldoende ruime cliënteel opgebouwd. Ook het feit dat door de jaren heen ook andere/bijkomende zaken zich hebben gevestigd in zowel de onmiddellijke als de ruimere omgeving, heeft geen effect gehad op de exploitaties van verzoekende partij.

Verzoekende partij beschikt dus zondermeer over het rechtens vereiste belang om tegen de bestreden beslissing op te komen, hetgeen ook blijkt uit het feit dat tussenkomen partij dit belang niet betwist."

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat bij de Raad een beroep kan worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het volstaat dat een verzoeker aannemelijk maakt dat het risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden vergunningsbeslissing.

2.

Er kan aangenomen worden dat een horecazaak implicaties kan hebben voor een bewoner aan de overzijde van de straat. Het betoog van de verzoekende partij overtuigt. De verwerende partij toont ook niet aan dat het beroep louter is ingesteld omwille van vrees voor concurrentie.

De exceptie wordt verworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden op dat punt geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

*“Overeenkomstig artikel 4.3.1., § 1, tweede lid VCRO kan de vergunningverlenende overheid een vergunning afleveren wanneer zij van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening kan verzekerd worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de voorgelegde plannen. **Artikel 4.3.1., §1, tweede lid, in fine VCRO bepaalt evenwel uitdrukkelijk dat deze voorwaarden niet kunnen dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.***

*Artikel 4.3.1. § 1, derde lid VCRO voegt toe dat een planaanpassing **slechts mogelijk is indien zij betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken en de wijziging kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee brengt.***

De in het bestreden besluit opgelegde voorwaarde voldoet evenwel geenszins aan deze bepalingen nu zij duidelijk dient om een onvolledigheid in de aanvraag weg te werken. Er werd in de aanvraag immers geen rekening gehouden met de gewestelijke verordening betreffende toegankelijkheid, in het bijzonder met artikel 27. Overeenkomstig dit artikel diende voorliggende aanvraag minstens één aangepaste parkeerplaats met een lengte van 6 m te voorzien. De aanvraag voorzag evenwel slechts in parkeerplaatsen met een lengte van 5 m.

Met voormelde voorwaarde, waarbij parkeerplaats nr.1 gesupprimeerd wordt om de plaatsen nrs. 2 en 3 te verlengen tot 6 m, brengt verwerende partij de aanvraag in overeenstemming met de gewestelijke verordening betreffende toegankelijkheid. Verwerende partij vangt in het bestreden besluit dus de leemte in de aanvraag op door het opleggen van voormelde vergunningsvoorwaarde. Bijgevolg schendt het bestreden besluit artikel 4.3.1. § 1, tweede lid VCRO.

*Het wezenlijk karakter van de vergunningsvoorwaarde kan dan ook niet ontkend worden, gezien zij **een determinerende reden vormt voor het verlenen van de vergunning.** Zoals voormeld, werd de aanvraag met deze voorwaarde immers in overeenstemming gebracht met de gewestelijke verordening betreffende toegankelijkheid. In het bijzonder met artikel 27 van deze verordening door het verlengen van twee parkeerplaatsen van 5 m naar 6 m. Merk ook op dat de beperkte lengte van de langsparkeerplaatsen een belangrijk*

*weigeringsmotief van de gemeente Sint-Martens-Latem vormde. De wijziging van de lengte van de langspaarkeerplaatsen was met andere woorden een noodzakelijke voorwaarde om de vergunning te verlenen. Volgens uw Raad dient hieruit besloten te worden dat **de wijziging essentieel is en dus niet kan worden toegelaten.***

*Daarenboven schendt het bestreden besluit tevens artikel 4.3.1. § 1, derde lid VCRO, gezien de vergunningsvoorwaarde een planaanpassing impliceert die **geenszins kennelijk bijkomstige zaken betreft.** Uw Raad heeft in het verleden reeds meermaals bevestigd dat het aantal en de inrichting van de parkeerplaatsen een essentieel aspect van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreft. Dit is des te meer zo in het voorliggende geval. Met de aanvraag wordt immers de uitbating van een horecazaak beoogd, en dit in het dorpscentrum van Sint-Martens-Latem dat reeds kampt met een nijpend tekort aan parkeerplaatsen.*

Merk ook op dat tevens het gebrek aan voldoende parkeerplaatsen reeds een weigeringsmotief vormde voor de gemeente Sint-Martens-Latem, zodat de bijkomende reductie ervan geenszins bijkomstig is.

*Tevens dient vastgesteld te worden dat de planaanpassing van dien aard is om afbreuk te doen aan belangen van derden, waaronder van verzoekende partij. Ook dit leidt tot de vaststelling dat de wijziging geen kennelijk bijkomstige zaken betreft. Vrij recent besloot uw Raad nog in een arrest van 6 oktober 2015 (nr. A/1516/0097) dat een planwijziging **enkel toelaatbaar is wanneer manifest duidelijk is dat ze geen afbreuk doet aan de belangen van derden** en geen nieuw openbaar onderzoek vergt. Dergelijke manifeste duidelijkheid is in casu geenszins aanwezig.*

Meer nog, er kan niet ernstig betwist worden dat de belangen van verzoekende partij aangetast worden door de reductie van het aantal parkeerplaatsen. Zoals voormeld, wordt de parkeerdruk hierdoor immers nog verder afgewenteld op het openbaar domein, dit terwijl in het dorpscentrum van Sint-Martens-Latem reeds een nijpend tekort aan parkeerplaatsen is ontstaan. Nu het tweede verblijf van verzoekende partij, alsook de verhuurde meergezinswoning, recht tegen over de geplande horecazaak zijn gelegen, staat het vast dat hij af te rekenen zal krijgen met verschillende vormen van hinder zoals zoekverkeer, foutparkeren edm. Door de reductie van het aantal parkeerplaatsen zal deze hinder nu nog grotere proporties aannemen. Dit klemt des te meer nu verzoekende partij in het kader van het administratieve beroep reeds gewezen heeft op deze parkeerproblematiek en hinder. In het bestreden besluit is evenwel geenszins op een afdoende en redelijk verantwoorde wijze gemotiveerd waarom de reductie van het aantal plaatsen niet problematisch is. De planaanpassing doet bijgevolg afbreuk aan de belangen van verzoekende partij.

Uit het voorgaande is gebleken dat de opgelegde vergunningsvoorwaarde niet alleen dient om de aanvraag te vervullen en zij dus een essentiële voorwaarde vormde voor het verlenen van de vergunning. Zij noodzaakt eveneens tot planaanpassingen, waarvan onmogelijk kan worden beweerd dat ze beperkt zijn of betrekking hebben op een bijkomstig aspect van deze vergunningsaanvraag. Minstens is in het bestreden besluit geen afdoende motivering terug te vinden inzake het beperkte karakter van de planaanpassing. Deze vaststelling volstaat om te besluiten tot een wettigheidsgebrek.”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekende partij stelt dat de deputatie de herleiding van 12 parkeerplaatsen naar 11 niet kon doen zonder art. 4.3.1. §1, derde lid VCRO te schenden omdat dit een planaanpassing impliceert die geen kennelijk bijkomstige zaken betreft en dient om de onvolledigheid van de aanvraag weg te werken, m.n. om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de gewestelijke verordening betreffende toegankelijkheid.

Verzoekende partij kan bezwaarlijk ernstig beweren dat het herleiden van 12 naar 11 parkeerplaatsen niet kennelijk bijkomstig is. Vooreerst was het aantal van 11 volgens de sowieso al niet afdwingbare 'richtlijn goede ruimtelijke orde', reeds voldoende, wat op zich impliceert dat de herleiding van 12 naar 11 een kennelijke bijkomstigheid uitmaakt. Bovendien heeft deze herleiding niet gediend om de onvolledigheid van de aanvraag weg te werken, wel om een kleine fout van de architect recht te zetten i.v.m. de afmetingen van twee parkeerplaatsen.

...

De tussenkomende partij stelt:

"1.

Door tussenkomende partij werden in het ingediende ontwerp 12 parkeerplaatsen voorzien omheen het project.

Uit de beschrijvende nota en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen mag blijken dat hiermee wordt voldaan aan de vereiste van 11 parkeerplaatsen van de gemeentelijke richtlijn goede ruimtelijke ordening (zie bijlage 1) en zelfs een bijkomende parkeerplaats wordt voorzien:

...

Ook in het beroepschrift van tussenkomende partij (zie bijlage 3) werd met betrekking tot de voorziene parkeerplaatsen bij het project uitgebreid aangegeven dat werd voldaan aan de gemeentelijke richtlijn goede ruimtelijke ordening én zelfs aan de beleidsnota van het mobiliteitsplan.

...

Er lijkt dus geen enkele twijfel dat onderhavig project voldoet aan de gemeentelijke richtlijn goede ruimtelijke ordening (goedgekeurd GR 31 mei 2010) én voorziet op eigen terrein in parkeergelegenheden in een groene omgeving.

...

3.

Uit artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, in werking getreden op 25 april 2014, volgt dat een vergunningverlenende overheid een vergunning kan verlenen, teneinde de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, op grond van beperkt aangepaste bouwplannen in de mate dat voldaan is aan de voorwaarden zoals bepaald in het derde lid dit artikel.

Uw Raad heeft reeds eerder geoordeeld dat het enkele feit dat het opleggen van een voorwaarde of een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning af te geven, niet volstaat om te besluiten dat de voorwaarden of de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaan.

De bedoeling van een voorwaarde bestaat er net in om van een niet-vergunbare aanvraag een vergunbare aanvraag te maken.

Enkel dient een voorwaarde die een beperkte aanpassing van de plannen inhoudt, geen afbreuk te doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke

ordering, moeten de wijzigingen tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of moeten betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en de wijzigingen mogen tenslotte kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen.

Uw Raad zal willen vaststellen dat verzoekende partij geen schending opwerpt van artikel 27 van de gewestelijke verordening.

Voorts dient uw Raad vast te stellen dat de voorwaarde geenszins implicaties heeft op de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Integendeel, de stedenbouwkundige vergunning voldoet ondanks het supprimeren van één parkeerplaats nog steeds aan de gemeentelijke richtlijn goede ruimtelijke ordening.

Verzoekende partij maakt hier (al dan niet bewust) geen melding van.

Bovendien vloeit het opleggen van de desbetreffende voorwaarde voort uit het advies dat tijdens de beroepsprocedure werd uitgebracht door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, waardoor in het kader van artikel 4.3.1, §1, derde lid, 2° VCRO niet dient nagegaan te worden of de wijziging betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken.

Nogmaals dient te worden opgemerkt dat ondanks het voorzien van twee parkeerplaatsen conform artikel 27 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, het project nog steeds beantwoordt aan de gemeentelijke richtlijn goede ruimtelijke ordening en het supprimeren van 1 parkeergelegenheid (= 8% van het totaal aantal parkeerplaatsen) niet van die aard is dat een nieuw openbaar onderzoek over het project dient te worden georganiseerd. Aan de verschijningsvorm van de constructie wijzigt de voorwaarde niets.

Daarnaast brengt de aanpassing van twee parkeerplaatsen (+1m) en het verdwijnen van één parkeerplaats op een geheel van 11 parkeerplaatsen, geenszins een schending van de rechten van derden, laat staan van verzoekende partij met zich mee. Verzoekende partij laat na concreet aan te tonen dat er sprake zou zijn van een parkeerproblematiek ter hoogte van de bouwplaats.

De omstandigheid dat verzoekende partij (nota bene woonachtig te Knokke) een horeca-aangelegenheid uitbaat zonder zelf over ook maar één parkeerplaats te beschikken, kan niet aan tussenkomende partij worden verweten, wanneer deze zich conformeert aan de gemeentelijke richtlijn goede ruimtelijke ordening.

In de onmiddellijke omgeving zijn afdoende publieke parkeerplaatsen en daarenboven beschikt de gemeente over een terrein op 100m van de bouwplaats alwaar zij op korte termijn een 60-tal bijkomende parkeerplaatsen kan/zal creëren, maar waarschijnlijk gelet op de afwezigheid van enige parkeerproblematiek hiertoe nog niet is overgegaan.

...

De boude bewering van verzoekende partij dat 'hij af te rekenen zal krijgen met verschillende vormen van hinder zoals zoekverkeer, foutparkeren edm.' is geenszins concreet te noemen en betreft een aspect van verkeershandhaving. Tussenkomende partij kan bezwaarlijk gehouden zijn 45 parkeerplaatsen te voorzien voor een horecagelegenheid met 45 zitplaatsen...

De overige eigendommen van verzoekende partij lijken zelf over afdoende parkeerplaatsen te beschikken. Evenmin blijkt dat op heden deze eigendommen zouden beperkt worden in hun parkeermogelijkheden of er een verkeersonveilige situatie zou ontstaan door de komst van een horeca-gelegenheid aan de overzijde van de straat. De Latemstraat is afdoende gedimensioneerd om de mobiliteit van en naar het perceel op te vangen.

Desbetreffende voorwaarde brengt aldus geen wijziging met zich mee die kennelijk een schending van de rechten van derden zou inhouden.

Verzoekende partij faalt dan ook concreet aan te tonen dat aan bovenvermelde voorwaarden van artikel 4.3.1 VCRO voldaan is, waardoor verwerende partij terecht en op correcte wijze deze voorwaarde aan de stedenbouwkundige vergunning heeft gekoppeld.

4.

Volledigheidshalve dient te worden vastgesteld dat verzoekende partij (terecht) geen schending opwerpt van artikel 4.2.19 VCRO.

Uw Raad zal willen vaststellen dat de opgelegde voorwaarde met betrekking tot de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid voldoende precies is, in verhouding tot de vergunde handelingen en de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning niet afhankelijk maakt van een bijkomende beoordeling van de overheid.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Uitgangspunt is (en blijft) dat een vergunningsvoorwaarde wordt opgelegd die noodzakelijk was om het project in overeenstemming te brengen met de verordening toegankelijkheid, terwijl deze voorwaarde aanleiding geeft tot het verminderen van de reeds beperkte parking van 12 naar 11 parkeerplaatsen. Alleen al hierdoor is er sprake van een essentiële wijziging.

...

Merk hierbij ook op dat er op zich ook sprake is van een leemte in de aanvraag, nu er geen aangepaste parkeerplaatsen werden voorzien (hetgeen nochtans is verplicht overeenkomstig artikel 27 verordening toegankelijkheid). De strijdigheid met artikel 27 van de verordening en het gebrek aan een aangepaste parkeerplaats werd door de verzoekende partij opgeworpen tijdens de beroepsprocedure alsook aangegeven in het verslag van de PSA én de bestreden beslissing.

Er kan dan ook niet worden betwist dat de vergunningsvoorwaarde werd ingeschreven om deze leemte in de aanvraag, meer specifiek het gebrek aan aangepaste parking, op te vangen.

Alleen al om bovenstaande redenen is de vergunningsvoorwaarde te verregaand.

Maar er is meer, daarenboven dient vastgesteld dat de vergunningsvoorwaarde betrekking heeft op een essentieel beoordelingsonderdeel voor deze aanvraag, i.e. mobiliteit. Temeer nu het aantal parkeerplaatsen reeds (te krap) bemeten is én er zowel door de gemeente als door de verzoekende partij opmerkingen werden gemaakt omtrent de verkeers- en parkeerproblematiek, schendt deze voorwaarde waarbij een reductie wordt voorzien van een parkeerplaats, wel degelijk de recht van derden.

In een poging de impact van de reductie tot 11 parkeerplaatsen te minimaliseren wordt door de verwerende en de tussenkomende partij gewezen op het feit dat het aantal parkeerplaatsen zou voldoen aan de gemeentelijke richtlijn. Zij verliezen hierbij wel uit het oog dat de gemeente zelf (in haar weigeringsbeslissing) heeft aangegeven dat deze norm niet wordt gehaald nu het terras dient mee geteld te worden, terwijl deze norm op zich ook te beperkt is :

...

Er dient inderdaad vastgesteld dat 11 parkeerplaatsen voor een restaurant met meer dan 40 zitplaatsen (het terras alleen telt in de schets van de bouwheer immers al 40 zitplaatsen, terwijl er binnen zelfs meer zitplaatsen worden voorzien!) bezwaarlijk als voldoende kan worden aanzien om het eigen cliënteel alsook het personeel, op te vangen. Merk hierbij ook nog op dat deze parkeerplaatsen daarenboven bijzonder krap zijn bemeten, zodat zich ook op dit punt vragen stellen bij het effectieve gebruik van het reeds beperkt aantal parkeerplaatsen.

Kortom, de loutere verwijzing naar de gemeentelijke richtlijn kan niet overtuigen om aan te geven dat de beperking van het aantal parkeerplaatsen kennelijk bijkomstig zou zijn.

De realiteit is daarenboven dat de dorpskern van de gemeente effectief reeds te lijden heeft onder een zware parkeerdruk. Dat dit geen ‘boude bewering’ is blijkt uit de beleidsnota inzake mobiliteit van de gemeente Sint-Martens-Latem, waar wordt gewezen op de bestaande parkeerdruk in de kernen. Tevens is het een feit dat de gemeente in de toekomst inderdaad overweegt om een bijkomende parking te voorzien aansluitend op de dorpskern. Het is frappant dat tussenkomende partij hiernaar verwijst, dit nu deze parking momenteel nog niet werd gerealiseerd en ook op het ogenblik van de vergunningsverlening nog niet aan de orde was. Deze mogelijks bijkomende parking kan dan ook eveneens geen argument vormen in huidige procedure.

Integendeel zelfs: het feit dat de gemeente een dergelijke parking overweegt bewijst nu net het tekort aan openbare parkeerplaatsen is in de dorpkern, terwijl de tussenkomende partij hierdoor ook toegeeft dat zij ook publieke parking nodig zal hebben voor haar cliënteel (wegens gebrek aan voldoende eigen parking).

De verzoekende partij kan tot slot alleen maar vaststellen dat er een zeer smalle strook is voorzien die zowel dienstig is als op- als afrit naar de parking van het restaurant, terwijl het ook niet zichtbaar is of deze al dan niet volzet is. Dit zal wel degelijk aanleiding geven tot verkeersmanoeuvres en het veelvuldig aan – en afrijden van wagens die parkeerplaats zoeken. Dit is eenvoudigweg de logica zelf.

...”

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

“ ...

Verzoekende partij kan niet gevolgd worden daar waar in wederantwoordnota gesteld wordt dat tussenkomende partij middels bovenstaande verwijzing toegeeft dat zij ook publieke parking nodig zal hebben. Nogmaals dient te worden gewezen op de omstandigheid dat tussenkomende partij op eigen terrein in afdoende parkeerplaatsen voorziet en de gemeente geenszins voor de horeca- gelegenheid van tussenkomende partij in openbare parkeerplaatsen dient te voorzien.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Het eerste middel heeft betrekking op de volgende voorwaarde die wordt opgelegd in de bestreden beslissing:

“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”

De verzoekende partij voert in essentie aan dat deze voorwaarde dient om een onvolledigheid in de aanvraag weg te werken en ze bovendien een essentiële wijziging betreft van de aanvraag. De vergunningsvoorwaarde impliceert volgens de verzoekende partij tevens een planaanpassing die geen betrekking heeft op kennelijk toekomstige zaken en die van aard is om afbreuk te doen aan de belangen van derden.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° en 2° VCRO dient een vergunning geweigerd te worden als de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is, of onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, zoals gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, bepaalt het volgende:

“ ...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk toekomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.
...”

Het tweede lid van deze bepaling laat toe om voorwaarden op te leggen om de overeenstemming te waarborgen met het recht en de goede ruimtelijke ordening. Het feit op zich dat een voorwaarde met inbegrip van een beperkte planaanpassing, wordt opgelegd om een vergunning te kunnen verlenen volstaat derhalve niet om te besluiten dat de voorwaarden of planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaan.

Tijdens de parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de VCRO, werd de wijziging van de hiervoor geciteerde bepaling toegelicht als volgt (*Parl.St. VI.Parl, 2013-2014, 2371, nr. 1, p. 34*):

“ ...

1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.

2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.

Een aanpassing van de plannen wordt volgens het aangepaste artikel 4.3.1, §1, VCRO, mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard.

3. De SARO merkt op dat voorliggend ontwerp van decreet dezelfde bepaling in de VCRO invoert als het voorontwerp van decreet betreffende de omgevingsvergunning. Zij herneemt uit haar advies van 5 juni 2013 dat de voorwaarden zeer vaag zijn.

Echter, de mogelijke situaties waarin al dan niet afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, kunnen dermate verschillend zijn, dat een vastgelegde lijst inherent altijd ontoereikend zal zijn. De toepassing van deze bepaling veronderstelt dan ook een dossiermatige beoordeling aan de hand van de feitelijke elementen van de concrete vergunningsaanvraag.

4. De SARO stelt verder terecht vast dat via voorliggende wijziging van de VCRO niet geregeld wordt in welke zin planaanpassingen mogelijk zijn als er geen openbaar onderzoek vereist is.

Het decreet wordt dan ook aangepast in die zin dat een aanpassing van de plannen, slechts mogelijk is wanneer:

1° de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen tegemoetkomen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend ‘of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken’;

3° de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen.

Door deze toevoeging wordt duidelijk dat beperkte aanpassingen mogelijk zijn op initiatief van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar dat ook hier een grens staat op wat mogelijk is zonder tweede openbaar onderzoek.

...”

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO expliciteert aldus de doelstelling van de mogelijkheid om voorwaarden op te leggen met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen. Een aanpassing van de stedenbouwkundige plannen strekt ertoe om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het recht of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Die finaliteit wordt in de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid als volgt verwoord: *“Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.”* (Parl.St. VI.Parl 2008-09, 2011/1, 116). De finaliteit van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO is niet gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 4 april 2014.

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de toelichting blijkt dat nog steeds enkel “beperkte” aanpassingen van de plannen mogelijk zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure. In de geciteerde toelichting wordt een “beperkte aanpassing” beschouwd als “kleine planwijzigingen”.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opmerkingen had op de in het ontwerp van de aanvraag voorziene 12 parkeerplaatsen. Hij volgt het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat de plaatsen voorzien voor “langsparkeren” te kort zijn - zoals het college het stelt “onrealistisch” zijn - en stelt dat het aangewezen is om plaats 1 te supprimeren en de plaatsen 2 en 3 te verlengen tot 6 meter, hetgeen tevens de mogelijkheid schept om de fietsenstalling met 3 meter uit te breiden.

De verwerende partij oordeelt eensluidend in de bestreden beslissing en legt de door de verzoekende partij bekritiseerde voorwaarde op in de bestreden beslissing.

De verzoekende partij acht de voorwaarde een essentiële wijziging van de aanvraag aangezien ze dient om de aanvraag te conformeren aan de verordening toegankelijkheid en een noodzakelijke voorwaarde is om de vergunning te verlenen.

Vooreerst moet vastgesteld worden dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de door de verzoekende partij geviseerde voorwaarde tot doel heeft de aanvraag in overeenstemming te brengen met de verordening toegankelijkheid, zoals de verzoekende partij stelt. Zoals hiervoor reeds vastgesteld achtte de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar alle parkeerplaatsen voor langsparkeren te kort en volgde hiermee het standpunt van het college van burgemeester en schepenen. In de bestreden beslissing wordt nog een afzonderlijke voorwaarde opgelegd die betrekking heeft op de verordening toegankelijkheid, met name dat 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”.

Het blijkt overigens ook niet dat de voorwaarde dient om een leemte in de aanvraag in te vullen voor wat betreft de parkeervoorziening voor personen met een gebrek. In de beschrijvende nota gevoegd bij de betrokken aanvraag wordt zowel bij “Toegankelijkheid” als bij “Parkeerplaatsen” vermeld dat de parkeerplaatsen 1 tem 4 toegankelijk zijn voor andersvaliden.

Hoe dan ook, zoals reeds vastgesteld in het tweede randnummer, volstaat het feit op zich dat een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte planaanpassing, wordt opgelegd om een vergunning te kunnen verlenen niet om te besluiten dat de voorwaarden of planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaan. Met andere woorden: het gegeven dat de voorwaarde *in casu* wordt opgelegd om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met

het recht of de goede ruimtelijke ordening te remediëren, laat op zich niet toe om te besluiten dat de planwijziging niet kan beschouwd worden als een beperkte aanpassing van de plannen of als een kleine planwijziging.

De verzoekende partij kan evenmin gevolgd worden waar zij stelt dat de voorwaarde moet voldoen aan de vereiste dat de planaanpassing enkel betrekking mag hebben op “kennelijk bijkomstige zaken”, aangezien de door de verzoekende partij bekritiseerde voorwaarde tegemoet komt aan de opmerkingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Artikel 4.3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° VCRO bepaalt immers dat de wijzigingen, hetzij, moeten tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend, hetzij, betrekking moeten hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

4.

De verzoekende partij voert tenslotte nog aan dat de planaanpassing van aard is om afbreuk te doen aan belangen van derden. Ze stelt dat haar “belangen” worden aangetast door de reductie van het aantal parkeerplaatsen en dat zij tijdens de administratieve beroepsprocedure reeds gewezen heeft op de parkeerproblematiek en hinder.

Artikel 4.3.1, § 1, derde lid, 3° VCRO bepaalt dat een aanpassing van de plannen slechts mogelijk is indien “*de wijzigingen (...) kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee(brengen)*”.

De verzoekende partij die beweert dat haar “belangen” worden geschonden door de opgelegde voorwaarde, voert geen middel aan dat de schending kan aantonen van deze bepaling, die immers betrekking heeft op “rechten” van derden.

5.

Het middel wordt verworpen.

B. TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 1.1.4 VCRO, 4.3.1, §1, 1°b) VCRO, 4.3.1, §2 VCRO, 4.7.23, §1, lid 1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

*Uit het bestreden besluit valt evenwel niet af te leiden dat de deputatie de aanvraag concreet en zorgvuldig heeft onderworpen aan een toets met de goede ruimtelijke ordening. **Zoals hierna uiteengezet zijn in zonderheid de overwegingen inzake de ruimtelijke draagkracht, de mobiliteitsimpact en de hinderaspecten niet afdoende om op een zorgvuldige en in redelijkheid verantwoorde manier aan te geven op welke wijze de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.***

- **Ruimtelijke draagkracht**

Het bestreden besluit schendt ten eerste de in dit middel aangehaalde bepalingen en beginselen doordat de deputatie - in tegenstelling tot het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem - meent dat de ruimtelijke draagkracht

niet werd overschreden door de aanvraag, en dit omwille van de afmetingen van de gebouwen en het terras, de ligging van de bouwplaats in de dorpskern aan een drukke invalsweg en de omliggende bebouwing die vooral bestaat uit alleenstaande woningen met een kroonlijsthoogte van twee bouwlagen.

Deze motivering getuigt evenwel niet van een concrete toets van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening, gezien de deputatie hierbij nalaat tevens het gegeven dat de aanvraag voorziet in de (bijna) volledige verharding van zowel de achtertuinzone, als de voortuin in haar beoordeling te betrekken. Dit valt toch minstens niet uit het bestreden besluit af te leiden. Daarentegen wordt enkel ingegaan op de oppervlaktes van de gebouwen en het terras, zonder ook maar melding te maken van de parking die aanleiding geeft tot het nagenoeg volledig verharden van de tuinzone. Net hieruit blijkt dat de draagkracht van het perceel is overschreden, immers het perceel wordt zo goed als volledig bebouwd en/of verhard.

Dit getuigt niet van een zorgvuldige beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, des te meer gezien het college van burgemeester en schepenen zelf al aangaf dat de ruimtelijke draagkracht overschreden is. Ook de verzoekende partij wierp dit op zowel in haar verzoek tot tussenkomst, als in haar nota na technisch verslag. Van een zorgvuldige overheid mag dan ook verwacht worden dat zij haar tegengesteld standpunt grondiger zou motiveren. Het besluit schendt de in dit middel aangehaalde bepalingen en beginselen.

- **Mobiliteitsimpact**

Net als met betrekking tot de ruimtelijke draagkracht, gaat de deputatie in het bestreden besluit zonder een afdoende motivering regelrecht in tegen de weigeringsmotieven van het college van burgemeester en schepenen inzake de mobiliteitsimpact. Waar het college immers uitdrukkelijk stelt dat het aantal parkeerplaatsen onvoldoende is, stelt de deputatie het tegenovergestelde, dit op basis van navolgende overweging:

...

De verwijzing naar de brasserie 'Terrazza' en het restaurant 't Laetems Ros is evenwel allerm minst terecht, gezien dit twee horecazaken zijn die reeds van oudsher aanwezig zijn in de dorpskern van de gemeente Sint-Martens-Latem. **Deze zaken zijn met andere woorden in de dorpskern opgericht alvorens er een nijpend tekort aan parkeerplaatsen is ontstaan.** Op heden is er omwille van de verzadiging van commerciële functies wel degelijk een tekort aan parkeerplaatsen ontstaan, zodat deze twee horecazaken niet als verantwoording kunnen dienen om nog een volledig nieuwe horecazaak, en dit met onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, toe te laten in de dorpskern.

Bovendien valt in de beleidsnota bij het mobiliteitsplan van de gemeente Sint-Martens-Latem expliciet te lezen dat het niet de bedoeling is om de parkeerdruk die wordt gecreëerd door de handels- en horecazaken af te wentelen op het openbaar terrein (**stuk 7**):

...

Dit geldt dus zondermeer als beoordelingsgrond bij elke nieuw in te richten functie in de dorpskern van de gemeente Sint-Martens-Latem.

De deputatie dient immers als een zorgvuldige overheid overeenkomstig artikel 4.3.1. §2, 2° VCRO bij het beoordelen van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag eveneens rekening te houden met deze beleidsmatige gewenste ontwikkelingen. Bijgevolg kon zij de vergunningen niet rechtsgeldig afleveren op basis van de overweging dat het eigen is aan handels- en horecazaken in een dorpskern dat klanten veelal op openbare parkeerplaatsen

langs de weg parkeren. Uit de beleidsnota van het mobiliteitsplan blijkt immers net het omgekeerde.

Tevens dient nog gewezen te worden op de richtlijn goede ruimtelijke ordening van de gemeente Sint-Martens-Latem die stelt dat voor horeca 6 parkeerplaatsen/ 100m² publiek toegankelijke ruimte dient te worden voorzien. Zoals voormeld, weigerde het college van burgemeester en schepenen de vergunning omdat niet voldaan was aan deze norm, gezien abstractie werd gemaakt van de capaciteit van het terras.

Wederom neemt de deputatie een tegenovergesteld standpunt in en stelt op basis van volgende motivatie dat dit terras niet moeten worden meegerekend bij de bepaling van het nodige aantal parkeerplaatsen:

“Voor het terras dat vóór de hoofdgebouw 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.”

Volgens de deputatie zou dan ook voldaan zijn aan de richtlijn goede ruimtelijke ordening van de gemeente Sint-Martens-Latem en zouden voldoende parkeerplaatsen voorzien zijn. Het hoeft echter geen groot betoog dat het terras wel degelijk voor bijkomende klanten zal zorgen, zodat deze in rekening dient te worden gebracht bij het bepalen van het te voorziene aantal parkeerplaatsen.

Merk daarenboven op dat in de vergunningsvoorwaarden is opgelegd dat een bijkomende parkeerplaats dient te worden gesupprimeerd. Enkel op die manier kan immers worden voldaan aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Het klemmt dan ook des te meer dat ondanks de weigeringsbeslissing van het schepencollege en de opmerkingen van de verzoekende partij omtrent de parkeerdruk, nog een bijkomende parkeerplaats wordt ‘opgeheven’ en dit zonder enige concrete motivering omtrent de gevolgen van het supprimeren van deze parking.

Tenslotte blijkt ook uit het gegeven dat abstractie werd gemaakt van de nodige parkeerplaatsen van het personeel bij de beoordeling van de mobiliteitsimpact dat de deputatie een onvoldoende concrete toetsing van de aanvraag met de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening doorvoerde.

Uit het voorafgaande blijkt dat de overwegingen van de deputatie op basis waarvan zij meent dat 11 parkeerplaatsen volstaan, niet afdoende zijn om op een zorgvuldige en in redelijkheid verantwoorde manier aan te geven op welke wijze de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid wat de mobiliteitsimpact betreft. Het besluit schendt opnieuw de in dit middel aangehaalde bepalingen en beginselen.

Hinderaspecten

Tenslotte dient nog opgemerkt te worden dat zelfs enige motivering ontbreekt waarom de hinder die de horecazaak veroorzaakt voor de omwonenden, zoals bijvoorbeeld de woningen aan de overzijde van de straat die eigendom zijn van verzoekende partij aanvaardbaar zou zijn. Nochtans kan niet ontkend worden dat de horecazaak diverse vormen van hinder zal veroorzaken voor deze omwonenden, zoals geurhinder, geluidshinder edm.

Overeenkomstig artikel 4.3.1. § 2, 1° VCRO dient de deputatie met deze hinderaspecten rekening te houden bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. In het bestreden besluit valt evenwel dus uit niets af te leiden dat de deputatie deze hinder heeft betrokken in haar beoordeling.

Maar er is meer.

In de replieknota na technisch verslag van verzoekende partij werd immers reeds opgeworpen dat het verslag van de PSA geen melding maakt van deze hinder voor de omwonenden. Desondanks nam de deputatie letterlijk de overwegingen zoals uiteengezet door de PSA over, zelfs met inbegrip van een aantal tikfouten. Uit het bestreden besluit blijkt dan ook niet dat de deputatie dit argument van de verzoekende partij onderzocht of ook maar gelezen heeft.

...

In casu kan slechts bezwaarlijk worden beweerd dat het argument van de verzoekende partij inzake de beoordeling van de hinder niet relevant was, gezien artikel 4.3.1. § 2, 1° VCRO de hinderaspecten uitdrukkelijk opsomt als een criteria dat in acht moet worden genomen bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Er kan tevens niet ontkend worden dat de uitbating van een horecazaak hinder met zich mee brengt, al zeker wanneer deze zich op zo'n korte afstand bevindt van de woningen van de verzoekende partij aan de overzijde van de straat.

Bijgevolg diende de deputatie in het bestreden besluit overeenkomstig artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO te verantwoorden waarom de aanvraag, ondanks deze hinder voor de omwonenden, verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Gezien dit niet het geval is, is het besluit strijdig met de in dit middel aangehaalde bepalingen en beginselen.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

M.b.t. de ruimtelijke draagkracht wijst de deputatie erop dat de bebouwing in de onmiddellijke omgeving vooral uit alleenstaande woningen bestaat die nog één bouwlaag hoger zijn dan de betrokken villa, en dat er zich zowel handelswoningen en/of meergezinswoningen onmiddellijk ernaast bevinden, zodat de ruimtelijke draagkracht geenszins overschreden wordt.

Ook de beoordeling van het aantal parkeerplaatsen zoals hierboven geciteerd kan bezwaarlijk als kennelijk onredelijk beoordeeld worden: er wordt verwezen naar de ‘richtlijn goede ruimtelijke ordening’, waaraan de aanvraag voldoet, naar het feit dat de plaatsen op het terras niet als bijkomende plaatsen moeten aanzien worden maar als alternerend t.o.v. de plaatsen binnen, en naar het feit dat etablissementen in de buurt over géén parkeerplaatsen op eigen terrein beschikken en naar het principe dat het eigen is aan handels- en horecazaken dat klanten langs de openbare weg parkeren. In het licht van al deze elementen wordt niet kennelijk onredelijk geoordeeld dat 11 parkeerplaatsen voldoende is.

Verzoekende partij stelt tenslotte dat de hinderaspecten in de bestreden beslissing niet werden ontmoet, zelfs niet nadat hij daar in een replieknota na het verslag van de PSA had op gewezen en dat het verslag van de PSA letterlijk werd overgenomen.

Aangezien de deputatie het standpunt van de PSA heeft gevolgd, kon zij uiteraard ook diens argumentatie integraal overnemen.

Bovendien gaat verzoekende partij voorbij aan het feit dat de deputatie bij het nemen van haar beslissing kennis neemt van alle stukken in het dossier en dus ook van zijn replieknota van de verzoekers.

Dat in de bestreden beslissing niet expliciet zou zijn verwezen naar de voormelde replieknota doet hieraan geen afbreuk en betekent niet dat de inhoudelijke overwegingen uit de replieknota niet zouden zijn meegenomen in het beslissingsproces.

De hinder uit parkeerdruk waarmee verzoekende partij erg is begaan – zoals hierboven reeds aangehaald is verzoekende partij (onder het motto van ‘ik was hier eerst’) vooral bang dat er parkeerproblemen zullen komen die zijn eigen brasserie, waar er helemaal geen parking op eigen terrein is voorzien, zullen benadelen – is wel degelijk heel grondig onderzocht geweest. Er is besloten geweest dat het aantal voorziene parkeerplaatsen voldoende is.

Dat de verzoekende partij niet akkoord gaat met de beoordeling van de PSA en de deputatie betekent niet dat deze op zich kennelijk onredelijk zou zijn.

...

De tussenkomenende partij stelt:

“..."

Verzoekende partij verwijt verwerende partij het standpunt van haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar te zijn bijgetreden, zonder rekening te houden met de standpunten van verzoekende partij omtrent de ruimtelijke draagkracht, mobiliteitsaspect en hinderaspecten zoals opgenomen in haar replieknota.

In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag gesteld hetgeen volgt:

...

Nadat alle partijen kennis hebben genomen van voormeld verslag, heeft verwerende partij een hoorzitting georganiseerd en is zij tot het bestreden besluit gekomen.

Uit de bewoordingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening blijkt dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar het vertrekpunt is (de grond, de basis, voorbereiding) in het beslissingsproces, maar rekening kan worden gehouden met de standpunten van partijen na dit verslag.

Verwerende partij beschikt echter over een discretionaire bevoegdheid en is niet verplicht een van haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar afwijkend besluit te nemen indien door betrokken partijen een replieknota wordt ingediend.

In het bestreden besluit heeft verwerende partij gesteld hetgeen volgt:

...

Uw Raad zal willen vaststellen dat verwerende partij in het bestreden besluit dan ook expliciet aangeeft kennis te hebben van de ingediende replieken en geformuleerde opmerkingen tijdens de hoorzitting, maar niettemin van oordeel was dat de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk kon worden verleend aan tussenkomenende partij, zoals ook geadviseerd door de PSA.

Uit de vergelijking van de passages uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en deze van de bestreden beslissing, mag duidelijk blijken dat verwerende partij conform artikel 4.7.23 VCRO het verslag van de PSA als basis heeft gebruikt om een beslissing te nemen.

Verwerende partij motiveert haar beslissing dan ook aan de hand van begrijpelijke motieven die juridisch en feitelijk correct zijn, zoals reeds door de PSA aangegeven.

Van enige schending van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen noch van een schending van een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel, is bijgevolg geen sprake.

*Overeenkomstig rechtspraak van uw Raad is het toetsingsrecht omtrent de door verwerende partij gemaakte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening **slechts marginaal**:*

...

De Raad kan zich dan ook niet in de plaats stellen van verwerende partij en kan slechts nagaan of verwerende partij steunend op juiste feitelijke gegevens tot de bestreden beslissing is gekomen.

De omstandigheid dat verzoekende partij het niet eens is met het standpunt van verwerende partij, is geenszins een aanleiding om tot vernietiging over te gaan.

...

In de mate verzoekende partijen dan ook zouden aan sturen op een opportuniteitsbeoordeling door Uw Raad, dient Uw Raad zich onbevoegd te verklaren en het middel als ongegrond af te wijzen.

Verzoekende partij faalt concreet aan te geven waar verwerende partij haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend, feitelijke onjuiste gegevens zou hebben betrokken in haar beoordeling of daaromtrent een kennelijke onredelijke beoordeling zou hebben gemaakt.

Noch de 'mobiliteitsimpact', noch de 'ruimtelijke draagkracht' (waaronder ook 'hinderaspecten' te rekenen zijn) zijn kennelijk onredelijk beoordeeld door verwerende partij, minstens is dit niet aannemelijk gemaakt door de verzoekende partij.

Gelet op het bovenstaande kan er geen betwisting over bestaan dat de bestreden beslissing de aangehaalde bepalingen niet schendt, dat de bestreden beslissing voldoende gemotiveerd is en dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt."

De verzoekende partij dupliceert:

"...

In haar verzoek tot nietigverklaring heeft de verzoekende partij gewezen op een aantal belangrijk hiaten in de bestreden beslissing. In repliek hierop wordt nu deze bestreden beslissing eenvoudigweg geciteerd. Evenwel kan dit niet overtuigen :

- Zowel door de verzoekende partij in de beroepsprocedure, als door de gemeente bij de weigering van de aanvraag, werd gewezen op de overschrijding van de draagkracht van het perceel. De volledige tuinzone achteraan de initiële woning dient immers volledig ingenomen te worden als parking en hiervoor ook volledig verhard, terwijl ook*

de toerit, groot terras vooraan edm. noopt tot een groot aantal bijkomende verhardingen.

Welnu: noch in de bestreden beslissing, noch in het verslag van de PSA wordt hier maar met één woord over gerept. Men beperkt zich tot de vaststelling dat het hoofdvolume behouden blijft en het bijkomend volume qua proportie en volumetrie aansluit bij de hoofdbouw, dit zonder enige toets met de onmiddellijke omgeving en de onmiddellijk aanpalende percelen. Ook over het feit dat het perceel zo goed als integraal wordt verhard wordt met geen woord gerept. Zoals gezegd klemmt dit des te meer nu hieromtrent de nodige opmerkingen werden geformuleerd tijdens de beroepsprocedure door de verzoekende partij.

- De opmerkingen over het gebrek aan parking (en het feit dat het terras ten onrechte niet wordt meegerekend om het aantal parkeerplaatsen te bepalen) worden eenvoudigweg weerlegd door de 'boude bewering' dat er ofwel gebruik zal worden gemaakt van het terras, ofwel van de binnenruimte van het restaurant. Het is naar het oordeel van de verzoekende partij toch wel zeer kort door de bocht om te stellen dat een terrasruimte met 40 plaatsen nooit aanleiding zal geven tot meer bezoekers dan de 45 zitplaatsen die binnen worden voorzien. Deze foutieve stelling klemmt des te meer nu hiermee eenvoudigweg de beweringen van de bouwheer worden in de mond genomen.
- Zowel door de verzoekende partij, als door een onmiddellijk aanpalende buur werden ook opmerkingen gemaakt omtrent de hinder die zij zullen ondervinden door de uitbating van het restaurant en het gebruik van de parking (geurhinder, geluidshinder, lichthinder). Evenwel ontbreekt in de bestreden beslissing elke beoordeling van de hinder ten opzichte van de onmiddellijk aanpalende percelen (waaronder het perceel van verzoekende partij aan de overzijde van de straat). Het behoeft nochtans weinig toelichting dat de inpasbaarheid van het project en de beoordeling van de hinderaspecten een toets vraag van het project ten opzichte van de onmiddellijke omgeving, waarbij uit vaste rechtspraak van uw Raad blijkt dat dit de onmiddellijk aanpalende percelen betreft. Welnu, deze toets werd niet gemaakt.

Verzoekende partij verwijst op dit punt naar de pertinente rechtspraak van uw Raad zoals geciteerd in het verzoekschrift tot nietigverklaring. Het feit dat in de bestreden beslissing wordt aangegeven dat er werd rekening gehouden met de replieken ingediend naar aanleiding van de hoorzitting, doet hieraan geen afbreuk."

De tussenkomenende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

"...

Ten overvloede dient te worden gewezen op de vaststelling dat verwerende partij wel degelijk heeft gerepliceerd op de punten zoals nogmaals aangehaald door de verzoekende partij in haar wederantwoordnota.

Zowel omtrent de 'draagkracht van het perceel', de 'opmerkingen over het gebrek aan parking' en omtrent de 'hinder' van de horeca-gelegenheid, heeft verwerende partij in de bestreden beslissing correcte en afdoende motieven opgenomen.

Geenszins is de bestreden beslissing gebrekkig gemotiveerd, noch kennelijk onredelijk qua inhoud.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij bekritiseert in het tweede middel de beoordeling in de bestreden beslissing dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten ruimtelijke draagkracht, mobiliteitsimpact en hinder.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

De verzoekende partij betoogt dat de motivering in de bestreden beslissing met betrekking tot de ruimtelijke draagkracht niet getuigt van een concrete toetsing, dat de verwerende partij geen rekening houdt met de quasi volledige verharding van de tuin, dat enkel rekening wordt gehouden met de gebouwen en het terras, dat geen rekening wordt gehouden met de parking die precies aantoont dat de draagkracht van het perceel is overschreden, dat dit laatste ook is aangegeven door het college van burgemeester en schepenen in zijn weigeringsbeslissing en dat ook de verzoekende partij daaromtrent bezwaren heeft aangevoerd tijdens de vergunningsprocedure.

Zoals blijkt uit de overwegingen van het college van burgemeester en schepenen, aangehaald in de feiten uiteenzetting, steunt de beoordeling in de weigeringsbeslissing dat het aangevraagde de ruimtelijke draagkracht overschrijdt op de stelling dat er minstens 6 parkeerplaatsen ontbreken op het terrein en niet op de voorziene verharding voor parkeerplaatsen in het ontwerp. De verharding in de tuinzone was in de weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg niet de reden om de ruimtelijke draagkracht van het aangevraagde onaanvaardbaar te achten. Anderzijds blijkt dat de verwerende partij omtrent het aantal parkeerplaatsen tot een andere beoordeling komt dan in de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, doch dit in de bestreden beslissing niet beoordeelt bij het aspect ruimtelijke draagkracht.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij aandacht heeft besteed aan de ruimtelijke draagkracht van het aangevraagde. Ze stelt dat een restaurant voor maximum 45 personen met bovenliggende woonst, rekening houdend met de ligging en de bebouwing in de omgeving, aanvaardbaar is en dat de ruimtelijke draagkracht geenszins overschreden is.

Uit de voormelde overwegingen blijkt afdoende om welke redenen de verwerende partij van oordeel is dat het aangevraagde naar ruimtelijke draagkracht aanvaardbaar is. Het is niet duidelijk op welke gronden de verzoekende partij beweert dat bij die beoordeling enkel rekening is gehouden met de afmetingen van de gebouwen en het terras en niet met de verharding voor parkeerplaatsen. Immers komt geen enkele van deze elementen uitdrukkelijk aan bod bij de beoordeling van de ruimtelijke draagkracht van het aangevraagde.

De verzoekende partij toont ook niet aan dat de beoordeling onjuist of kennelijk onredelijk is.

4.

Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen verwijst de verzoekende partij naar de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en bekritiseert de andersluidende beslissing van de verwerende partij.

Zoals reeds vastgesteld in het vorig randnummer steunt de weigering van het aangevraagde door het college van burgemeester en schepenen onder meer op de stelling dat 6 parkeerplaatsen ontbreken. Het college verwijst naar de goedgekeurde richtlijn goede ruimtelijke ordening, stelt dat voor de woning en de horecazaak een verplichting van 11 parkeerplaatsen geldt, doch dat tevens rekening moet gehouden worden met het gebruik van het terras waardoor er minstens 6 parkeerplaatsen op eigen terrein ontbreken.

Zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij zijn van oordeel dat er *“in alle redelijkheid (kan) 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”* en dat het voorzien van 11 parkeerplaatsen voldoende is en dat het eigen is aan handels- en horecazaken in een dorpskern dat klanten veelal op openbare parkeerplaatsen langs de weg parkeren.

De verzoekende partij brengt daar enkel tegen in dat het geen groot betoog behoeft dat het terras wel degelijk voor bijkomende klanten zal zorgen. Daaruit blijkt wel dat de verzoekende partij de visie niet deelt van de verwerende partij, doch dit op zich kan in het kader van een wettigheidstoets niet leiden tot het ondeugdelijk bevinden van de bestreden beslissing. In de mate dat de verzoekende partij nog aanvoert dat de bestaande horecazaken niet als verantwoording kunnen dienen om een nieuwe horecazaak met onvoldoende parkeerplaatsen toe te laten in de dorpskern, blijkt uit de motieven in de bestreden beslissing dat de verwerende partij net van oordeel is dat het voorzien van 11 parkeerplaatsen op eigen terrein voldoende is. Het blijkt ook dat dit aantal overeenkomt met hetgeen vereist wordt in de richtlijn goede ruimtelijke ordening van de gemeente Sint-Martens-Latem voor zover het terras van het aangevraagde niet wordt meegerekend. Er wordt ook niet aangevoerd, laat staan aangetoond, dat een berekening van het aantal parkeerplaatsen volgens de voormelde richtlijn noodzaakt tot het in rekening brengen van een terras.

De verzoekende partij toont derhalve niet aan dat de verwerende partij op ondeugdelijke wijze tot de conclusie komt dat het aangevraagde voorziet in een voldoende aantal parkeerplaatsen.

5.

De verzoekende partij stelt tenslotte nog dat zij in een replieknota heeft aangegeven dat in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen melding is gemaakt van hinder voor de omwonenden *“zoals geurhinder, geluidshinder edm.”* en dat de verwerende partij desondanks de overwegingen van deze ambtenaar letterlijk overneemt.

De verzoekende partij doet alsof er in de bestreden beslissing geen standpunt is ingenomen met betrekking tot de hinder die uitgaat van een horecazaak voor de omgeving. In de bestreden beslissing wordt de gevraagde functie, met name een horecazaak voor maximum 45 personen, aanvaardbaar geacht onder meer omwille van de ligging in de dorpskern aan een drukke invalsweg, waarbij de verwerende partij eensluidend oordeelt met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij verwijst in het algemeen naar haar replieknota na dit verslag, maar laat na aan te tonen dat het aangevoerde in de replieknota van

zodanige aard is dat de verwerende partij zich niet op deugdelijke wijze kon beperken tot het zich aansluiten bij het verslag van haar ambtenaar.

6.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

De verzoekende partij vraagt de kosten, met in begrip van een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro ten laste te leggen van de verwerende partij.

De verwerende en de tussenkomende partij vragen de kosten ten laste van de verzoekende partij te leggen.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft, voert onder de daarin gestelde voorwaarden de mogelijkheid in om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen. Uit artikel 22 van het decreet van 9 december 2016 volgt dat voor vorderingen die werden ingesteld vóór de inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2016, het niet mogelijk is om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen. Het decreet van 9 december 2016 is in werking getreden op 24 april 2017.

Het beroep werd ingesteld op 7 december 2016 en dus voor de inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2016. Er kan derhalve geen rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de BVBA JOMAN is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 juli 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ