

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 126.750 van 23 december 2003
in de zaak A. 145.253/X-11.672.**

In zake :

1. Johanna GOEMINNE-DE PESSEROEY,
2. Joost HOSTEN,
3. J.-L. CNOPS,
4. William BOSTYN,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten C. DE WOLF en K. ROELANDT,
kantoor houdende te 9680 MAARKEDAL,
Etikhovestraat 6

tegen :

de bestendige deputatie van de provincieraad van
OOST-VLAANDEREN.

Tussenkommende partij :

n.v. MOORTGAT IMMO SERVICES
die woonplaats kiest bij
Advocaat W. DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 SINT-NIKLAAS,
Vijfstraten 57.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Johanna GOEMINNE-DE PESSEROEY, Joost HOSTEN, J.-L. CNOPS en William BOSTYN op 16 december 2003 hebben ingediend om bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 17 juli 2003 van de bestendige deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN waarbij aan de n.v. DAWI, thans de n.v. MOORTGAT IMMO SERVICES de vergunning wordt verleend voor het renoveren en uitbreiden van een restaurant op een perceel gelegen te Sint-Martens-Latem, Deurle, Dorpstraat 48, kadastraal bekend Sectie A, nr. 259 d;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 16 december 2003 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 19 december 2003;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat K. ROELANDT, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van bestuurssecretaris A. VAN RIE, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat E. RENTMEESTERS die, loco Advocaat W. DE CUYPER, verschijnt voor de tussenkomen partij;

Gehoord het andersluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat n.v. MOORTGAT IMMO SERVICES met een ter terechtzitting neergelegd verzoekschrift heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat bij besluit van 17 juli 2003 van de bestendige deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN aan de n.v. DAWI, thans de n.v. MOORTGAT IMMO SERVICES de vergunning wordt verleend voor het renoveren en uitbreiden van een restaurant gelegen op een perceel te Sint-Martens-Latem, Deurle, Dorpstraat 48, kadastraal bekend Sectie A, nr. 259 d, "onder de voorwaarde gesteld in het advies van de afdeling Monumenten en Landschappen ROHM Oost-Vlaanderen, waarbij het materiaalgebruik en de kleurstelling van nieuwbouw en het te renoveren gedeelte, vooraleer over te gaan tot de uitvoering der werken, ter goedkeuring dienen te worden voorgelegd aan de cel Monumenten en Landschappen van de afdeling ROHM Oost-Vlaanderen"; dat uit de goedgekeurde plannen blijkt dat het om het renoveren en uitbreiden gaat van de bestaande bebouwing op het perceel, gekend als "d' Ouwe Hoeve"; dat de vergunde werken op het eerste gezicht omvatten de eenmaking van twee bestaande volumes - enerzijds een café met aanpalende keuken en sanitair en anderzijds een polyvalente zaal achteraan op het perceel - door middel van een nieuw te bouwen volume achter het bestaande café, het voorzien onder deze uitbreiding van een nieuwe kelder, het voorzien van interne aanpassingen aan de keuken, het sanitair en het bestaande café, het voorzien van een open mezzanine onder het zadeldak in het bestaande café met een nieuwe raamopening in de straatgevel, en het uitbreiden links van de bestaande polyvalente zaal met een nieuw gedeelte, waarin ook een sanitair wordt voorzien, alsook een bergruimte bereikbaar vanuit de tuin;

Overwegende dat krachtens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid kan worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, gelet op het zeer uitzonderlijk en zeer ongewoon karakter van de uiterst dringende procedure tot schorsing van de tenuitvoerlegging van een administratieve rechtshandeling waarin de wet voorziet, en op de ernstige stoornis die zij in het normaal verloop van de rechtspleging voor de Raad van State teweegbrengt, waarbij de rechten van verdediging van de verwerende partijen en eventueel tussenkomende partijen tot een strikt minimum zijn herleid, de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering duidelijk moet worden aangetoond; dat om te voldoen aan die voorwaarde, feiten en gegevens dienen te worden aangebracht die direct aannemelijk maken dat de gevraagde schorsing, wil zij enig nuttig effect sorteren, onmiddellijk moet worden bevolen, en dat, mocht de vordering worden onderzocht volgens de gewone procedureregeling inzake schorsing, de schorsing onmiskenbaar te laat zou komen omdat het nadeel dat ernstig wordt genoemd, reeds gerealiseerd zou zijn en niet meer, of alleszins zeer moeilijk nog hersteld zou kunnen worden, met name zo moeilijk als in het geval dat de tenuitvoerlegging van de bestreden akte niet wordt geschorst;

Overwegende dat krachtens artikel 8, tweede lid, 6 °, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State de vordering tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid een uiteenzetting moet bevatten van de feiten die de uiterst dringende noodzakelijkheid rechtvaardigen; dat de verzoekende partijen ter zake uiteenzetten dat er uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is indien het instellen van een gewone schorsingsprocedure tot gevolg zou hebben dat de vergunde bouwwerken voltooid zouden zijn vooraleer over de vordering uitspraak zou zijn gedaan, dat in casu het nadeel voornamelijk voortvloeit uit de door het bestreden besluit beoogde uitbreiding van het gebouw, "waardoor de activiteiten zich op een ander niveau zullen afspelen dan thans het geval is", dat "m.a.w., (...) vooral het tijdstip van de voltooiing van het nieuwe gedeelte van belang (zal) zijn bij de beoordeling van de uiterst dringende noodzakelijkheid", dat het bouwproject een

totale bouwoppervlakte op de grond van 434 m² omvat waarvan ca. 180 à 200 m² bestaande oppervlakte te renoveren is en ca. 240 m² nieuw te realiseren oppervlakte; dat zij voorts aan de hand van een door architect Wilfried Eggermont opgemaakt schema (dat de tijdsduur, in weken uitgedrukt, van de volgende activiteiten geeft : voorbereidende werken, fundering + kelder, open ruwbouw (metselwerk, vloerplaat, dakconstructie en dakafwerking)), betogen dat de open ruwbouw van het nieuw aan te bouwen gedeelte van ca. 240 m² maximaal 3 maanden (12 weken) zal duren en volledig los kan gebeuren van de verbouwingswerken van het bestaand gedeelte; dat zij besluiten dat in casu "duidelijk (blijkt) dat een gewone schorsingsprocedure, die normalerwijze enkele maanden in beslag neemt, onvermijdelijk te laat zou komen om het ernstig en moeilijk te herstellen nadeel in hoofde van verzoekende partijen te herstellen"; dat zij voorts nog uiteenzetten dat ze met de vereiste diligentie hebben opgetreden;

Overwegende dat de verwerende partij de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering betwist; dat ze te dezen doet gelden wat volgt :

"Het is in dat opzicht heel merkwaardig dat de verzoeker de voltooiing van de ruwbouw als tijdstip neemt om te bepalen of er (zich) al dan niet een ernstig nadeel zou voordoen.

Dit geldt des te meer aangezien moeilijk kan worden ingezien hoe de voltooiing van de open ruwbouw (dus zonder ramen, waterleiding, elektriciteit, pleisterwerk binnen en buitenschrijnwerk, aanpassing van de centrale verwarming, enz...) leidt tot 'activiteiten (die) op een andere niveau zullen afspelen' , - met name de uitbating van het (...) nieuwe gedeelte - de realisatie van het ingeroepen ernstig nadeel (verkeers- en geluidshinder, alsook een visuele hinder ten gevolge van de geparkeerde voertuigen) met zich zou meebrengen. (...).

Bovendien roept (het) door de verzoeker ingeroepen tijdschema waarin wordt geponeerd dat de ruwbouw binnen 12 weken zou worden gerealiseerd, heel wat vragen op. Op grond van welke objectieve waarneembare feiten, werd deze schema opgesteld ? Wat is de relatie van de door de verzoekende partij ingeroepen architect tot de vooropgestelde werken ? Waarop zijn die beweringen gestoeld ?

De verzoeker toont bovendien niet aan waarom het ernstig nadeel (in casu de verkeersdruk, mobiliteitsproblematiek, geluidshinder t.g.v. claxonneren, slaande deuren, stoppen en vertrekken van voertuigen, en de visuele hinder t.g.v. geparkeerde voertuigen) moeilijk hersteld zou kunnen worden, indien de vordering zou zijn onderzocht volgens de gewone procedure inzake schorsing.

Meer nog, het ingeroepen ernstig nadeel (geluidshinder, visuele hinder tengevolge van geparkeerde voertuigen) zou zich pas kunnen voordoen na de ingebruikname van de vooropgestelde uitbreiding door uitbating ervan, en dus na de oplevering van de werken wat zeker niet in die drie maanden zou kunnen worden gerealiseerd.

Bovendien zou de eventuele hinder niet rechtstreeks voortvloeien uit de oprichting van de constructie maar tot stand komen ingevolge de uitbating, de ingebruikname van het complex, zodat zelfs nadat het gebouw is opgericht het ingeroepen nadeel (verkeershinder, geluidshinder en visuele hinder tengevolge

van geparkeerde voertuig) nog kan worden hersteld door stopzetting van de exploitatie.

Het is daarnaast heel merkwaardig dat het ingeroepen nadeel zich reeds zou voordoen bij de realisatie van de uitbreidingswerken en dit volledig los van de renovatie van bestaand gedeelte (inrichting sanitair, nieuwe inrichting van de keuken)

De stelling dat de uitbreidingswerken volledig los van de renovatiewerken kunnen gebeuren, wordt niet met bewijsstukken gestaafd.

En zelfs indien de uitbreiding volledig los van de renovatie zou zijn opgeleverd, kan moeilijk worden ingezien hoe een restaurant kan worden uitgebaut zonder nieuwe keukeninrichting en nieuw sanitair. De renovatie kan dan ook niet los worden gezien van de uitbreiding, waarvoor de verzoeker niet het bewijs levert van hoe het ingeroepen ernstig nadeel zich primo zou kunnen voordoen en secundo hoe het ingeroepen ernstig nadeel niet meer zou kunnen worden hersteld.

Het beroep werd bovendien ingewilligd onder de voorwaarde dat de kleurstelling en materiaalgebruik van nieuwbouw en het te renoveren gedeelte, ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de cel monumenten en landschappen. De vraag rijst of die voorwaarde is vervuld zodat bij ontstentenis van goedkeuring de vergunning sowieso niet kan uitgevoerd worden.

Verder rijst de vraag of voor de vooropgestelde exploitatie -die volgens het schepencollege milieuvergunningsplichtig is - een milieuvergunning werd verleend, zodat in dat geval de stedenbouwkundige vergunning geschorst blijft zolang de milieuvergunning niet is verleend.

Tenslotte wordt er gewezen dat wegens het bouwverlof de werkzaamheden in de kerstvakantie sowieso gestaakt zullen zijn, zodat de werken ten vroegste terug zullen aanvangen op 5 januari 2004.

De stelling dat de gewone schorsingsprocedure 'enkele maanden in beslag neemt', is niet juist. De gewone schorsingsprocedure voorziet dat binnen 45 dagen uitspraak wordt gedaan over de vordering tot schorsing.

Uit dit alles kan worden besloten :

1/ het bewijs dat de open ruwbouw wordt gerealiseerd binnen drie maanden, nog veel vragen oproept wat betreft de herkomst en de staving op grond van objectieve waarneembare gegevens;

2/ dat de realisatie van de ruwbouw (zonder waterleiding, elektriciteit) op zich onmogelijk kan leiden tot de ingebruikname en dus uitbating van het nieuw gedeelte, De oplevering van de uitbreiding (met elektriciteit, waterleiding, vensters en pleisterwerk) zal zeker nog enkele maanden op zich laten wachten;

3/ dat het ingeroepen nadeel (verkeershinder en geluidshinder) slechts zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van de constructie en niet door de uitbreiding van het gebouw zelf, dat nadien gemakkelijk zou kunnen worden hersteld door stopzetting van de activiteit.";

Overwegende dat de tussenkomenende partij op analoge wijze antwoordt; dat ze te dezen uiteenzet dat de verzoekende partijen uit het loutere feit dat de werkzaamheden zijn gestart, niet kunnen afleiden dat deze werken ook zullen afgerond zijn binnen de drie maanden; dat zij, wat het door de verzoekende partijen opgemaakte schema van de voortgang van de werken betreft, doet gelden dat dit een eenzijdig schema is, dat het onduidelijk is hoe de opsteller van dit schema, architect Wilfried Eggermont, die niet de architect van de bouwwerken is, tot het besluit komt, enerzijds dat de ruwbouw voor de uitbreidingswerken volledig losstaat van de

verbouwingswerken, en anderzijds dat deze ruwbouwwerken binnen de drie maanden zullen afgerond zijn, "nu hiertoe geen enkele aanwijzing bestaat", dat de uitleg die door voornoemde architect wordt gegeven zeer summier is en aantoonde dat hij zich enkel en alleen baseert op de beweerde oppervlakten en geen rekening houdt met allerlei andere concrete en relevante elementen, dat zo onder meer rekening moet worden gehouden met het feit dat voor de bouwwerkzaamheden gedeeltelijk gebruik zal worden gemaakt van de bestaande bouwmaterialen zoals gevelstenen en dakpannen "en dit juist om het authentieke karakter te bewaren en het pand te laten aansluiten bij de omgeving", dat de recuperatie van deze stenen betekent dat zowel de afbraakwerken als de ruwbouwwerken veel trager gaan dan wanneer men een nieuwbouw bouwt met snelbouwstenen, dat uit niets blijkt dat door de technisch raadsman van de verzoekende partijen met deze gegevens rekening werd gehouden, dat bovendien de vergunning verleend werd onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de materialenkeuze en de kleurstelling van de nieuwbouw en het te renoveren gedeelte eerst ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de dienst Monumenten en Landschappen, dat dit op heden nog niet is gedaan omdat de ruwbouwwerken waarnaar de verzoekende partijen refereren nog niet eens zijn gestart, dat ook dit de nodige tijd vraagt en aantoonde dat het allesbehalve vaststaat dat de ruwbouwwerken binnen de drie maanden zullen beëindigd zijn;

Overwegende dat de verzoekende partijen hun nadeel situeren op het vlak van de exploitatie van de vergunde werken, m.n. een toenemende verkeersdrukte en de bijhorende geluidshinder, de niet-opgeloste parkeerproblematiek en inherente mobiliteitsproblemen waarvan de omwonenden, waaronder de verzoekende partijen, onvermijdelijk het slachtoffer zullen zijn, de aantasting van het genot op het ongeschonden uitzicht op de als monument beschermde kerk en als dorpsgezicht beschermde dorpskom door geparkeerde voertuigen en de geluidshinder die voortkomt van de uitgebreide feestzaal met dansgelegenheid; dat zij evenwel de dringende noodzakelijkheid verantwoorden door te betogen dat "in casu (...) het nadeel voornamelijk voort(vloeit) uit de door het bestreden besluit beoogde uitbreiding van het gebouw, waardoor de activiteiten zich op een ander niveau zullen afspelen dan thans het geval is, (dat) m.a.w. (...) vooral het tijdstip van de voltooiing van het nieuwe gedeelte van belang (zal) zijn bij de beoordeling van de uiterst dringende noodzakelijkheid", waarbij dat "de open ruwbouw van het nieuw aan te bouwen gedeelte van ca. 240 m² (...) maximaal 3 maanden (zal) duren en (...) volledig los (kan) gebeuren van de verbouwingswerken van het bestaande gedeelte; dat bij gebreke aan door de verzoekende partijen aangereikte concrete gegevens ter zake,

de verwerende partij kan worden bijgetreden waar zij stelt dat het aangevoerde nadeel niet ontstaat bij de voltooiing van de open ruwbouw van de uitbreidingswerken, maar eventueel later, m.n. na de voltooiing c.q. oplevering van de vergunde renovatie- en uitbreidingswerken van de bestaande bebouwing die op het eerste gezicht meer omvatten dan het bouwen van de uitbreiding waarop de verzoekende partijen doelen, daargelaten de vraag of die binnen de door de verzoekende partijen gestelde termijn kan worden gerealiseerd; dat de verzoekende partijen in hun uiteenzetting betreffende de uiterst dringende noodzakelijkheid geen concrete en precieze gegevens bijbrengen die aannemelijk maken dat de vergunde werken reeds in die mate zouden zijn uitgevoerd c.q. voltooid dat een schorsing volgens de gewone procedure onmiskenbaar te laat zou komen en dat het door de verzoekende partijen aangevoerde nadeel dat zij ernstig noemen reeds zou zijn gerealiseerd derwijze dat het niet meer, of alleszins zeer moeilijk, nog hersteld zou kunnen worden;

Overwegende dat niet is voldaan aan de eerste door artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van n.v. MOORTGAT IMMO SERVICES in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt verworpen.

Artikel 3.

De kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op 700 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen, elk voor één vierde.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drieëntwintig december 2003, door :

de HH.	G. DEBERSAQUES,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	W. GEURTS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

W. GEURTS.

G. DEBERSAQUES.