RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 132.707 van 21 juni 2004
in de zaak A. 144.946/X-11.667

In zake : Anne d'HEYGERE,
die woonplaats kiest bij
Advocaten I. LARMUSEAU, P. DE SMEDT en
B. ROELANDTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Visserij 157 A

tegen :

de stad GENT.

tussenkomende partijen :

1. Ronny CHRISTIAENS,
2. de n.v. DECOVAN,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat M. DENYS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Grote Hertstraat 12.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Anne d'HEYGERE op 5 december 2003 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 6 november 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent waarbij aan Ronny CHRISTIAENS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een handelszaak tot lounge en nachtclub (bestemmingswijziging kelder en gelijkvloers) op een perceel gelegen te Gent, Jan van Stopenberghestraat - Schuurkensstraat, kadastraal bekend Sectie C, nrs. 123 G, 123 H en 123 F;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 4 maart 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 19 maart 2004;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat P. DE SMEDT, die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat S. KEMPINAIRE, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat P. JONGBLOET die, loco Advocaat M. DENYS verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

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 Ronny CHRISTIAENS en de n.v. DECOVAN met een verzoekschrift van 23 januari 2004 hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat Ronny CHRISTIAENS op 25 juni 2003 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een handelszaak tot lounge en nachtclub op een perceel gelegen te Gent, Jan van Stopenberghestraat - Schuurkensstraat, kadastraal bekend Sectie C, nrs. 123 G, 123 H en 123 F; dat de verbouwingswerken erin bestaan het pand geschikt te maken om er in de kelderverdieping een dancing en op het gelijkvloers een loungebar in onder te brengen; dat voornoemd perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, gelegen is in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde; dat het niet is gelegen binnen het beheersingsgebied van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling, noch binnen het beheersingsgebied van een door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg; dat de Dienst Culturele Zaken Monumentenzorg van de stad Gent op 8 juli 2003 een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht; dat de Dienst Economie, Werkgelegenheid en Externe Relaties van de stad Gent op 18 juli 2003 een gunstig advies heeft uitgebracht en het gebied waarbinnen het kwestieus gebouw zich situeert heeft bestempeld als kuier- en uitgangsgebied; dat de Dienst Leefmilieu en

Natuurontwikkeling van de stad Gent op 25 augustus 2003 een gunstig advies heeft uitgebracht en wijst op geluidsisolatiewerken uit te voeren in het kader van een milieuvergunningsaanvraag en op de diverse geluidsklachten die er geweest zijn naar aanleiding van het tijdelijk gebruik van het pand tijdens de Gentse Feesten; dat de Brandweer van de stad Gent op 14 juli 2003 een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht; dat de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de stad Gent op 8 augustus 2003 een gunstig advies heeft uitgebracht; dat het college van burgemeester en schepenen bij de thans bestreden beslissing van 6 november 2003 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend onder de erin opgelegde voorwaarden;

Overwegende dat de verwerende partij opwerpt dat verzoekster geen belang heeft daar alle nadelen verbonden zijn met de milieuvergunning;

Overwegende dat uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat verzoekster in de onmiddellijke omgeving woont van het perceel waarvoor de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning werd verleend; dat zij daardoor alleen reeds doet blijken van het rechtens vereiste belang; dat in de huidige stand van het geding de exceptie niet kan worden aangenomen;

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

Overwegende dat, wat de eerste door artikel 17,§2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekster in een eerste middel de schending aanvoert van de bestemming "woongebied" van het gewestplan Gentse en Kanaalzone vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, van artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel en van de artikelen 2 en 3 van de wet 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen,

"Doordat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden vergunningbeslissing is gesteund op volgende motivering :

'Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Het voorwerp van de aanvraag is bestaanbaar binnen bovenvermelde bestemming en de voorgestelde functie is verenigbaar met deze bestemming.

(...)

Goede ruimtelijke ordening

Het geluidsaspect zal terdege onderzocht worden in de vereiste milieuvergunning. De inrichting zal pas geëxploiteerd kunnen worden na de uitvoering van de saneringswerken inzake geluidsisolatie en het daaropvolgend, positief akoestisch onderzoek.

Inspanningen worden geleverd om de bestemmingswijziging en bijbehorende verbouwingen telkens met het nodige respect voor het bestaande gebouw uit te voeren. Er is gestreefd naar een maximaal behoud aan oorspronkelijke materialen en detailleringen.

Gelet op de bovenliggende woonfunctie is er een aanvaardbaar evenwicht aan functies. Het inrichten van een horecafunctie op deze locatie is stedenbouwkundig aanvaardbaar.'

Terwijl, eerste onderdeel, uit het bepaalde van artikel 5.1.0. van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, volgt dat inrichtingen voor handel en dienstverlening (zoals in casu een horecazaak), in een woongebied slechts mogen worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde :

- dat zij niet wegens de taken van het bedrijf die zij uitvoeren, om reden van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd, m.a.w. dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied, wat moet worden beoordeeld in het licht van de aard en de omvang van de inrichting, waardoor deze laatste inzonderheid om reden van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van die inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied,
- dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, hetgeen wordt beoordeeld in het licht van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van onder meer de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen;

En terwijl, de in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering onmiskenbaar inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunning die zoals in casu toelating geeft om een in woongebied gelegen gebouw te gebruiken voor handel (hetzij onder de vorm van verbouwing van een handelszaak tot lounge en nachtclub, met bestemmingswijziging van de kelder en het gelijkvloers), duidelijk de redenen vermeldt die verband houden met de beoordeling in concreto van de in artikel 5.1.0 opgenomen dubbele voorwaarde waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt, en waaruit blijkt dat de overheid, overeenkomstig haar zorgvuldigheidsplicht, is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist en volledig zijn, dat zij die gegevens correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen;

En terwijl de bestreden vergunningbeslissing niet steunt op een zowel in feite als in rechte aanvaardbare en draagkrachtige motivering, nu :

- nergens in de motivering van het bestreden vergunningbesluit er sprake is van een concreet in kaart brengen van de kenmerken van het betrokken woongebied en de onmiddellijke omgeving, waartoe de woongelegenheid

van verzoekster ontegensprekelijk behoort, en van de hinderimpact van de geplande nachtclub met lounge op dat woongebied en die onmiddellijke woonomgeving;

- de vergunningverlenende overheid zich in het kader van de beoordeling van de bestaanbaarheid van de aanvraag met de woonbestemming en de verenigbaarheid ervan met de onmiddellijke omgeving daarentegen heeft beperkt tot een aantal stijlformules (met name 'De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Het voorwerp van de aanvraag is bestaanbaar binnen bovenvermelde bestemming en de voorgestelde functie is verenigbaar met deze bestemming'), die uiteraard niet bijdragen tot een draagkrachtige motivering, want al te oppervlakkig en op nietszeggende wijze geformuleerd (...);
- en verder in de bestreden vergunningbeslissing slechts met één minimalistisch geformuleerde overweging wordt ingegaan op de mogelijke hinderimpact van het voorgenomen gebruik van het gebouw op het betrokken woongebied en de zich in de onmiddellijke omgeving bevindende residentiële woningen (met name : 'Het geluidsaspect terdege zal worden onderzocht in de vereiste milieuvergunning. De inrichting zal pas geëxploiteerd kunnen worden na de uitvoering van saneringswerken inzake geluidsisolatie en het daaropvolgend, positief akoestisch onderzoek'), waaraan vervolgens in de bestreden beslissing één bijzondere voorwaarde wordt gekoppeld ('Om de woonkwaliteit op de verdiepingen te garanderen moet er voldoende aandacht besteed worden aan de geluidsisolatie'), terwijl de draagkrachtvereiste inhoudt dat in het kader van het onderzoek van de verenigbaarheid van de inrichting met de onmiddellijke omgeving en van de bestaanbaarheid ervan met de woonbestemming alle vormen van hinder die de inrichting kan veroorzaken in aanmerking moeten worden genomen, en dus niet alleen de geluidshinder veroorzaakt door geluidsoverdracht vanuit de geplande inrichting maar ook bvb. diverse vormen van zogenaamde afgeleide hinder zoals straatlawaai veroorzaakt door bezoekers, verkeersoverlast, vandalisme, enz., temeer omdat het enkele feit dat de geplande inrichting aan de milieuhygiënische normen, inzonderheid de geluidsnormen en aan de veiligheidsnormen voldoet niet ipso facto impliceert dat deze ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is (...);

Zodat de formeel uitgedrukte motieven van de bestreden beslissing niet toelaten te besluiten dat het college van burgemeester en schepenen bij het verlenen van de aangevochten stedenbouwkundige vergunning in concreto rekening heeft gehouden met de aard van het betrokken woongebied waarin de nachtclub met lounge zal worden ingeplant, de aard van het voorgenomen gebruik van het gebouw, meer specifiek de hinderimpact ervan, en voldoende rekening heeft gehouden met de belangen van de bewoners/eigenaars van de nabijgelegen eigendommen, hetgeen waartoe de vergunningverlenende overheid in het kader van artikel 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972 en artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 nochtans gehouden is;

En terwijl, tweede onderdeel, een zorgzame en redelijke overheid, in het licht van het intrinsiek hinderlijk karakter van een nachtclub (met dansgelegenheid) en de aard van het in casu betrokken woongebied enerzijds, en de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving anderzijds, in de uitoefening van haar discretionaire beoordelingsbeslissing geen toelating zou hebben gegeven om het betrokken gebouw te doen gebruiken als nachtclub (met dansgelegenheid) en lounge, te weten :

- dat de inrichting, die een relatief belangrijke dimensie heeft want beschikt over een totale vloeroppervlakte van 348 m^2 en blijkens de bestemmingsaanwijzing ('nachtclub') essentieel is gericht op het nachtelijk

uitgangsleven, blijkens de reeds beschreven stedenbouwkundige configuratie (zie de feitenuiteenzetting sub 1) wordt ingeplant midden in een woongebied dat is gesitueerd in een dichtbebouwd stadsdeel met een hoge woningdichtheid, hetgeen, samen met de vaststelling dat de door verzoekster beschreven hinderimpact veroorzaakt door een horeca-activiteit die is gericht op het nachtelijk uitgangsleven (nachtlawaai, verkeershinder, ...) van algemene bekendheid is, tot conclusie noopt dat het gebruik van het gebouw als nachtclub met lounge onbestaanbaar is met de woonbestemming;

- dat het gebruik van het gebouw als nachtclub met lounge in ieder geval niet verenigbaar is met de onmiddellijke concrete omgeving, nu de inrichting wordt ingeplant in de onmiddellijke nabijheid van een naburig appartementgebouw met woonfunctie waarin verzoekster een appartement bewoont dat door zijn bouwfysische kenmerken en ligging tegenover het gebouw waar de nachtclub (met dansgelegenheid) en lounge wordt ondergebracht bijzonder hindergevoelig is, meer specifiek omdat :
  - het appartementsgebouw waarin verzoekster een appartement bewoont op enkele meters van de geplande nachtclub is gesitueerd, in de nabijheid van de inkom van de inrichting;
  - de straat waarin het appartementsgebouw is gelegen (Schuurkensstraat) een nauwe straat betreft, waar door de aanwezigheid van hoge gebouwen, een sterke weerkaatsing van geluid (afkomstig van de inrichting of de bezoekers) plaatsvindt;
  - de belangrijkste woonvertrekken (woonkamer en slaapkamers) van het appartement van verzoekster gesitueerd zijn aan de voorzijde van het gebouw dat onmiddellijk uitgeeft op de inrichting;

Zodat moet worden vastgesteld dat het gebruik van een deel van het gebouw te 9000 Gent, Jan Van Stopengberghestraat 5/ Schuurkensstraat 2 en met als kadastrale omschrijving 3° afdeling, sectie C, nummer(s) 123/g-h-f conform de bestreden vergunning dd. 6 november 2003 niet in overeenstemming is met het toepasselijke bestemmingsvoorschrift en het bestreden vergunningbesluit dus het Gewestplan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften ex artikel 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972 en de in het middel aangevoerde beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel, schendt.

Het eerste middel is ernstig.";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat verzoekster een feitenbeoordeling vraagt, terwijl de Raad van State alleen moet nagaan of de feiten waarop de motieven zijn gesteund correct zijn vastgesteld en of de overheid in redelijkheid tot de vermelde overwegingen is kunnen komen, dat het aan de Raad niet toekomt zijn beoordeling van de weerslag van een bouwaanvraag op de privacy van de omwonenden in de plaats te stellen van die van de bevoegde vergunningverlenende overheid, dat verzoekster alle motieven kent en zich heeft kunnen verweren, zodat zij geen belang heeft om de schending van de motiveringsplicht aan te voeren, dat de overheid niet op alle ingeroepen bezwaren dient te antwoorden, dat het voldoende is dat de overheid motiveert waarom een beslissing wordt genomen, dat wat het eerste onderdeel van het middel betreft, er opgemerkt dient te worden dat het

om een kleinschalig project gaat, dat de bestemming van het pand "handel en horeca" geen nieuw gegeven is, doch vroeger al bestond, dat er voor de omwonenden derhalve geen echte wijziging is, dat het kwestieus gebouw in de Schuurkensstraat aan een commercieel pand grenst en in de Stopenbergstraat aan een parking, dat uit de ingewonnen adviezen van de diverse stedelijke diensten blijkt dat wel degelijk rekening is gehouden met de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied en de onmiddellijke omgeving en dat wat het tweede onderdeel van het middel betreft er van enige onredelijkheid geen sprake is;

Overwegende dat de tussenkomende partijen antwoorden dat bezwaarlijk kan worden beweerd dat de inrichting van het kwestieus pand niet kan worden ingepast in de onmiddellijke omgeving, daar zich in een straal van minder dan 50 meter een fastfoodrestaurant , een grote brasserie met receptieruimtes en bar, een bioscoop en enkele kleinere restaurants bevinden, dat een deel van de kantoren van de toeristische dienst van de stad Gent naast het pand zijn gelegen en dat het stadsbestuur wel degelijk op een correcte wijze rekening heeft gehouden met de gegevens van het dossier en de kenmerken van de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat verzoeker in zijn middel de schending aanvoert van o.m. artikel 5, 1.0, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;

Overwegende dat artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewest-plannen en gewestplannen luidt als volgt :

> "De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.
> Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving";

Overwegende dat krachtens het bepaalde in artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen inrichtingen voor handel,

dienstverlening, ambacht en klein bedrijf enkel in een woongebied toegestaan kunnen worden onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de "taken" van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, m.a.w. dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied, en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied, rekening dient te worden gehouden met de aard en de omvang van de inrichting, waardoor deze laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van de inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bv. louter residentiële villawijk, of woonpark); dat bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving uitgegaan dient te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving heeft gegeven;

Overwegende dat de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepaalt dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn; dat hieruit volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat, wat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en van de bestaanbaarheid met de woonbestemming betreft, er in de motivering van de bestreden beslissing geen sprake is van een grondig in kaart brengen van de onmiddellijke omgeving, noch van het woongebied, waaruit zou kunnen blijken in hoeverre het project hiermee verenigbaar is; dat het enige wat zou kunnen wijzen op een beoordeling van het project ten aanzien van de bestemming en de onmiddellijke omgeving, de geluidsproblematiek is; dat in het kader van het onderzoek van de stedenbouwkundige verenigbaarheid van de inrichting met de onmiddellijke omgeving en van de bestaanbaarheid ervan met de woonbestemming alle vormen van hinder die een dergelijke inrichting kan veroorzaken in aanmerking moeten worden genomen en dus niet alleen de geluidshinder; dat de geluidsproblematiek bovendien gemarginaliseerd wordt door te stellen dat "het geluidsaspect (...)

terdege onderzocht (zal) worden in de vereiste milieuvergunning"; dat een loutere verwijzing naar de toetsing bij de milieuvergunning onvoldoende is; dat het de Raad van State bij gebreke aan concrete gegevens niet mogelijk is na te gaan of het college van burgemeester en schepenen op grond van in rechte en in feite aanvaardbare motieven heeft kunnen oordelen dat de verbouwing van een handelszaak tot lounge en nachtclub op het betrokken perceel verenigbaar is met de bestemming woongebied zoals vastgesteld in het gewestplan; dat het middel in de aangegeven mate ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17,§2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker betoogt wat volgt :

"De tenuitvoerlegging van het bestreden besluit leidt tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van verzoekster.

Naar aanleiding van de uiteenzetting van het belang werd er reeds op gewezen dat verzoekster ingevolge de ingebruikneming van het gebouw conform de vergunde bestemmingswijziging, immers een ernstige verstoring van haar woon- en leefklimaat zal ondergaan. Als gevolg van de geplande uitbating van een nachtclub (met dansgelegenheid) en lounge zal verzoekster immers worden geconfronteerd met allerlei vormen van ergerlijke hinder :

1° Op de eerste plaats is er de geluidshinder. Zelfs indien de inrichting erin slaagt de geluidsoverdracht vanuit de inrichting (fuiven, muziekoptredens) door akoestische saneringsmaatregelen te beheersen, dan nog zal rekening moeten worden gehouden met geluidshinder afkomstig van het doorlopend arriveren en vertrekken van bezoekers met voortdurend luidruchtig gepraat en afscheidsgeroep van desgevallend onder de invloed van alcohol of mogelijk ook van drugs verkerende fuifnummers. Een horecazaak die zoals in casu essentieel is gericht op het nachtelijk uitgangsleven trekt uiteraard ook uitgelaten nachtbrakers aan.

Nu de voorgenomen inrichting een 'nachtclub' betreft, zal verzoekster deze geluidshinder in de nachtperiode moeten ondergaan, met hoogtepunten op donderdag (traditionele uitgangsavond van studenten) en het onmiddellijk daarbij aansluitende weekeinde (dat begint vrijdagavond en in het beste geval eindigt zondagnacht). Gelet op de hoge investeringskost die de exploitatie van de geplande inrichting met zich meebrengt (o.a. akoestische saneringsmaatregelen, inrichtingswerken) mag overigens worden aangenomen dat de bedrijfspolitiek van de exploitanten erop gericht zal zijn om de inrichting maximaal te doen draaien, wat het geluidshinderprobleem voor verzoekster nog scherper zal stellen. Dit alles impliceert dat verzoekster in het beste geval nagenoeg de helft van de week ononderbroken zal worden getroffen door lawaaihinder en dit tijdens de nachtperiode waar de hinderimpact van dat lawaai onmiskenbaar het grootst is, omdat er ook slaapstoornissen optreden.

Volgens wetenschappelijke bevindingen wordt de hinderimpact overigens groter naarmate het lawaai frequenter optreedt (b.v. iedere weekendnacht muziek- of straatlawaai), terwijl de hinderdrempel verlaagt volgens de omstandigheden waarin het lawaai wordt waargenomen (b.v. 's nachts in de slaapkamer) (stuk 9 b).

De impact van dergelijke geluidshinderaspecten op de woon- en levenskwaliteit en zelfs de fysische en psychische gezondheid, kan nauwelijks worden onderschat. Zo wordt in wetenschappelijke rapporten erop gewezen dat geluidshinder zowel directe gevolgen (o.m. slaapverstoring) als indirecte gevolgen heeft voor de gezondheid (stress, verhoogde bloeddruk), vaak aanleiding geeft tot allerlei

psychologische verstoringen zoals concentratieverlies en leidt tot intellectuele en psychomotorische prestaties (stukken 9 a en 9 b).

Door L. GOUBERT worden de gevolgen van geluidshinder als volgt samengevat (stuk 9 b) :

'In zijn mildste vorm wordt geluidshinder ervaren als een occasioneel gevoel van ergernis, irritatie en onbehagen. De slachtoffers worden bij blootstelling prikkelbaar en kunnen stressverschijnselen gaan vertonen. Veel klagers geven blijk van verlies aan levenskwaliteit: men kan zich niet meer ontspannen in zijn eigen woning en soms zelfs niet meer genieten van het leven. Bij ernstige gevallen wordt het probleem van lawaaihinder allesoverheersend, merkwaardig genoeg ook op momenten dat de hinder zich niet voordoet. Men zit op zo'n momenten zich voortdurend af te vragen wanneer 'het' opnieuw gaat beginnen. Soms klaagt men zelfs van fysieke klachten die zouden ontstaan zijn t.g.v. de blootstelling aan lawaai (verhoogde bloeddruk, maagzweren, e.d.). Opmerkelijk is dat de meeste klagers geen immuniteit opbouwen tegen de geluidshinder; de voortdurende hinder bleek integendeel een steeds grotere impact te hebben. Veel klagers gewaagden ook van mijdingsgedrag: men tracht zoveel mogelijk lawaai(...) te ontlopen door zich b.v. niet of nauwelijks in zijn tuin op te houden. Slachtoffers voelen zich dikwijls ook angstig en onzeker: men heeft (niet altijd ten onrechte) angst om door de maatschappij te worden gestigmatiseerd. Bij het uiten van klachten is men dikwij(...)ls ook beducht voor represailles van de exploitant of zijn klanten (b.v. bij cafés) of denkt men niet ernstig te worden genomen door de overheid. Soms twijfelt men ook aan zichzelf en vraagt men zich af of men wel 'normaal' is omdat soms niemand anders last heeft van het lawaai.

Het spreekt voor zich dat de impact van lawaaihinder er niet minder op wordt wanneer hij zich voordoet in de nachtperiode en ook nog eens slaapstoornissen zorgt. Daar voldoende en kwalitatieve slaap een absolute voorwaarde is voor de gezondheid, het welzijn en het behoorlijk functioneren, is lawaaihinder in de nacht des temeer onaanvaardbaar.'

2° Verzoekster zal evenzeer worden geconfronteerd met een verkeershindertoestand als gevolg van vele tientallen voertuigen (auto's, bromfietsen en ook fietsen) die her en der geparkeerd worden in de onmiddellijke buurt. Deze verkeerssituatie zal overigens bijdragen tot het geluidshinderprobleem (dichtkloppen van de portieren, claxonneren, lawaai van draaiende motoren van auto's en bromfietsen, enz.).

3° In het slechtste geval zal de onmiddellijke woonomgeving van verzoekster ook worden geteisterd door wildplassen, braakresten, vandalisme en vechtpartijen, desgevallend uitgelokt door bezoekers die om een of andere reden de toegang tot de horecazaak worden geweigerd, hetgeen uiteraard de aantasting van het woonklimaat nog zou aanscherpen (o.a. onveiligheidsgevoel).

Het aspect van 'ononderbroken' worden geconfronteerd met diverse vormen van hinder als gevolg van de exploitatie van een nachtclub (met dansgelegenheid) en lounge, geeft aan die hinderaspecten een ernstig en moeilijk te dragen karakter dat, eenmaal ondergaan, niet meer kan worden goedgemaakt.

Tevergeefs zou in dit verband worden opgeworpen dat de door verzoekster ingeroepen grieven louter hypothetisch zijn en uitsluitend steunen op een subjectieve perceptie van het dancinggebeuren of de exploitatie van een nachtclub (met dansgelegenheid), nu de door haar beschreven hinderaspecten verbonden aan de exploitatie van een dergelijke inrichting van algemene bekendheid zijn (...).

Eveneens vruchteloos zou worden aangevoerd dat de ingeroepen hinderaspecten een gevolg zijn van de in voorkomend geval af te leveren milieuvergunning en het nadeel bijgevolg niet voortvloeit uit de bestreden beslissing. De uitbating als nachtclub (met dansgelegenheid) en lounge met de daaraan verbonden hinderaspecten, wordt immers niet enkel mogelijk gemaakt door de desgevallend tussen te komen milieuvergunning die vereist is om de betrokken

lokalen te kunnen exploiteren als een dansgelegenheid (rubriek 32.1, Bijlage 1, VLAREM I), maar wordt evenzeer mogelijk gemaakt door de bestreden beslissing die de bestemmingswijziging en de verbouwingswerken in functie van die inrichting toelaat (...).

Het enkele feit dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning in toepassing van artikel 5 van het Decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en artikel 56 VLAREM I van rechtswege is geschorst, verhindert evenmin dat deze beslissing kan worden bestreden met een schorsingsvordering. Uw Raad heeft reeds bij herhaling bevestigd dat het feit dat de rechtseffecten tijdelijk zijn opgeschort niet inhoudt dat de bestreden beslissing zonder rechtsgevolgen is (...).

Ten overvloede kan in dit verband aangestipt worden dat het gebruik van het gebouw als 'nachtclub' overigens niet noodzakelijk aan een milieuvergunning is indien de lokalen die er deel vanuit maken niet (voortdurend) zouden worden gebruikt voor dansactiviteiten, terwijl de hinderaspecten in dat geval nochtans vergelijkbaar zijn omdat dergelijke nachtclub evenzeer nachtelijke bezoekers zal aantrekken (met nachtlawaai en verkeershinder tot gevolg), en het ontbreken van een milieuvergunning niet verhindert dat er in de nachtclub ook muziekoptredens en occasioneel dansfeesten worden georganiseerd.

Nu Ronny Christiaens via het bestreden besluit ten onrechte titularis is geworden van een stedenbouwkundige vergunning (...) (is verzoeksters) in (haar) actiemogelijkheden om een einde te stellen aan de hinder die voortvloeit uit (...) de ingebruikneming van het gebouw (...) als nachtclub (met dansgelegenheid) en lounge, beperkt tot een procedure voor de burgerlijke rechtbank waar zij in het kader van de evenwichtsleer (foutloze aansprakelijkheid) enkel en alleen een geldelijke compensatie, maar geen rechtstreekse maatregel ter beëindiging van de hinder zal kunnen vorderen (...). In dit opzicht is het nadeel onmiskenbaar moeilijk herstelbaar.

En ook indien na de vernietiging van de bestreden beslissing herstelmaatregelen zouden kunnen worden bekomen om een einde te stellen aan het gebruik van het betrokken gebouw als nachtclub met lounge, dan nog kunnen deze vanzelfsprekend in geen geval de schade dekken die verzoekster gedurende de periode van de annulatieprocedure heeft geleden (...).

Dit alles heeft voor gevolg dat verzoekster - bij gebrek aan een schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit - haar wooncomfort ook in de komende jaren onherstelbaar aangetast (zal) zien en de hiermee gepaard gaande onaanvaardbare hinder lijdzaam zal moeten ondergaan, zodat - gelet op het bovenstaande - niet kan worden miskend dat het ernstig nadeel dat verzoekster ingevolge de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit lijdt, helemaal niet of in ieder geval bijzonder moeilijk kan worden hersteld.

Er is bijgevolg eveneens aan de tweede voorwaarde als bedoeld in artikel 17, § 2 van de Gecoördineerde Wetten op de Raad van State voldaan.";

Overwegende dat uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat verzoekster recht tegenover het bouwperceel woont; dat de door verzoekster omschreven hinder ingevolge de nabijheid van een café- en dancingcomplex zoals het vergunde van algemene bekendheid is; dat de tussenkomende partijen zelf aangeven dat er minstens vier stewards en portiers nodig zijn om één en ander in goede banen te loodsen; dat het betoog van verzoekster dat zij geluidshinder zal ondervinden aannemelijk is; dat de verwerende partij ten onrechte betoogt dat het aangevoerde nadeel zijn oorsprong vindt, niet in de betwiste stedenbouwkundige vergunning, maar

in de milieuvergunning; dat het nadeel immers rechtstreeks voortvloeit uit de bestemming van het betrokken goed waarvoor het bestreden besluit de vergunning verleent; dat evenmin kan worden gesteld dat het nadeel zijn rechtstreekse oorzaak vindt in de gewestplanbestemming, aangezien een inrichting zoals de thans vergunde niet ipso facto in woongebied kan worden ingeplant en er daarenboven krachtens artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen, slechts een vergunning kan worden afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en de werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening; dat de functie, de bestemming of het gebruik van het gebouw die een stedenbouwkundige vergunning toelaat op zich een stoornis in het leefklimaat kunnen veroorzaken; dat de uiteenzetting van verzoekster voldoende concrete gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17,§2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, dat ook aan de tweede in voormeld artikel 17,§2, opgelegde voorwaarden is voldaan,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Ronny CHRISTIAENS en van de n.v. DECOVAN in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 6 november 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent waarbij aan Ronny CHRISTIAENS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een handelszaak tot lounge en nachtclub (bestemmingswijziging kelder en gelijkvloers) op een perceel gelegen te Gent, Jan van Stopenberghestraat - Schuurkensstraat, kadastraal bekend Sectie C, nrs. 123 G, 123 H en 123 F;

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 250 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op éénentwintig juni 2004, door :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	B. COLLIN,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

B. COLLIN. **J. BOVIN.**