

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 172.401 van 19 juni 2007
in de zaak A. 180.019/X-13.131.**

In zake : Jos VAN DEN BOSSCHE,
die woonplaats kiest bij
advocaat W. VAN DER GUCHT,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Sint-Denijslaan 201

tegen :

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN.

tussenkomen partij :

de n.v. FIN-PROJEKTEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat M. STORME,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Jos VAN DEN BOSSCHE op 5 januari 2007 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 30 november 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan de n.v. FIN-Projecten voor de “afbraak van een restaurant en 2 woningen + het bouwen van een hotel/restaurant/bedrijvencentrum” op een perceel gelegen te Wetteren, aan de Oosterzelesteenweg 2, kadastraal bekend sectie G, nrs. 1035/h3, 1035/k3 en 1035/l3;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 8 maart 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 30 maart 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. GYSEL, die loco advocaat W. VAN DER GUCHT verschijnt voor de verzoeker, van bestuurssecretaris M.-A. DE GEEST, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat P. AERTS, die loco advocaat M. STORME verschijnt voor de tussenkommende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

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;

1. Rechtspleging

Overwegende dat de n.v. FIN-PROJEKTEN met een verzoekschrift van 2 november 2007 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

2. Feiten

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak zich in de huidige stand van het geding als volgt aandienen :

2.1. De kwestieuze percelen situeren zich op het grondgebied van de gemeente Wetteren aan het kruispunt van twee gewestwegen, de Brusselsesteenweg en de Oosterzelesteenweg, en een gedeelte gemeenteweg eveneens Oosterzelesteenweg, uitgevend op een verkaveling achteraan deze percelen.

De verzoeker woont aan de gemeenteweg Oosterzelesteenweg nr. 6, begrepen in de laatstbedoelde verkaveling, en aan de achterzijde links onmiddellijk palend aan de bedoelde percelen.

Rechtsachter palen de kwestieuze percelen aan een perceel gelegen aan de Brusselsesteenweg, met bestemming tankstation.

Aan de overzijde van de gewestwegen bevinden zich hoofdzakelijk industriële en commerciële bebouwingen.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Gentse en Kanaalzone zijn de kwestieuze percelen nrs. 1035/h3, 1035/k3 en 1035/l3 gelegen in woongebied.

Ze blijken niet te zijn gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Op die percelen bevinden zich momenteel bestaande gebouwen en bijgebouwen, waaronder een restaurant-brasserie op de hoek rechts met de Brusselsesteenweg, met afzonderlijk bijgebouw achteraan links, en twee halfopen woningen op het linkse perceeldeel langs de Oosterzelesteenweg, met een afzonderlijke garage opgericht achteraan deze woningen, met toegang langs het deel gemeenteweg dat toegang geeft naar de achterliggende verkaveling.

2.2. Op 16 juni 2005 dient de tussenkomende partij bij het gemeentebestuur van Wetteren een aanvraag in om stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van de bestaande bebouwing en de bouw van een hotel-restaurant-bedrijvencentrum op de onder punt 2.1 bedoelde percelen.

De nieuwbouw zal worden ingeplant op minimum 8 m achter de rooilijn met de Oosterzelesteenweg links en vooraan op circa 5,50 m achter de rooilijn en met afstanden tot de achterste perceelgrens variërend van minimum 3,40 m rechts tot 3,50 m links. Het geheel zal een bouwdiepte hebben van 10 m met op de rechtse hoek ter plaatse van de halfronde uitbouw een bouwdiepte van 13,23 m, bij een voorgevellengte van 41,50 m en 44,45 m eveneens ter hoogte van deze halfronde hoekuitbouw rechts.

Het gebouw is opgevat in drie delen, links en rechts een gedeelte van 15,40 m gevellengte bestaande uit twee bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak, met een kroonlijsthoogte van 6,33 m en nokhoogte 11,16 m en aan elkaar gesloten door een middengedeelte met breedte 10,70 m en eveneens opgevat met twee bouwlagen en afgewerkt met een zadeldak, maar met een lager gabariet dan de twee buitengedeeltes, waarbij hier de kroonlijsthoogte 5,83 m bedraagt en de nokhoogte 10,33 m.

In het hoekgedeelte rechts bevindt zich op het gelijkvloers het restaurant en worden de verdiepingen ingedeeld in hotelkamers. In het hoekgedeelte links wordt het gelijkvloers bestemd voor dienstruimten en vergaderlokalen, het eerste verdiep voor bureelruimte en de ruimte onder het zadeldak voor hotelkamers.

Ondergronds wordt voorzien in 14 parkeerplaatsen in de keldergarage. Bovengronds wordt nog voorzien in 25 parkeerplaatsen verspreid over het terrein.

De circulatie op het terrein gebeurt in tegenwijzerzin. De inrit van de parkings situeert zich vanaf de linkse zijgevel, bereikbaar via het gedeelte gemeentelijke weg van de Oosterzelesteenweg, vóór het gebouw en de uitrit via de achterzijde van het gebouw, opnieuw uitgevend op het gedeelte gemeenteweg Oosterzelesteenweg.

2.3. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek worden twee bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoeker. In zijn bezwaarschrift van 15 juli 2005 laat de verzoeker onder meer gelden dat de inplanting van de nieuwbouw, het bouwvolume, de voorziene inrichting van de in- en uitrit, het tekort aan parking en de ramen op de eerste verdieping zijn woon- en leefkwaliteit bedreigen.

2.4. Op 9 november 2005 adviseert de Afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen de aanvraag gunstig.

2.5. Na het openbaar onderzoek voegt de tussenkomen partij een nota met aanpassingen bij het dossier derwijze dat de inrichting van de uitrit langs de achterzijde wordt gewijzigd naar dolomiet, een wegversmalling met bloembakken en het plaatsen van een geluidsdempende wand met hoogte 1,80 m met klimopbegroeiing en de raamhoogtes aan de achterzijde worden gewijzigd tot 50 cm naar beneden gemeten vanaf het raamlint.

2.6. In zitting van 10 februari 2006 bevindt het college van burgemeester en schepenen de bezwaren deels gegrond en deels ongegrond. Niettemin brengt het een gunstig advies uit.

2.7. Op 16 maart 2006 adviseert de gemachtigde ambtenaar de aanvraag ongunstig:

“De bouwplaats situeert zich op een belangrijk kruispunt en heeft een goede zichtlocatie. Een project met de functie hotel-restaurant-bedrijfscentrum is hier zeker gepast.

Er zijn evenwel problemen met de schaal van het project. Het heeft een gevellengte van 44m. Het gebouw bestaat uit 3 volumes, het middenste is evenwel slechts een weinig kleiner dan de twee andere volumes.

Zo ontstaat één groot ontwerp, dat nog weinig rekening houdt met de oorspronkelijke ruimtelijke situatie en met de kleinschaligheid van de achterliggende verkaveling. Oorspronkelijk stonden op het terrein twee volumes. Het behoud van twee volumes, één links en één rechts (zoals in de bestaande toestand) met daartussen een klein slank corridorvolume zou meer gepast zijn.

Het terrein is nagenoeg volledig verhard, wat, in combinatie met het volume van het gebouw leidt tot overbezetting.

Het is logisch dat het verkeer in de eerste plaats afgewikkeld wordt via de gemeenteweg. Er is evenwel een bezwaar omtrent de overlast die het gevolg zal zijn van de verkeerscirculatie. Het uitrijdend verkeer moet nl. achter het gebouw terug naar de gemeenteweg. Er werd een nota met aanpassingen ingediend (aanpassing verharding, geluidsscherm, ...), doch het is niet gekend of de achterliggende burens ermee akkoord gaan. Deze nota heeft niet in openbaar onderzoek gelegen. Het aantal parkeerplaatsen wordt niet gemotiveerd.

Wat betreft mogelijke inkijk en de privacy van de achterliggende buurt, zouden de ramen 50 cm verkleinen. Dit blijkt ook uit een achteraf toegevoegde nota die niet in openbaar onderzoek lag. Bovendien werd het gevelplan niet aangepast en is er geen akkoord met de achterliggende eigenaar in het dossier aanwezig.

Gelet op de schaal van het gebouw en de bezetting van het terrein, gelet op de ingediende bezwaren, gezien een aantal stukken niet in openbaar onderzoek werden gelegd, is de aanvraag niet voor vergunning vatbaar”.

2.8. Bij besluit van 24 maart 2006 weigert het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning.

2.9. Op 27 april 2006 tekent de tussenkomende partij beroep aan bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

2.10. Tijdens deze beroepsprocedure, in de zitting van de deputatie van 29 juni 2006, worden aangepaste plannen neergelegd, waarbij de aanpassingen zoals vermeld in de bij het bouw dossier gevoegde nota naar aanleiding van de bezwaren, geformuleerd tijdens het eerste openbaar onderzoek, werden uitgevoerd in de plannen zelf.

2.11. Naar aanleiding hiervan wordt de behandeling van de aanvraag uitgesteld om de gemeente te verzoeken de aangepaste plannen aan een nieuw openbaar onderzoek te onderwerpen.

2.12. Ter gelegenheid van het tweede openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 juli tot 21 augustus 2006 worden opnieuw twee bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoeker.

2.13. Bij besluit van 30 november 2006 geeft de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen de vergunning af “volgens ingediende aangepaste plannen onder voorwaarde het advies van de brandweer van 21 augustus 2005 en het advies van de afdeling Wegen en Verkeer van 9 november 2005 strikt te volgen”.

Dit is het bestreden besluit;

3. Ten gronde

3.1. 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;

3.2.1.1. Overwegende, wat de tweede schorsingsvoorwaarde betreft, dat de verzoeker in zijn verzoekschrift het volgende aanvoert :

“De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning berokkent verzoeker een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Verzoeker woont reeds jaren in de rustige verkaveling ‘Uytterhagen’, gelegen langs een gemeentelijke weg (de Oosterzelesteenweg) en uitlopend op een zogenaamde pijpekop. Deze verkaveling bestaat voornamelijk uit alleenstaande gebouwen met een landelijk karakter. De woning van verzoeker situeert zich in het begin van de verkaveling (lot 2) en grenst onmiddellijk aan de percelen waarop het betwiste project zal worden gerealiseerd. (zie bijlagen bij stuk 4)

Het betwiste project zal de woon- en leefkwaliteit van deze woonwijk, en meer in het bijzonder de woon- en leefkwaliteit van verzoeker en zijn echtgenote, ernstig in het gedrang brengen, en wel om volgende redenen:

Het project zal voor verzoeker geluids- en geurhinder met zich meebrengen als gevolg van het aan- en afrijden van wagens langsheen zijn perceel.

De huidige verkeersstroom in de straat van verzoeker is erg beperkt en bestaat door de aard van de straat (een gemeentelijke weg, uitmondend op een pijpekop) vrijwel uitsluitend uit het komen en gaan van de bewoners en hun bezoekers. Die bewoners hebben allen een private parking of garage, zodat er weinig of geen wagens op de openbare weg worden geplaatst. Door het verkeersluwe karakter van de straat hebben kinderen de mogelijkheid om relatief veilig op straat te spelen.

Van de uitbating die zich voorheen op de kwestieuze percelen bevond, de horecazaak 'de vier armen', ondervond de verkaveling weinig hinder. De af te breken horecazaak had immers een beperkte capaciteit, de toegang tot de horecazaak bevond zich langs de gewestweg Oosterzelesteenweg, en bovendien was er voldoende parkeergelegenheid op het terrein zelf.

Het betwiste project daarentegen voorziet in een verkeerscirculatie rond het gebouw, met inrit aan de voorkant van het gebouw (de gewestweg Oosterzelesteenweg) en uitrit langs de achterkant van het gebouw (de gemeentelijke weg Oosterzelesteenweg). Ook de in- en uitrit van de ondergrondse parking bevindt zich aan het gemeentelijk gedeelte van de Oosterzelesteenweg.

Alle wagens verlaten het project derhalve via de gemeentelijke weg in de verkaveling 'Uytterhagen', wat de rust in de verkaveling in ernstige mate zal aantasten. De uitrit situeert zich bovendien vlak naast de perceelsgrens van verzoeker, ter hoogte van diens terras, living en slaapkamer. Voor verzoeker zal de uitrit van het project derhalve niets meer of minder betekenen dan de creatie van een nieuwe weg pal naast hun woning. Verzoeker berekende in zijn bezwaarschrift het aantal bewegingen van aan- en afrijdende voertuigen op 285 per dag. Gelet op de aanwezigheid van zowel een restaurant, een bar, een hotel als kantoorruimtes, zal er zowel overdag als 's nachts aan- en afrijdend verkeer zijn, en dit 7 dagen op 7. Gelet op deze te verwachten verkeersstroom, op amper enkele meters van de woning van verzoeker, langs de zijde van de woning waar de living en de slaapkamer gesitueerd zijn, hoeft het geen uitgebreid betoog dat dit voor verzoeker een ernstige aanslag inhoudt op diens leef- en woonkwaliteit, hetgeen voor verzoeker een moeilijk te herstellen, ernstig nadeel vormt.

Naast de problematiek van de geluidshinder zal de uitrit eveneens een geurprobleem veroorzaken. Zowel bij het starten van de wagen als bij het verlaten van de uitrit die uitgeeft op de gemeentelijke weg, dient de wagen immers vanuit stilstand in beweging te worden gebracht, wat evident voor een hoge uitstoot van uitlaatgassen en de daarmee gepaard gaande bijkomende hinder zal zorgen.

De aanpassingen die de aanvrager in de loop van de procedure heeft doorgevoerd (de uitvoering van de uitrit in dolomiet, het voorzien van een wegversmalling en het plaatsen van een groen geluidsscherm met hoogte 1,80 m met klimopbegroeiing) zijn geenszins van die aard dat ze de geluids- en geurhinder kunnen wegnemen.

Verzoeker zal eveneens geluids- en geurhinder ondervinden van het gebouw zelf. De achterzijde van het gebouw bevat immers alle 'lastvoorzieningen' van het betwiste project, waaronder de ventilatie, airco, afzuiging keuken, vuilnis, enzovoort.

Ten opzichte van de huidige toestand schuift de keuken op naar de woning van verzoeker. Gelet op de capaciteitsverhoging zal deze uiteraard groter worden, met een grotere installatie voor de afzuiging van dampen. Deze afzuiginstallatie zal uitmonden ter hoogte van de woning van verzoeker en in de richting van zijn woning blazen. Dit creëert eveneens geur- en geluidshinder.

De airco-installatie van het gebouw zal een zeer grote capaciteit hebben aangezien zij het hele gebouw (restaurant, hotel, bar, kantoorruimtes) van koeling moet voorzien. Ook deze installatie mondt uit ter hoogte van en in de

richting van de woning van verzoeker, hetgeen eveneens grote hinder zal veroorzaken.

Ook de hinder die zal ontstaan door de exploitatie van het gebouw veroorzaakt voor verzoeker derhalve een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Naast een toename van het verkeer en de ermee gepaard gaande hinder, zal het betwiste project eveneens een probleem van wildparkeren veroorzaken als gevolg van het manifeste tekort aan voorziene parkeerplaatsen. Het betwiste project voorziet immers slechts in 39 parkeerplaatsen, waarvan 14 ondergronds en 25 bovengronds. De ondergrondse parkeerplaatsen zullen echter enkel toegankelijk zijn via een chipkaartsysteem en kunnen enkel gebruikt worden door de hotelgasten. Van de bovengrondse parkeerplaatsen bevinden er zich twee aan de zijkant van het gebouw welke voorbehouden zijn voor leveranciers. Er blijven dus nog slechts 23 vrije plaatsen over, hetgeen zonder twijfel te weinig is om alle bezoekers van het restaurant en het bedrijvent centrum parkeerplaats te kunnen bieden. Het restaurant alleen al heeft immers een capaciteit van 116 plaatsen. En de bouwheer raamde de werkgelegenheid die door het project zou worden gegenereerd op een twintigtal personen, waarvoor dus eveneens parkeerruimte beschikbaar moet zijn. Verzoeker raamde in zijn bezwaar het tekort aan parkeerplaatsen op 96!

Aangezien de uitrit van de parking uitgaat op de gemeentelijke verkavelingsweg, bestaat er een groot risico dat de automobilisten bij ontstentenis van een parkeerplaats op de parking van het project, hun wagen zullen achterlaten aan de gemeentelijke Oosterzelesteenweg. Dit is des te aannemelijker nu de parking van het overliggende commercieel centrum niet toegankelijk zal zijn voor het cliënteel van het betwiste project (stuk 9). Er zal derhalve slechts één optie overblijven, met name parkeren in de straat van verzoeker. Het spreekt voor zich dat het wildparkeren de verkeersveiligheid in de betrokken verkaveling nadelig zal beïnvloeden, alsook bijkomende geluids- en geurhinder en overlast zal veroorzaken.

- Het betwiste project genereert ook een visueel nadeel. Verzoeker zal vanuit zijn woning uitzicht hebben op de achterzijde van een gebouw van 11,16 meter hoog en 44 meter lang. Het hoeft geen uitgebreid betoog dat de achterzijde van het betwiste project, alwaar zich, het weze herhaald, alle 'lastvoorzieningen' bevinden, geen esthetische meerwaarde zal bieden, wel integendeel. In die zin zal verzoeker dan ook een esthetisch nadeel ondergaan door het uitzicht op een massieve constructie van 11 meter hoog en 44 meter breed.

Verzoeker zal tevens een moeilijk te herstellen, ernstig nadeel ondergaan op het vlak van uitzicht en belichting. De huidige woning op het betrokken perceel bevindt zich op een afstand van 10 meter van de woning van verzoeker en heeft een nokhoogte van 6,75 meter. (zie bijlagen bij stuk 4) Het betwiste project leunt niet alleen aanzienlijk dicht aan bij de woning van verzoeker (op 7,5 meter van de woning en 3,5 meter van de perceelsgrens), maar is bovendien maar liefst 4 meter hoger dan het huidige gebouw. Het spreekt voor zich dat de inplanting van een project met dergelijke afmetingen voor verzoeker een aanzienlijk verlies van zon- en daglicht betekent.

De leefruimte in de woning van verzoeker bevindt zich aan de zijde van het betwiste project en ziet er op uit. Ook de tuin van verzoeker ligt naast het betwiste project. Naast de hinder inzake privacy (zie verder), zal verzoeker dus hinder ondervinden op het vlak van uitzicht en belichting door het enorme volume van het gebouw en het feit dat het gebouw zeer dicht bij de perceelsgrens (tot 3,5 meter) en bij zijn eigen woning (tot 7,5 meter) zal worden gebouwd. Voor een visualisatie van de huidige en de toekomstige toestand verwijst verzoeker naar bijlage 4 van zijn bezwaarschrift van 15 juli 2005 (stuk 4).

Ook de gemachtigde ambtenaar kwam in zijn ongunstig advies van 16 maart 2006 tot de conclusie dat het project door zijn omvang niet aangepast is aan de plaatselijke toestand (...)

Het verlies van zicht en licht vormt volgens de rechtspraak van Uw Raad een moeilijk te herstellen, ernstig nadeel (...)

- Het betwiste project brengt tevens de privacy van verzoeker in het gedrang.

Ter hoogte van de woning van verzoeker zullen zich vanaf de eerste verdieping van het betwiste gebouw kantoorruimtes bevinden, waarvan de ramen uitzicht geven op zijn eigendom.

Aangezien deze ramen niet geblindeerd zijn, en zowel kunnen kantelen als opendraaien, zullen de gebruikers van deze ruimtes een ruime inkijk hebben op zijn woning en tuin.

Dat de privacy van verzoeker hieronder te lijden zal hebben, klemmt des te meer nu zich aan deze zijde van zijn woning de living, de slaapkamer, het terras en de tuin bevinden.

Verzoeker verwijst naar de schetsen die als bijlage 2 werden toegevoegd aan zijn bezwaarschrift van 18 augustus 2006 en waaruit blijkt dat er inderdaad een inkijk ontstaat.

De door de bouwheer voorgestelde plaatsing van een afsluiting van 3 meter hoogte zal hieraan niet verhelpen. Een dergelijke hoge afsluiting zou trouwens afwijken van de gangbare hoogtes inzake afsluitingen en alweer bijkomende hinder inzake uitzicht en belichting veroorzaken.

Ook door de bedreiging van zijn privacy lijdt verzoeker derhalve een moeilijk te herstellen, ernstig nadeel door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De afgifte van de stedenbouwkundige vergunning maakt het de N.V FIN Projecten mogelijk onmiddellijk te starten met de bouw van het betwiste project.

Indien het project wordt opgericht zonder dat rekening wordt gehouden met het door verzoeker afzonderlijk ingediende annulatieberoep, zou de latere vernietiging van de vergunning alléén, het ernstig nadeel niet kunnen herstellen. Daartoe zou de sloping van het project noodzakelijk zijn.

Hoewel een dergelijke sloping na een annulatiearrest niet uitgesloten is, is ze wel onzeker en moeilijk te verkrijgen voor verzoeker. Een dergelijke sloping dient immers benaastigd te worden door verzoeker als particulier, die uiteraard hiervoor niet over de nodige uitvoeringsmiddelen beschikt.

De sloping op zich herstelt ook niet het nadeel dat gedurende de periode van het bestaan van het betwiste project zou worden ondergaan.

Dienaangaande wordt verwezen naar de rechtspraak van Uw Raad, waarin werd geoordeeld dat zelfs wanneer de minister als beleidslijn zou hebben aangenomen om in elk geval waarin de afbraak is bevolen door de rechtbank, tot effectieve afbraak over te gaan, niet wegneemt dat het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat voor een particulier moeilijk te verkrijgen is.

De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning berokkent verzoeker onmiskenbaar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel”;

3.2.1.2. Overwegende dat de verwerende partij in haar nota repliceert :

“Verzoekende partij vreest dat het betwiste project ‘de woon- en leefkwaliteit van deze woonwijk’ ernstig in het gedrang zal brengen. Wij willen hier vooreerst verwijzen naar de beschrijving van de omgeving van het betrokken perceel, zoals weergegeven in het besluit van de deputatie, waaruit

duidelijk zal blijken dat de woning van verzoeker zich helemaal niet in een rustige, landelijke omgeving bevindt:

‘dat het goed zich situeert op het grondgebied van de gemeente Wetteren, deelgemeente Kwatrecht, op het kruispunt van twee gewestwegen, de Brusselsesteenweg gekend als de N9 en de Oosterzelesteenweg gekend als de N42, ter hoogte van het Bourgondisch Kruis, en een gedeelte gemeenteweg eveneens Oosterzelesteenweg, uitgevend op een verkaveling achteraan de bouwplaats gesitueerd,

dat het goed gelegen is binnen een omgeving gekenmerkt door industriële en commerciële bebouwingen langs de overzijde van de gewestwegen en door residentiële bebouwingen binnen het woongebied, langs de zijde van de bouwplaats en achter het perceel van voorliggende aanvraag gelegen tussen de Oosterzelesteenweg, deel gemeenteweg links en de Brusselsesteenweg, als gewestweg;

dat de omgeving visueel aansluit bij de verdere ruimere omgeving, welke grotendeels wordt gekenmerkt door bedrijven, ingeplant langs de gewestwegen;

dat het perceel enkel achteraan wordt begrensd door twee aanpalende percelen welke werden bebouwd met een vrijstaande bebouwing met bestemming links een residentiële functie en rechts aan de zijde van de Brusselsesteenweg een bestemming tankstation; dat het perceel ingesloten is aan drie zijden door een volwaardig uitgeruste wegenis, voorzien van een verharding in koolwaterstoffenbeton en uitgerust met alle nutsleidingen; dat zich op het perceel momenteel bestaande gebouwen en bijgebouwen bevinden, waaronder een restaurant/brasserie op de hoek rechts met de Brusselsesteenweg, met afzonderlijk bijgebouw achteraan links, en twee halfopen woningen op het linkse perceelsdeel langs de Oosterzelesteenweg, met een afzonderlijke garage opgericht achteraan deze woningen, met toegang langs het deel gemeenteweg dat toegang geeft naar de achterliggende verkaveling’.

De woningen van de genoemde verkaveling liggen derhalve ingesloten in een hoek gevormd door de drukke Oosterzelesteenweg, de Brusselsesteenweg en de gemeenteweg Oosterzelesteenweg, vlakbij het drukke kruispunt, het ‘Bourgondische Kruis’. Bovendien bevindt er zich op het perceel rechts van verzoeker een tankstation, wat aanleiding geeft tot een voortdurend aan- en afrijden van wagens. En verder zijn er dus de vele industriële en commerciële gebouwen in de onmiddellijke buurt.

Wat de eventuele geluids- en geurhinder betreft, verwijzen we naar de weerlegging van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen, die door de deputatie werd onderschreven. Onder punt 12 van de weerlegging van de bezwaren werd het volgende bepaald:

‘Aangezien de mond van de technische installaties op ca. 9 m hoogte zullen uitmonden in de leidingkoker zal de geluids- en geurhinder beperkt blijven. Bovendien zal de mogelijke geluidshinder door om het even welke andere harde functie gelijkaardige proporties aannemen en moet de geluids- en geurhinder afkomstig van het aanpalende benzinestation en van de bestaande gewestwegen ook als bestaande achtergrondwaarden mee in rekening worden gebracht. Bezwaarschrift verworpen’.

In verband met de verkeerssituatie op het terrein voorzag de aanvraag het volgende:

‘dat de circulatie op het terrein gebeurt in tegenwijzerszin, de inrit van de bovengrondse parkings situeert zich vanaf de linkerzijde, voor het gebouw en de uitrit via de achterzijde van het gebouw, eveneens aan de linkerzijde, uitgevend op het gedeelte gemeenteweg Oosterzelesteenweg’.

Bij de weerlegging van de bezwaren lezen we onder punt 2 i.v.m. de verkeerscirculatie het volgende:

‘Gelijk welke andere harde functie zal hetzelfde effect hebben op de toegankelijkheid van de percelen. Het ontsluiten van het perceel via de gewestwegen is niet aangewezen aangezien op vrij korte termijn het kruispunt zal ingericht worden als rondpunt. Bovendien is het wegvak (E40 - N9) in het structuurplan Vlaanderen geselecteerd als primaire weg zodat het aantal rechtstreekse toegangen op dit wegvak moet beperkt worden. Maar aangezien elk perceel een toegang moet hebben op de openbare weg en het dus niet mogelijk is deze toegang te organiseren via de gewestwegen is het nemen van de toegang tot het perceel via de gemeenteweg dan ook de enige mogelijke oplossing. Bovendien situeren de in- en uitrit zich aan het begin van de gemeenteweg, zodat mogelijke hinder zich dan ook tot dit weggedeelte zal beperken. Bezwaarschrift verworpen’.

Tijdens de procedure in eerste aanleg werden besprekingen gevoerd door de verschillende partijen om tot een voor eenieder bevredigende oplossing te komen. Hierover lezen we in het besluit van de deputatie:

‘dat na bespreking op het college van burgemeester en schepenen in zitting van 16 december 2005 de plannen werden aangepast in overleg met de aanpalende eigenaar links achteraan, waarbij de plannen werden aangepast, derwijze dat de inrichting van de uitrit langs de achterzijde wordt gewijzigd naar dolomiet, een wegversmalling met bloembakken en het plaatsen van een geluidsdempende wand met hoogte 1,80 m met klimopbegroeiing en het wijzigen van de raamhoogtes aan de achterzijde tot 50 cm gemeten vanaf onderzijde van het raamlint;

dat deze wijzigingen tijdens de loop van de procedure, werden bijgevoegd via een verslag opgesteld door de appellant, op 30 januari 2006 bij het dossier gevoegd en dat hierin eveneens gespecificeerd staat welke de uitvoering zal zijn van de uitrit, de parkeerstroken, de plantenbakken als verkeersremmers en de aanpassingen wat betreft de ramen in de achtergevel op het gelijkvloers en de verdieping’.

Na het openbaar onderzoek in eerste aanleg werd dus door de aanvrager op 30 januari 2006 een nota neergelegd met aanpassingen om tegemoet te komen aan de tijdens het onderzoek geformuleerde bezwaren. Zoals men kan lezen in het besluit van de deputatie werden tijdens de beroepsprocedure aangepaste plannen neergelegd, waarbij de aanpassingen zoals vermeld in de bij het bouwdoossier gevoegde nota, n.a.v. de bezwaren bij het eerste openbaar onderzoek, werden doorgevoerd op de plannen zelf.

Men leest hierover in het besluit van de deputatie onder meer het volgende: ‘dat de behandeling van de aanvraag naar aanleiding hiervan werd uitgesteld om de gemeente te verzoeken de aangepaste plannen aan een nieuw openbaar onderzoek te onderwerpen;

dat werd onderzocht of de aanpassingen niet verder reiken dan wat de aanvullende nota gevoegd bij het oorspronkelijke plandossier omschreef;

dat de plannen derwijze werden aangepast dat de inrichting van de uitrit gebeurt langs de achterzijde en dat deze uitrit wordt gewijzigd naar uitvoering in dolomiet, met het voorzien van een uitritversmalling met bloembakken, en het plaatsen van een geluidsdempende muur met hoogte 1, 80 m met klimopbegroeiing;

dat eveneens de raamhoogtes aan de achterzijde bij het eerste gedeelte ter hoogte van de bewoning op het aanpalende perceel, zowel op het gelijkvloers als de verdieping worden gewijzigd, zodat enkel nog bovenramen worden voorzien met hoogte 0, 50 m, naar beneden gemeten vanaf het raamlint;

dat intern beperkt enkele ruimtes worden ingevuld wat betreft nadere bestemming en dat geen andere aanpassingen werden doorgevoerd;

dat geconcludeerd wordt dat de doorgevoerde aanpassingen op de ter zitting van de deputatie ingediende aangepaste plannen, zich tot de aanpassingen in deze hoger omschreven nota beperken; dat dit (conform de aanvullende nota bij het oorspronkelijke dossier) aangepast plannendossier aan een tweede openbaar onderzoek werd onderworpen van 21 juli tot 21 augustus 2006 (...)'.

Dat uit deze tekst duidelijk blijkt dat wat de verkeerscirculatie en de geluidshinder betreft, wel degelijk rekening werd gehouden met de ingediende bezwaarschriften.

In verband met de verkeerscirculatie werd verder nog verduidelijkt: 'dat de beoogde werken een duidelijke sanering zijn van de bestaande toestand op de percelen, welke heden wat betreft in en uitrit via de gewestweg een gevaarlijkere verkeerstechnische situatie inhouden dan de beoogde werken welke hun verkeersafwikkeling richten op de links aangrenzende gemeenteweg; dat het onbebouwde terreindeel grotendeels is verhard in functie van parkeergelegenheid en toegankelijkheid via een omlopende toegangsweg, vertrekkende links langs de gemeenteweg, en in tegenwijzerszin om het gebouw omlopend, zodat deze achter de beoogde bebouwing terug links bij de gemeenteweg het openbaar domein bereikt'.

Het is dus enkel aan het begin van de gemeenteweg dat de wagens in en uit zullen rijden. Dit verkeer zal geen gevolgen hebben voor de woningen verder in de straat gelegen of voor de rust in de straat. Zoals hierboven gesteld, ligt de verkaveling ingesloten tussen twee gewestwegen die behoorlijk meer geluid zullen produceren dan de verkeersafwikkeling op het betrokken terrein. Ook het tankstation zal veel meer aanleiding geven tot lawaaihinder, aangezien daar voortdurend wagens aankomen en opnieuw vertrekken, wat niet het geval is bij een hotel, een restaurant of vergaderzaal waar betrokkenen slechts twee bewegingen per dag doen (komen en gaan).

Tot slot kan ook de aandacht worden gevestigd op het gunstig advies van de brandweer en van de afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen:

'dat advies werd gevraagd van de brandweer Wetteren, welke op 21 augustus 2005 een voorwaardelijk gunstig advies heeft verleend;

Overwegende dat volgens artikel 111 §5 1/ van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, de aanvragen met betrekking tot percelen die gelegen zijn op minder dan 30 meter van het domein van autosnelwegen, hoofdwegen en primaire wegen of langs gewest- of provinciewegen voor advies worden voorgelegd aan de wegbeheerder, deze ingewonnen adviezen zijn bindend voorzover ze negatief zijn of voorwaarden opleggen;

dat gelet op de ligging van het perceel bij een kruispunt van twee gewestwegen (N9 en N42), het advies werd gevraagd van de Afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen, district Aalst (415) van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, welke op 9 november 2005 een gunstig advies heeft verleend; dat de voorwaarden gesteld in beide hoger vermelde externe adviezen, strikt dienen gevolgd te worden en bij een eventuele stedenbouwkundige vergunning als voorwaarde dienen opgelegd te worden'.

Verder vreest verzoeker dat er onvoldoende parkeerplaatsen werden voorzien op het terrein zelf, zodat ook op de gemeentelijke Oosterzelesteenweg zal geparkeerd worden.

In verband met de parkeerplaatsen heeft de deputatie volgende vaststellingen gedaan:

'dat het beoogde complex vooreerst volledig zou onderkelderd worden, met een toegang aan de linkse zijgevel, bereikbaar via het gedeelte gemeentelijke weg van de Oosterzelesteenweg, via een inrit met breedte ongeveer 3,20 m, welke toegang geeft tot de ondergrondse parkeerruimte, waar 14 wagens kunnen

gestald worden en welke bereikbaar is via een lift en centraal trappenas met bijhorende bergruimte midden het kelderniveau’.

En verder:

‘dat ondergronds wordt voorzien in 14 parkeerplaatsen in de keldergarage, als hoger omschreven, en dat bovengronds nog wordt voorzien in 25 parkeerplaatsen verspreid over het terrein;

dat de circulatie op het terrein gebeurt in tegenwijzerszin, de inrit van de bovengrondse parkings situeert zich vanaf de linkerkant, voor het gebouw en de uitrit via de achterkant van het gebouw, eveneens aan de linkerkant, uitgaand op het gedeelte gemeenteweg Oosterzelesteenweg’.

De afdeling Wegen en Verkeer had geen opmerkingen i.v.m. de parkeerplaatsen.

De bezwaren in verband met de parkeerplaatsen werden in het besluit van de deputatie als volgt (...) weerlegd (punt 3, pagina 7):

‘Aangezien het decretaal niet verplicht is om een mobiliteitseffectenrapport op te maken en er ook geen verordeningen bestaan met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen, is het niet exact te berekenen hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn.

In de meeste studies wordt een gemiddelde van 2,5 personen per auto aangenomen, en aangezien er bovengronds 25 parkeerplaatsen zijn voorzien, zou dit concreet betekenen dat er gelijktijdig ca. 62 personen aanwezig kunnen zijn in het gebouwencomplex. Bovendien worden de ondergrondse parkeerplaatsen dan niet meegerekend, zodat kan gesteld worden dat het voorziene aantal parkeerplaatsen voldoende zou moeten zijn voor de capaciteit van het gebouw (restaurant; 80, hotel: 16, businesscenter: 15, personeel 4 personen).’

En in de slotoverwegingen van het besluit:

‘dat het onbebouwde terreindeel grotendeels is verhard in functie van parkeergelegenheid en toegankelijkheid via een omlopende toegangsweg, vertrekkende links langs de gemeenteweg, en in tegenwijzerszin om het gebouw omlopend, zodat deze achter de beoogde bebouwing terug links bij de gemeenteweg het openbaar domein bereikt;

dat alle verhardingen in waterdoorlatende materialen zullen worden uitgevoerd wat de waterhuishouding ten goede komt en de mogelijke effecten op dit vlak voor de omgeving beperkt;

dat ondergronds wordt voorzien in 14 parkings en bovengronds in 25 parkeerplaatsen, zodat de overlast voor de omgeving tot een minimum zal worden herleid’.

De deputatie is derhalve van mening dat voldoende parkeerplaatsen werden voorzien en dat verzoekende partij hier geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal lijden.

Verzoekende partij meent verder dat zij, gelet op het volume van het gebouw, een visueel nadeel zal ondervinden, dat zij zon-en daglicht zal verliezen en dat haar privacy zal geschonden worden.

De deputatie geeft in haar besluit zowel een omschrijving van het voorziene volume, een weergave van de desbetreffende bezwaren, de weerlegging ervan en, daar waar de bezwaren gegrond werden bevonden, duidt zij aan welke aanpassingen aan de plannen werden aangebracht om aan de bezwaren tegemoet te komen.

Vooreerst beschrijft zij de aanvraag:

‘dat het beoogde gebouw geheel een bouwdiepte heeft van 10 m en op de rechtse hoek ter plaatse van de halfronde uitbouw een bouwdiepte van 13,23 m, bij een voorgevellengte van 41,50 m en 44,45 m eveneens ter hoogte van deze halfrond hoekuitbouw in het beoogde ontwerp rechts;

dat het beoogde gebouw opgevat is in drie delen, links en rechts een gedeelte van 15,40 m gevellengte opgevat met twee bouwlagen, afgewerkt met een

zadeldak, met een kroonlijsthoogte van 6,33 m en nokhoogte 11, 16 m en aan elkaar gesloten door een middengedeelte met breedte 10, 70 m eveneens opgevat met twee bouwlagen en afgewerkt met een zadeldak, maar met een lager gabariet dan de twee buitengedeeltes, waarbij hier de kroonlijsthoogte 5,83 m bedraagt en de nokhoogte 10,33 m; dat in het hoekgedeelte rechts, dat halfrond op de hoger omschreven volumebouw uitspringt op het gelijkvloers het restaurant wordt gesitueerd, dat wordt afgewerkt met een plat dak op hoogte circa 3,50 m'.

Kwestieuze bezwaren die men terugvindt op pagina 5 en 6 van het besluit werden als volgt weerlegd:

Met betrekking tot de bouwlijn werden door de bouwheer afspraken gemaakt met de wegbeheerder (A. W. V.), nl. er werd een akte afstand van meerwaarde opgemaakt en ondertekend zodat door A. W. V. een gunstig advies verleend werd. Door het loutere feit dat het gebouw meer naar de gewestweg toe zal opgetrokken worden, kan geen bijkomende hinder voor de achterliggende percelen ontstaan, zodat dit bezwaarschrift als ongegrond kan worden verworpen.

...

De afstand vanaf de perceelsgrens tot aan de bestaande woningen is wellicht correct ingemeten, maar hierbij wordt abstractie gemaakt van de achterliggende bijgebouwen die bijna tot op de perceelsgrens gebouwd zijn. Bovendien kan uit het al dan niet aanwezig zijn op een perceel van gebouwen geen recht geput worden voor de toekomst en ook het omgekeerde kan niet. Elke aanvraag dient in zijn context beoordeeld te worden zonder dat rekening dient gehouden te worden met bestaande af te breken gebouwen. Bezwaarschrift verworpen.

Dat er op de percelen een grotere volume en een grotere bebouwde oppervlakte zal gerealiseerd worden is juist. Maar ook hiervoor geldt dat de nieuwe ontwikkeling dient beoordeeld te worden in de totale context en niet alleen ten opzichte van de achterliggende woonwijk (verkaveling). Bezwaarschrift verworpen.

De nieuwe ontwikkeling heeft allerminst een grotere terreinbezetting dan het aanpalende perceel uit de verkaveling, ook de kroonlijsthoogte, nokhoogte en bouwdiepte zijn vergelijkbaar met, en gangbaar in een heterogeen lint van residentiële en industrieel ogende gebouwen. Bezwaarschrift verworpen;

...

Dat het nieuwe gebouw schaduw zal veroorzaken op het aanpalende perceel valt niet te ontkennen, maar door het achteruitschuiven van het gebouw t.o.v. de gemeenteweg zal de schaduwwerking enigszins beperkt blijven. Vanuit de ramen op de eerste verdieping en vanuit de dakramen is zeer beperkte inkijk mogelijk op het aanpalende perceel, bovendien door het plaatsen van een voldoende hoge groen buffer zal deze mogelijke inkijk onbestaande zijn. Bezwaarschrift verworpen.'

Toch werden tijdens de procedure in eerste aanleg door de aanvrager nog wijzigingen voorgesteld om ook aan bepaalde van deze bezwaren tegemoet te komen, zoals men kan lezen op pagina 9 van het betwiste besluit:

'dat eveneens de raamhoogtes aan de achterzijde bij het eerste gedeelte ter hoogte van de bewoning op het aanpalende perceel, zowel op het gelijkvloers als de verdieping worden gewijzigd, zodat enkel nog bovenramen worden voorzien met hoogte 0,50 m, naar beneden gemeten vanaf het raamlintje'.

En verder:

'dat de heden doorgevoerde aanpassingen bij de plannen het gevolg zijn van de gegronde bezwaren bij het eerste openbaar onderzoek, waarbij in eerste instantie het woonklimaat en de privacy van de achteraan aanpalende eigenaar wordt bevorderd;

dat door het voorzien van een geluidsscherm en plantenbakken, een klimopbegroeiing, wegversmallingen bij de uitrit om de snelheid af te remmen

en het uitvoeren van de grootste delen in dolomiet als waterdoorlatend materiaal, de hinder voor de aanpalende eigenaar sterk wordt gereduceerd; dat door het aanpassen van de raamhoogtes naar uitsluitend bovenramen met hoogte 0, 50 m, bij het eerste gedeelte van de beoogde bebouwing ter hoogte van de woning van de achteraan aanpalende eigenaar, dit zowel op het gelijkvloers als de verdieping, de inkijk naar het aanpalende perceel quasi onmogelijk wordt; dat ook deze doorgevoerde aanpassing tegemoet komt aan de deels gegronde bezwaren van het eerste openbaar onderzoek; dat het deel van het bezwaar aangaande inkijk en privacy, door deze aanpassingen van de raamhoogtes wordt tegemoetgekomen, dat de plannen in deze zin werden aangepast en deze aangepaste plannen deel uitmaken van het dossier dat werd onderworpen aan een tweede openbaar onderzoek, zodat het bezwaar met betrekking tot schending privacy door inkijk van de ramen aan de achterzijde op het aanpalende perceel momenteel niet meer gegrond is'.

In verband met de omvang van het project en het volume van het gebouw besluit de deputatie als volgt:

'Overwegende dat de bouwplaats zich situeert op een ruim en druk kruispunt van twee gewestwegen, samen met een links van de bouwplaats gesitueerd gedeelte gemeentelijke weg van de Oosterzelesteenweg; dat het terrein een goede zichtlocatie vormt waarop een project als voorliggend met de functie hotel - restaurant - bedrijvencentrum past, midden de handelsbedrijvigheden langs de gewestwegen;

dat het voorstel qua bestemming volledig in overeenstemming is met de omgeving van de gewestwegen en met de planologische bestemming van het gebied volgens bovenvermeld gewestplan;

dat het beoogde complex bestaat uit drie delen, waarbij het middendeel een lager gabariet heeft dan de twee omliggende delen;

dat hierdoor de grootschaligheid wordt gebroken en de gevallengte van ongeveer 44 m wordt opgedeeld in drie aan elkaar gebouwde volumes;

dat de grootschalige gevallengte architecturaal en wat betreft volumewerking bijkomend wordt gebroken door de halfronde uitbouw op de rechtse hoek, van het uitspringende restaurant;

dat door deze ingrepen op architecturaal vlak de vooropgestelde bebouwing met een ruimere gevallengte te verantwoorden is en het straatbeeld op de hoek van drie wegen op een aanvaardbare wijze invult;

dat het vooropgestelde complex inpasbaar is binnen de ruimtelijke context van het ruime kruispunt van de twee gewestwegen en de ruimtelijke draagkracht er niet wordt door overschreden;

dat de beoogde werken een duidelijke sanering zijn van de bestaande toestand op de percelen, welke heden wat betreft in en uitrit via de gewestweg een gevaarlijkere verkeerstechnische situatie inhouden dan de beoogde werken welke hun verkeersafwikkeling richten op de links aangrenzende gemeenteweg'.

Uit alles wat voorafgaat blijkt duidelijk dat de deputatie veel aandacht heeft besteed aan alle bezwaren die tijdens de openbare onderzoeken werden naar voor gebracht. De aanvrager heeft zijn plannen aangepast om aan de bezwaren tegemoet te komen.

Zoals weergegeven in het besluit van de deputatie zal het nieuwe project een duidelijke sanering betekenen van de bestaande toestand. Hiervoor kan verwezen worden naar de foto's die bij de aanvraag werden gevoegd en ook naar de foto's bij het bezwaarschrift van 15 juli 2005 van verzoekende partij. Men ziet dat de bestaande gebouwen een vrij troosteloze aanblik geven. Er kan worden opgemerkt dat vanuit het bestaande aanpalende gebouw op heden ook inkijk mogelijk is in de woning en tuin van verzoeker, wat, zoals hierboven, weergegeven, nu zal worden voorkomen. Bovendien wordt een geluidsdempend

scherm van 2m voorzien met klimopbegroeiing en twee rijen bloembakken, zoals te zien is op het plan nr.7.

Wat de omvang van het project en de sanering van de site betreft, willen we ook verwijzen naar de simulatie 'Project Otus' die bij de aanvraag werd gevoegd.

Uit alles wat voorafgaat, menen wij te mogen concluderen dat het voorziene ontwerp verzoekende partij geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal berokkenen”;

3.2.1.3. Overwegende dat de tussenkommende partij aanvoert :

“In tegenstelling met hetgeen verzoekende partij trachtte te doen geloven, is het bouwperceel niet gelegen binnen de verkaveling, waarin verzoekende partij woonachtig is.

Het bouwperceel is daarentegen gelegen op het kruispunt van twee gewestwegen, de Brusselsesteenweg gekend als de N9 en de Oosterzelesteenweg gekend als de N42, ter hoogte van het Bourgondisch Kruis, en een gedeelte gemeenteweg eveneens Oosterzelesteenweg, uitgevend op de verkaveling achteraan de bouwplaats gesitueerd en waarin verzoekende partij woonachtig is.

Het bouwperceel sluit visueel aan bij de omgeving gekenmerkt door industriële en commerciële bebouwingen langs de gewestwegen. Aan de overzijde van de gewestweg Oosterzelesteenweg is een benzinestation en een bedrijvent centrum met winkelcentrum gelegen. Achteraan het bouwperceel is, binnen dezelfde verkaveling waar verzoekende partij woonachtig is en gelegen achter het woonperceel van verzoekende partij een benzinestation gelegen palend aan de Brusselsesteenweg.

Bovendien bevindt zich thans op het bouwperceel een restaurant/brasserie, met een afzonderlijk bijgebouw achteraan links en twee halfopen woningen op het linkse perceelsdeel langs de Oosterzelesteenweg, met een afzonderlijke garage opgericht achteraan deze woningen met toegang langs de gemeenteweg.

Het vergunde bouwproject van verzoekster tot tussenkomst houdt voor de aanpalende eigenaars zelfs een verbetering van de toestand in. In de huidige bestaande toestand kan niet alleen voor het restaurant 'De Vier Armen' worden geparkeerd maar evenzeer naast het gebouw, aanpalend aan de terras- living- en slaapkamerzijde van de woning van verzoekende partij.

Door de bovengrondse parkeerplaatsen, naast de ondergrondse parking, te voorzien aan de voorzijde van en naast de nieuwbouw, wordt juist deze hinder vermeden.

De inplanting van de uitrit verplicht bovendien tot traag en aangepast rijden langsheen de achterzijde van de nieuwbouw, aangrenzend aan de perceelsgrens van verzoekende partij.

Door het voorzien van een geluidswerende wand met klimopbegroeiing wordt bovendien de eventuele hinder maximaal beperkt.

Het feit dat een in- en uitrit moet worden genomen via de gemeenteweg, dienstig als toegang voor de verkaveling, vloeit voort uit de verplichting van de bevoegde administratie Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen. Aangezien het bouwperceel gelegen is langs twee gewestwegen, gekenmerkt als primaire wegen, is een rechtstreekse toegang tot de gewestwegen onmogelijk. Dit geldt zeker in het vooruitzicht van de aanpassing van het kruispunt Brusselsesteenweg - Oosterzelesteenweg met de inplanting van een rotonde.

Ook de voorgehouden hinder, veroorzaakt door de lastvoorzieningen achteraan het in te planten gebouw, wordt door verzoekende partij verkeerd voorgesteld en ingeschat.

De mond van de technische installaties zal op ongeveer 9 meter hoogte uitmonden in de leidingkoker, waardoor de geluids- en geurhinder beperkt zal blijven.

Het bezwaar van verzoekende partij in dit verband is hoogst merkwaardig, aangezien binnen de verkaveling en achter het woonperceel van verzoekende partij een benzinestation staat ingeplant aan de zijde van de Brusselsesteenweg. De bestaande geluids- en geurhinder veroorzaakt door dit benzinestation wordt door verzoekende partij niet in het ingeroepen nadeel mee betrokken.

Dit toont alleen maar de eenzijdige en niet-realistische beoordeling van verzoekende partij aan.

Ook het bezwaar m.b.t. het zogenaamd wildparkeren en overlast binnen de verkaveling wegens een tekort aan parkeerplaatsen is louter hypothetisch en niet-bewezen.

Naast de 14 ondergrondse parkeerplaatsen, worden 25 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien, hetgeen het totaal brengt op 39 parkeerplaatsen.

Het restaurant is opgebouwd in functie van enerzijds de behoeften van het hotel en anderzijds de behoeften aan een restaurant vergelijkbaar met de tot op heden bestaande en aanwezige horecazaak. Het buffetgedeelte voor het ontbijt van de hotelgasten telt in totaliteit 20 zitplaatsen. Het bargedeelte voor de avondmogelijkheden van de hotelgasten telt in totaliteit 16 zitplaatsen. Dit heeft tot gevolg dat er slechts 80 zitplaatsen of couverts overblijven voor het gedeelte restaurant.

Volgens een normale bezettingsregel (2,5 personen per voertuig) zouden bij een volledige bezetting van het restaurant met 80 plaatsen 32 parkeerplaatsen nodig zijn.

Door verzoekster tot tussenkomst werd nergens voorgehouden dat parkeerplaatsen aan de overzijde zouden gebruikt worden. Wel werd gesteld dat een gedeelte van de restaurantklanten wellicht bezoekers zullen zijn van het bedrijven en winkelcentrum dat aan de andere zijde van de gewestweg Oosterzelesteenweg gelegen is. Deze bezoekers zullen wellicht niet de wagen nemen om aan de overzijde van de gewestweg naar het restaurant te komen maar zullen eerder de wagen op de aldaar voorziene parking laten staan.

Dit is totaal anders dan de voorstelling alsof verzoekster tot tussenkomst zou hebben voorgehouden dat de restaurantbezoekers aldaar hun wagen zouden kunnen parkeren om (alleen) het restaurant te bezoeken.

Waar bovendien deze berekening uitgaat van een volledige en constante bezetting van het restaurant, zal in realiteit een beduidend minder aantal parkeerplaatsen nodig zijn voor het restaurant.

Niettegenstaande de huidige uitbating van het restaurant/brasserie 'De vier armen' beduidend minder parkeerplaatsen zijn voorzien, zijn er inzake parkeergelegenheid nooit problemen geweest met de uitbating van het bestaande restaurant. Het betreft een restaurant met 60 zitplaatsen of couverts.

Het gevaar voor wildparkeren is dan ook niet alleen hypothetisch, maar zo goed als onbestaande gelet op de voorziene parkeergelegenheid en bestaande omgeving.

Het visueel nadeel is evenmin aanwezig en zeker niet bewezen. Het komt in de eerste plaats aan de verzoekende partij toe om niet louter een standpunt te poneren maar dit met concrete elementen te bewijzen en te ondersteunen.

Op het perceel bevinden zich momenteel bestaande gebouwen en bijgebouwen, waaronder een restaurant/brasserie op de hoek rechts met de Brusselsesteenweg, met een afzonderlijk bijgebouw achteraan links, en twee halfopen woningen op het linkse perceelsdeel langs de Oosterzelesteenweg, met een afzonderlijke garage opgericht achteraan deze woningen aan de perceelsgrens met de eigendom van verzoekende partij.

De verleende vergunning strekt tot het oprichten op het perceel van een nieuwbouw, ingeplant op minimum 8 meter achter de rooilijn met de

gemeenteweg, Oosterzelesteenweg, links en vooraan op ongeveer 5,50 meter achter de rooilijn en de afstand tot de perceelsgrens met de eigendom van verzoekende partij bedraagt 3,50 meter. De bouwdiepte van de nieuwbouw van 10 meter is identiek dezelfde als deze van het bestaande gebouw.

Het beoogde gebouw is opgevat in drie delen, links en rechts met een gedeelte van 15,40 meter gevellengte in twee bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak, met een kroonlijsthoogte van 6,33 meter en een nokhoogte van 11,16 meter. De delen links en rechts worden aan elkaar gesloten door een middengedeelte met breedte 10,70 meter, eveneens opgevat met twee bouwlagen en afgewerkt met een zadeldak, maar met een lager gabarit met een kroonlijsthoogte van 5,83 meter en een nokhoogte van 10,33 meter.

Verzoekende partij is niet ernstig in de bewering dat het daglicht en zonlicht nog nauwelijks het terras en living kunnen bereiken. De schaduwlijnen voor de zomer bereiken zowel in de bestaande toestand als in de toekomstige toestand niet de woonst van verzoekende partij. Voor de wintertoestand is er evenmin een verschil. De huidige gebouwen projecteren hun schaduwvlak tot in de tuin van de aanpalenden. Dit is ook het geval bij de nieuw geplande gebouwen, maar het schaduwvlak reikt nooit tot aan de woning van verzoekende partij. M.a.w. er zal geen dag- noch zonlicht in de woning van verzoekende partij worden weggenomen. Wat de tuin betreft bestaat er geen verschil tussen de huidige situatie en de gevolgen van de nieuwbouw.

Wanneer verzoekende partij in het verzoekschrift tot schorsing spreekt over een schending van de privacy en de inrijmogelijkheden, dan houdt verzoekende partij geen rekening met de vergunde aangepaste bouwplannen.

Teneinde aan de bezwaren van verzoekende partij m.b.t. de inrijmogelijkheden van het oorspronkelijke project te voldoen, werden in de aangepaste bouwplannen in het linkse bouwgedeelte, dat rechtstreeks paalt aan de eigendom (woning en tuin) van verzoekende partij, de raamhoogtes aangepast naar uitsluitend bovenramen met een hoogte van 0,50 meter zowel op het gelijkvloers als op de verdieping. Een inrij naar het aanpalende perceel van verzoekende partij is hierdoor quasi onmogelijk.

Bovendien wordt dit gedeelte van de beoogde bebouwing bestemd als kantoorruimtes, meer specifiek als vergaderruimte.

Met de huidige bebouwing en type van bebouwing heeft verzoekende partij meer risico's op inrij en inzichten in zijn woning en/of tuin dan met de vergunde nieuwbouw.

Het is dan ook duidelijk dat, in tegenstelling met hetgeen verzoekende partij tracht voor te houden, het vergunde bouwproject een duidelijke verbetering zal betekenen t.o.v. de bestaande toestand.

Hieruit volgt dan ook dat de door verzoekende partijen ingeroepen nadelen niet ernstig zijn, hypothetisch en op zijn minst niet bewezen voorkomen.

Ook aan de tweede voorwaarde van art. 17 § 2 van de Gecoördineerde Wetten is derhalve niet voldaan”;

3.2.2. Overwegende, wat de geluids- en geurhinder ten gevolge van het aan- en afrijden van wagens langsheen verzoekers perceel betreft, dat de verwerende en de tussenkomende partij aannemelijk maken, en uit de gegevens van de zaak blijkt, dat de beweerdte aantasting van de rust in de verkaveling waarin de verzoeker woont, door het verkeer naar en van het vergunde complex, zich grotendeels situeert aan het begin van de gemeenteweg, vóór de eigenlijke verkaveling; dat wat de geplande uitrit langsheen de perceelsgrens met de verzoeker betreft, een uitvoering in dolomiet is voorzien, evenals een wegversmalling met bloembakken en het

plaatsen van een geluidsdempende wand met een hoogte van 1,80 m, met klimopbegroeiing; dat bovendien in rekening dient te worden gebracht dat verzoekers perceel gelegen is in de onmiddellijke omgeving van gewestwegen, en, vooral, ook naast een tankstation;

Overwegende, wat de geluids- en geurhinder, voortvloeiend uit het gebruik van het ontworpen bouwwerk zelf betreft, dat uit het dossier blijkt dat de afzuiging en luchtzuivering zullen worden georganiseerd via een installatie die in de kelder wordt geplaatst, en de mond van de technische installaties op ca. 9 m hoogte zal uitkomen in de leidingkoker; dat uit de plannen blijkt dat het vuilnis zal worden opgeslagen in een afgesloten ruimte;

Overwegende, wat het ‘wildparkeren’ betreft, dat de verwerende en de tussenkommende partij met hun betoog aannemelijk maken dat de verzoeker niet concreet aantoont dat, gelet op de thans bestaande situatie ter plaatse, door de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit, een ernstige toename van dit fenomeen valt te vrezen;

Overwegende, wat de aangevoerde visuele hinder betreft, dat dient te worden vastgesteld dat zich thans op het bouwperceel verouderde gebouwen en bijgebouwen, waaronder een restaurant-brasserie op de hoek rechts met de Brusselsesteenweg, met een afzonderlijk bijgebouw achteraan links, en twee halfopen woningen op het linkse perceeldeel langs de Oosterzelesteenweg, met een afzonderlijke garage opgericht achteraan deze woningen aan de perceelgrens met de eigendom van verzoeker, bevinden;

Overwegende, wat het aangevoerde verlies van zicht en licht betreft, dat de ontworpen nieuwbouw zich ten oost-zuidoosten van verzoekers woning situeert en in vergelijking met de bestaande halfopen bebouwing verder weg van de gemeenteweg langs de zuidkant wordt ingeplant; dat de verzoeker niet concreet aantoont dat de uitvoering van het bestreden besluit het verlies aan zonlicht in ernstige mate zal doen toenemen;

Overwegende, wat het aangevoerde verlies aan privacy betreft, dat de verzoeker in zijn betoog eraan voorbij gaat dat de bij het bestreden besluit gevoegde bouwplannen in de achtergevel van het linkse bouwgedeelte, rechtstreeks palend aan verzoekers eigendom, uitsluitend bovenramen voorzien, met zeer

beperkte inkijsmogelijkheden; dat die mogelijkheden vanuit de veluxramen in de ruimtes onder het dak nog beperkter zijn;

Overwegende dat uit het voorgaande dient te worden besloten dat het betoog van de verzoeker, afgezet tegen het verweer van de verwerende en de tussenkommende partij en de gegevens van het dossier, niet erin slaagt aannemelijk te maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in hoofde van de verzoeker een ernstig nadeel in de zin van artikel 17 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State dreigt te veroorzaken; dat aan de tweede schorsingsvoorwaarde niet is voldaan,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. FIN-PROJEKTEN in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

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 125 euro, komen ten laste van de tussenkommende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
negentien juni 2007, door :

de H.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.