

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 207.235 van 7 september 2010
in de zaak A. 162.178/X-12.295.**

In zake: Anne d'HEYGERE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Isabelle Larmuseau, Peter De Smedt en Bert Roelandts
kantoor houdend te 9000 GENT
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de stad GENT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Sylvie Kempinaire
kantoor houdend te 9051 GENT
Putkapelstraat 105

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 2 mei 2005, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 24 februari 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent waarbij aan de n.v. DECOVAN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een handelszaak tot lounge en nachtclub gelegen te Gent, Jan van Stopenberghestraat/Schuurkensstraat 5, op een perceel kadastraal bekend sectie C, nrs. 123/G, 123/H en 123/F.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 149.584 van 28 september 2005 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en de vordering tot het opleggen van een dwangsom verworpen.

De verzoekster heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekster heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur Peter Provoost heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 18 juni 2010.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karin De Roo, die loco advocaten Isabelle Larmuseau, Peter De Smedt en Bert Roelandts verschijnt voor de verzoekster, en advocaat Sylvie Kempinaire, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Peter Provoost heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. De betwisting betreft een dansgelegenheid gelegen in het centrum van de stad Gent op de hoek van de Van Stopenberghestraat en de Schuurkensstraat. De verzoekster woont in een appartement gelegen aan de Jan Van Stopenberghestraat 1, bus 4, gelegen tegenover de betrokken inrichting. Er werden terzake reeds verschillende procedures voor de Raad van State gevoerd.

Een eerste stedenbouwkundige vergunning, verleend door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent 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, werd op

vordering van de verzoekster geschorst bij arrest nr. 132.707 van 21 juni 2004, en nadien vernietigd bij arrest nr. 138.380 van 10 december 2004.

Inmiddels had het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent op 27 mei 2004 een nieuwe stedenbouwkundige vergunning verleend. Ook deze vergunning werd op vordering van de verzoekster vernietigd bij arrest nr. 140.368 van 9 februari 2005, na een auditoraatsverslag waarin het beroep kennelijk gegrond was bevonden.

Een week eerder, op 19 mei 2004, had de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen beslist over een door een aantal buurtbewoners, waaronder verzoekster, ingediend administratief beroep tegen een op 11 december 2003 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleende milieuvergunning. De deputatie kortte de termijn van twintig jaar in tot tien jaar, en wijzigde de bijzondere vergunningsvoorwaarden. Op vordering van de verzoekster werd deze milieuvergunning geschorst bij arrest nr. 137.096 van 9 november 2004. Ten gronde leidde de Raad van State in zijn arrest nr. 149.702 van 3 oktober 2005 uit de vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning van 27 mei 2004 af dat de milieuvergunning van rechtswege was vervallen, waardoor het annulatieberoep tegen de milieuvergunning geen voorwerp meer had. Er was evenwel reeds op 13 januari 2005 een nieuwe milieuvergunning verleend, en de exploitant had uitdrukkelijk verzaakt aan de geschorste vergunning. Deze nieuwe milieuvergunning blijkt niet te zijn aangevochten.

3.2. Op 30 december 2004 (datum van het ontvangstbewijs) dient de n.v. DECOVAN bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor de regularisatie van de intussen uitgevoerde werken, met name het “verbouwen van een handelszaak tot lounge en nachtclub”, die gepaard gaat met een “bestemmingswijziging kelder en gelijkvloers”.

3.3. Tijdens het openbaar onderzoek wordt een collectief bezwaarschrift ingediend door een aantal buurtbewoners, waaronder de verzoekster. Met een brief van 8 maart 2005 laat het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent weten het bezwaar te verwerpen.

3.4. Op 4 februari 2005 adviseert het bestuur Monumenten en Landschappen gunstig.

3.5. Bij het thans bestreden besluit van 24 februari 2005 wordt de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verleend.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep - belang

Standpunt van de partijen

4.1. De verzoekster zet in het verzoekschrift tot nietigverklaring haar belang uiteen als volgt:

“Verzoekster is mede-eigenares en bewoonster van een appartement gelegen aan de Jan Van Stopenberghestraat 1 bus 4 te 9000 Gent, waarvan de voorzijde zich in de onmiddellijke nabijheid bevindt van het kwestieuze gebouw dat voorwerp uitmaakt van de bestreden vergunning, gelegen aan de Jan Van Stopenberghestraat 5/Schuurkensstraat 2, 9000 Gent, waarin de exploitatie van het dancing, annex cafécomplex (loungebar) plaatsvindt.

Het behoort tot de vaste rechtspraak van Uw Raad dat een bewoner wiens woning is gelegen in de onmiddellijke omgeving van een vergund bouwproject, daardoor alleen al doet blijken van het wettelijk vereist(e) belang bij de vernietiging c.q. de schorsing van de vergunning voor dat project (...).

Verzoekster is onmiskenbaar ook blootgesteld aan diverse hindervormen waartoe de exploitatie van een dancing (die mogelijk wordt gemaakt door het gebruik van het gebouw conform de door de bestreden beslissing vergunde bestemming), met een capaciteit van 150 à 250 bezoekers en die tot diep in de morgen in exploitatie is en bijgevolg essentieel is gericht op het nachtelijke uitgangsleven, aanleiding kan geven.

Zo wordt en dreigt verzoekster te zullen worden geconfronteerd met straatlawaai afkomstig vanuit de inrichting of van het arriveren en vertrekken van (uitgelaten) fuifbezoekers of rondhangende jongeren, met aanhoudend luidruchtig gepraat en afscheidsgeroep, dit gedurende de gehele nacht tot diep in de morgen.

Verzoekster dreigt evenzeer te worden geconfronteerd met een verkeershindertoestand als gevolg van vele tientallen voertuigen (auto's, bromfietsen en ook fietsen) die her en der worden geparkeerd in de onmiddellijke buurt. 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.

Tevergeefs zou in dit verband worden opgeworpen dat de door verzoekster ingeroepen grieven louter hypothetisch zijn, nu de beschreven hinderaspecten die een dancing of café met dansgelegenheid annex loungebar (chillout-club), veroorzaakt, van algemene bekendheid zijn (...).

Zelfs indien met de verwerende partij dient te worden aangenomen dat er (momenteel) geen hindergevallen in verband met de exploitatie bekend zouden zijn (quod non), dan nog kan, gelet op de aard en de kenmerken van dergelijke inrichtingen en het van algemene bekendheid zijnde hinderrisico dat met de exploitatie van dergelijke inrichtingen gepaard gaat (zowel rechtstreekse hinder, als onrechtstreekse afgeleide hinder), geenszins met zekerheid worden uitgesloten dat de uitbating van deze essentieel op nachtelijk vertier gerichte inrichting, aanleiding zal geven tot allerlei overlastgevallen.

Soms staan rijen (uitgelaten) dancingbezoekers aan de ingang aan te schuiven (...), wat het risico op straatkabaal uiteraard nog doet toenemen.

Trouwens, uit de voorgelegde stukken blijkt dat het klachtenpatroon allerminst speculatief of denkbeeldig is (...). Het feit dat de verwerende partij erkent dat er in het verleden een positieve klacht voor geluidsoverlast afkomstig van de inrichting werd geregistreerd, bevestigt trouwens dat het ingeroepen hinderrisico dat met de uitbating van de inrichting gepaard gaat, allerminst denkbeeldig is. Dit voorval toont meteen ook aan dat niettegenstaande de opgelegde geluidsisolerende maatregelen, hindergevallen (bij het binnenkomen of buitengaan van de bezoekers) geenszins kan worden uitgesloten.

Door al deze hinderaspecten dreigt het woon- en leefklimaat van verzoekster op gevoelige wijze te worden verstoord. Een en ander zal ook gepaard gaan met een reëel onveiligheidsgevoel en een depreciatie van de waarde van het eigendom van verzoekster.

Verzoekster wenst als eigenares en bewoonster van het pand in kwestie zich het ongestoord woongenot ervan gegarandeerd weten en wil zich bovendien beschermd weten tegen de eigendomsontwaarding waartoe een aangetast woonklimaat en woongenot naar algemene ervaringsregels aanleiding geeft. Nu deze zekerheid haar als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing niet meer kan worden verleend, doet verzoekster onmiskenbaar blijken van het rechtens vereiste belang om tegen de bestreden beslissing op te komen”.

4.2. De verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord een exceptie van niet ontvankelijkheid wegens gebrek aan belang op.

Zij zet deze exceptie uiteen als volgt:

“Verzoekende partij meent dat ze een belang heeft louter en alleen omdat ze in de nabijheid van het betwiste gebouw woont.

Wonen is de eerste voorwaarde doch verzoekende partij moet ook aantonen dat ze ingevolge de bestreden beslissing een nadeel heeft.

Hierna wordt duidelijk aangetoond dat verzoekende partij geen enkel nadeel heeft (zie weerlegging grieven van verzoekende partij en MTHEN).

De vordering dient afgewezen te worden als onontvankelijk wegens het ontbreken van een belang”.

4.3. In haar memorie van wederantwoord beantwoordt de verzoekster deze exceptie als volgt:

“Verzoekster heeft haar belang duidelijk toegelicht in haar gedinginleidend verzoekschrift. Zij heeft dit belang in verband gebracht, niet alleen met het enkele feit dat zij in de nabijheid woont van het vergunde project (wat haar volgens de gevestigde opvattingen reeds een voldoende belang verschaffen), maar ook met de aantasting van haar leef- en woonkwaliteit als gevolg van de hinderaspecten verbonden aan exploitatie van de inrichting, conform de vergunde bestemming ervan.

In dit verband dien(t) te worden onderstreept dat de inrichting een capaciteit heeft van 150 à 250 bezoekers en essentieel is gericht op het nachtelijk uitgangsleven en bijgevolg tot diep in de morgen in exploitatie is.

In het verzoekschrift werd er reeds op gewezen dat de beschreven hinderaspecten die een dancing of danscafé annex loungebar (‘chillout-club’) veroorzaakt (nachtlawaai, vandalisme, vechtpartijen, enz.), van algemene bekendheid zijn. Ze werden eerder in deze zaak ook reeds aangenomen door de verslaggevende auditeur en uw Raad (...).

Verzoekster voegt trouwens talrijke stukken toe aan het dossier waaruit blijkt dat de beschreven hinderaspecten allerm minst berusten op louter hypothetische veronderstellingen (...).

Het feit dat die stukken slaan op haar eigen verklaringen ten overstaan van de verbalisanten, maken ze daarom niet minder aannemelijk. De objectieve gegevens (b.v. de vechtpartij van 27 augustus) waaraan die klachten zijn gekoppeld, kunnen immers niet worden genegeerd. Het is niet omdat geen permanente hinder kan worden vastgesteld of dat sommigen beweren geen hinder te hebben, dat er geen hinderaspecten zijn verbonden aan de inrichting.

De exceptie ontleend aan het beweerde gebrek aan belang mist dan ook elke ernst”.

Beoordeling

4.4. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de verzoekster woont rechtover het pand waarvoor de bestreden vergunning werd verleend, in een straat die slechts enkele meters breed is. Hierdoor alleen reeds doet zij blijken van het rechtens vereiste belang bij het beroep.

4.5. Te dezen brengt de verwerende partij geen gegevens bij die tot een andere conclusie nopen.

Voorts houdt de “weerlegging van de grieven” van de verzoekster verband met het onderzoek van de grond van de zaak.

4.6. De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van de het enig middel - eerste onderdeel

Standpunt van de partijen

5.1. In een uitvoerig uiteengezet enig middel voert de verzoekster de schending aan van:

- de bestemming woongebied, vastgesteld in het gewestplan Gentse en Kanaal-zone, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977;
- artikel 2, § 1, derde lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet);
- de artikelen 5.1.0 en 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit);
- de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;

- de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel.

5.1.1. In een eerste onderdeel van het middel voert de verzoekster aan dat de aanvraag niet beantwoordt aan de dubbele toetsing die door artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit wordt opgelegd bij de beoordeling of inrichtingen voor handel en dienstverlening kunnen worden toegelaten in woongebied, meer bepaald de bestaanbaarheid met de bestemming en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, met andere woorden:

- “- 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 storende karakter van die inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied;
- dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, wat 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; (...)

5.1.2. De verzoekster voert een aantal bezwaren aan tegen de in de bestreden beslissing weergegeven motieven, en betoogt daarbij aansluitend dat een zorgvuldige en redelijke overheid de vergunning niet zou hebben verleend.

5.1.2.1. De verzoekster formuleert vervolgens de volgende kritiek op de in de bestreden beslissing vermelde motieven:

5.1.2.1.1. Een eerste bezwaar is gericht tegen volgende overweging :

“Het gebied maakt deel uit van het centrum van de stad, waar het uitgaansleven een prominente rol toebedeeld wordt. Het gebied maakt deel uit van dat gedeelte van de kern van de stad waar diverse nachtcafés en dansgelegenheden aanwezig zijn (bijv. Heilige Geeststraat, Cataloniëstraat, Klein Turkije, Korenmarkt, Hoogpoortstraat”.

Volgens de verzoekster moet bij de vraag naar de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied de woonfunctie centraal staan, en houdt de voorgehouden prominente rol voor het uitgaansleven de negatie in van de gewestplanbestemming. Dat er een verweving van functies voorkomt, mag er niet

toe leiden dat “het woongebied als het ware wordt gedenatureerd tot een andere hoofdbestemming”.

5.1.2.1.2. Een tweede bezwaar is gericht tegen een aantal overwegingen waarin wordt gesteld dat er in de buurt slechts een lage bewoningsgraad is en dat de meest voorkomende functies er handel, horeca en opslag zijn. Dit is, “zoniet een feitelijk onjuiste, dan toch een onnauwkeurige omschrijving van het concreet betrokken woongebied en de concreet betrokken woonomgeving”.

De verzoekster stelt hier het volgende tegenover:

- a) ze legt stukken voor waaruit volgens haar blijkt dat in de omgeving wel degelijk een “relevante woonfunctie” aanwezig is; wat ook reeds werd vastgesteld in de beslissing van de deputatie over de milieuvergunning;
- b) de verwerende partij zelf heeft het in haar beslissing over de milieuvergunningsaanvraag noodzakelijk geacht bijzondere vergunningsvoorwaarden op te leggen om de nachtrust te vrijwaren en afgeleide hinder voor buurtbewoners tegen te gaan;
- c) in het horecabeleidsplan van de verwerende partij worden de straten rond de vergunde dancing aangeduid als prioritair voorbehouden voor andere functies, in de eerste plaats de woonfunctie;
- d) in de bestreden beslissing wordt enkel de woonfunctie van de gebouwen in kaart gebracht, zonder aandacht voor de aard van die gebouwen (aantal wooneenheden) of voor het aantal bewoners in de buurt;
- e) en:

“In ieder geval kan niet naast het gegeven (worden gekeken) dat in de zeer nabije omgeving van de dancing een appartementsgebouw met 8 woon-gelegenheden is gelegen, waarin onder andere de woning van verzoekster is gelegen, zodat bezwaarlijk kan worden tegengesproken dat in de onmiddellijke omgeving van het project, wel degelijk een relevante woonfunctie aanwezig is, en omwille van de aard van het gebouw (appartementsgebouw met vier verdiepingen) kan evenmin zomaar worden aangenomen dat de bewoningsgraad in de buurt van de inrichting zeer laag is”.

Minstens moet volgens de verzoekster ook hier worden vastgesteld dat de bestemming wonen ook in deze motieven wordt gemarginaliseerd.

5.1.2.1.3. Een derde bezwaar van de verzoekster betreft een overweging waarin de verwerende partij, aan de hand van de vloeroppervlakte, een onderscheid maakt tussen kleinschalige dancings, “die bestaanbaar zijn met de bestemming

woongebied in het toeristische en cultuurhistorische stadscentrum”, en grote dancings, die verwezen moeten worden naar de rand van de stad.

De verzoekster brengt hier tegenin:

- a) dit steunt niet op een individueel onderzoek van de kwestieuze inrichting en het betrokken woongebied, maar vormt een in abstracto vooropgesteld beoordelingskader, en dan nog aan de hand van een ontoereikend criterium, namelijk de vloeroppervlakte;
- b) de beoordeling van de inrichting als kleinschalig strookt niet met de feiten, en volstaat bovendien niet om te beoordelen of de inrichting niet wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter uit het woongebied moet worden geweerd; de vergelijking met nachtwinkels, restaurants of nachtbars gaat niet op, omdat deze essentieel verschillend zijn naar gebruik en hinder.

5.1.2.1.4. In een vierde bezwaar voert de verzoekster aan dat ten onrechte een gelijkschakeling wordt gemaakt tussen de vergunningsaanvraag en de omgeving waarin het pand staat, met andere dansinrichtingen en de omgeving waarin deze zich bevinden.

De verzoekster stelt:

- a) Nog terzijde gelaten dat weinig concrete elementen worden gegeven die zouden toelaten te beoordelen of de vergelijking opgaat, blijken de dansinrichtingen in kwestie veel aanleiding tot hinder te geven (vechtpartijen, geluidsoverlast, straatlawaai, problemen gerelateerd aan druggebruik, ...).

In het informatief gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Gent wordt de overconcentratie van horeca in de betrokken buurt problematisch genoemd, omdat ze de woonfunctie in het gedrang brengt.

De vergelijking pleit dus eerder tegen dan voor de bestreden vergunning.

- b) Er moet een concreto beoordeling worden gemaakt van de betrokken inrichting en haar omgeving, maar de bestreden beslissing neemt daartoe een veel te ruim gebied.

Het bestreden besluit en het dossier bevatten onvoldoende concrete gegevens om die vergelijkbaarheid van de verschillende inrichtingen en hun omgeving te kunnen beoordelen, waar het gaat om het belang van de aanwezige woonfunctie.

In elk geval is rond het pand waarvoor de bestreden vergunning werd verleend wel degelijk een relevante woonfunctie aanwezig.

5.1.2.1.5. Een vijfde bezwaar betreft de overweging dat slechts één geval van geluidshinder werd vastgesteld, dat bij een beperkt aantal controles in de buurt geen afgeleide hinder werd vastgesteld, en dat ook andere inrichtingen of situaties in de buurt hinder kunnen veroorzaken.

De verzoekster stelt:

- a) Dat tot nu toe weinig hinder werd geregistreerd, sluit toekomstige hinder niet uit.
- b) De hinderlijkheid van de inrichting dient op zich te worden beoordeeld; het doet niet ter zake dat er andere oorzaken van mogelijke hinder aanwezig zijn in de buurt.

5.1.2.1.6. Een zesde bezwaar betreft een overweging dat er sinds 1991 steeds “dans- en muziekgelegenheden” in het pand waren gevestigd, behalve “de laatste jaren”, toen het leegstond wegens verkoop; en dat het “opnieuw invoeren” van deze functie “stedenbouwkundig verantwoord” is.

Hierover stelt verzoekster:

- a) Men moet toetsen op basis van de actuele planologische en stedenbouwkundige toestand.
- b) Bij gebrek aan concrete gegevens over de vroegere inrichtingen kan geen vergelijking worden gemaakt met de huidige aanvraag.

5.1.2.1.7. In een zevende bezwaar voert de verzoekster aan dat de feiten onjuist worden voorgesteld waar wordt overwogen dat slechts 120 m² in de kelder wordt ingericht als dansgelegenheid, en de activiteiten in de loungebar op het gelijkvloers buiten beschouwing worden gelaten.

5.1.2.2. De verzoekster stelt vervolgens dat een zorgvuldige en redelijke overheid, geplaatst voor het intrinsiek hinderlijk karakter van de dansinrichting in kwestie enerzijds, en de specifieke kenmerken van de onmiddellijke woonomgeving anderzijds, in de uitoefening van haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid, de bestreden stedenbouwkundige vergunning die de exploitatie van een dancing mogelijk maakt, niet zou hebben afgeleverd, te weten:

- “(1) Dat de vergunde dansinrichting, in tegenstelling tot wat wordt geponoerd in het bestreden vergunningsbesluit, geenszins ‘kleinschalig’ is maar een belangrijke dimensie heeft en in ieder geval een belangrijke (potentiële) hinderimpact heeft, nu:
 - 1.1. De inrichting beschikt over een totale vloeroppervlakte van 348 m² (120 m² dansvloer in de kelder en 120 m² loungebar, gebruikt als cafécomplex, receptieruimte en zelfs fuifzaal) en doorlopend 150 à 250 personen kan ontvangen;
 - 1.2. De exploitatie in wezen is gericht op het nachtelijke uitgangsleven en vertier tot in het ochtendgloren (van 19.00 u ’s

avonds tot 7.00 u 's morgens), en dit voor een belangrijk gedeelte van de week, en dus op volle toeren zal draaien op ogenblikken waarop de residenten van het woongebied, waaronder verzoekster, thuis zijn en behoefte hebben aan nachtrust;

- 1.3. De inrichting tevens wordt ingeplant midden in een woongebied met een relevante woonfunctie, daarin begrepen het wooncomplex met 8 woongelegenheden, waarin verzoekster een appartement betreft, wat, samen met de vaststelling dat de door verzoekster beschreven hinderimpact veroorzaakt door de dans-inrichting, zoals nachtkabaal, straatrelletjes, verkeersoverlast, van algemene bekendheid is (...), tot de conclusie noopt dat het gebruik van het gebouw als nachtclub, met lounge onbestaanbaar is met het residentiële karakter van het betrokken woongebied”.

5.2. In haar memorie van antwoord stelt de verwerende partij dat bij het nemen van de bestreden beslissing rekening werd gehouden met de eerdere vernietigingsarresten, waaruit ze citeert. Ze licht dit evenwel niet verder toe.

Vervolgens citeert de verwerende partij uitvoerig uit de motivering van de bestreden beslissing, en illustreert de feitelijke correctheid van de weergave in de beslissing van wat zij het bijzonder karakter van de buurt noemt, aan de hand van een kaart met aanduiding van het gebruik van de gebouwen.

Voorts gaat ze uitgebreid in op de bezwaren van de verzoekster aangaande de formele motivering.

De verwerende partij benadrukt dat de overweging over de prominente rol van het uitgaansleven een loutere vaststelling is, en geen doelstelling. Ze doet daarom geen afbreuk aan de bestemming woongebied. “In een stadskern zijn naast het wonen uiteraard andere centrumfuncties van belang, zoals toerisme, kantoor, kleinhandel, horeca en dus ook het uitgaansleven”.

De verwerende partij betwist eveneens dat de vloeroppervlakte van inrichtingen geen relevant criterium zou zijn:

“Dergelijke redenering is onbegrijpelijk. De vloeroppervlakte is een indicatie voor de hoegrootheid en de capaciteit van het gebouw.

De hoegrootheid en de capaciteit van het gebouw staan uiteraard in rechtstreeks verband met het aantal mogelijk(e) bezoekers”.

en stelt verder:

“(…) de verwijzing naar gelijkaardige uitbatingen werd louter gedaan om een vergelijking te maken inzake de afgeleide hinder en om aan te tonen dat dergelijke inrichting bestaansbaar is in het ‘woongebied’. Niets (meer) en niets minder”.

5.3. In de memorie van wederantwoord laat de verzoekende partij onder meer nog gelden:

“1/ Een cruciale overweging op grond waarvan de bestaanbaarheid en de verenigbaarheid van het project wordt ‘goedgepraat’, is deze waar wordt gesteld dat de inrichting deel uitmaakt van ‘het centrum van de stad waar het uitgangseven een prominente rol toebedeeld krijgt’ (...).

De verzoekende partij is van oordeel dat waar in het woongebied uiteraard de woonfunctie centraal staat en dat deze overweging een negatie inhoudt van de gewestplanbestemming. Het feit dat er de facto een verweving van functies bestaat in het centrum van de stad, betekent niet dat het woongebied mag worden gedenatureerd tot een andere hoofdbestemming, zoals in casu horecazaken.

Tevergeefs voert de verwerende partij in dit verband aan (dat) de geviseerde overweging enkel aanduiding zou geven van een ‘feitelijke toestand’.

Uit de bewoordingen van de overweging blijkt duidelijk dat er meer aan de hand is. De verwerende partij (...) is kennelijk de mening toege(d)aan dat de inplanting van een dancing in het centrum van de stad, ook al betreft het woongebied, toegelaten is en dat de bestaanbaarheids- en verenigbaarheidsvereiste ex art. 5.1.0 gunstig moet worden beoordeeld omdat ‘het gebied deel uitmaakt van het centrum van de stad waar het uitgangseven een prominente rol toebedeeld krijgt’. Uit de gehanteerde bewoordingen ‘prominente rol toebedeeld krijgen’, blijkt duidelijk dat hier geen sprake is van een loutere weergave van een feitelijke toestand, maar dat er wel degelijk wordt gerefereerd aan een beslissingscriterium.

Het verweer kan op dit punt dan ook niet worden aangenomen.

Gelet op het feit dat de hier besproken overweging substantieel is geweest bij de gunstige beoordeling van het project is alleen al om die reden het nietigheidsverzoek gegrond.

2/ (...)

c) De verwerende partij spreekt overigens niet tegen dat op enkele meters van de vergunde dancing een appartementsgebouw is gelegen, waarin 8 woongelegenheden zijn gesitueerd, onder andere deze van verzoekster. Het is zonneklaar dat dit gebouw, gezien de ligging ervan en de erin gevestigde woonfunctie, hindergevoelig is zodat kan worden verwacht dat de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheidsvereiste ex art. 5.1.0 en het uitvoeren van de zogenaamde ordeningstoets van artikel 19, lid 3 bijzondere aandacht zou geven voor dit gebouw.

Het is al te duidelijk dat in (de) bestreden vergunning dit ‘kritische’ gebouw nauwgezet uit de beoordeling wordt gehouden, minstens wordt ‘gemarginaliseerd’ ten overstaan van de overige functies (waaronder horeca) die, omdat het gebied deel uitmaakt van het centrum van de stad, volgens de verwerende partij immers ‘een prominente rol toebedeeld krijgen’ (...).

(...).’

5.4. In een laatste memorie laat de verwerende partij nog gelden dat zij de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen nauwgezet heeft gevolgd, waarin onder meer wordt gesteld dat “een woonzone met een louter residentiële functie meestal gevoeliger (is) voor hinder dan een woonzone waar bijvoorbeeld handelsinrichtingen en ambachtelijke bedrijven voorkomen naast woningen” en waarmee “dan ook rekening (moet) worden gehouden bij de beoordeling van de bestaanbaarheid van een aangevraagde inrichting met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied”, dat het ingaat tegen de omzendbrief het karakter

van het woongebied enkel afhankelijk te maken van de bestemmingsvoorschriften en niet toe te laten het karakter van het woongebied mee te laten bepalen door het reële gebruik van de bebouwing in het betrokken woongebied, dat de omzendbrief stelt “inrichtingen die de woonfunctie in gevaar brengen, kunnen niet worden toegelaten”, dat het hier echter gaat om een kleinschalige horeca “die als ontspanningsinrichting per definitie thuishoort in een woongebied, omdat deze vorm van horeca (...) een essentieel onderdeel vormen van het uitgaansleven in het woongebied binnen de kernstad”, en “dat de intrinsieke hinderlijkheid van deze inrichting beperkt is” door het kleinschalig karakter ervan, en dat de Raad van State terzake slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid beschikt.

Beoordeling

5.5.1. Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat het betrokken perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone is gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

5.5.2. Artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit bepaalt:

“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”.

Krachtens het bepaalde in voormeld artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit kunnen inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en klein bedrijf in een woongebied enkel worden toegestaan 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, én 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.

Krachtens artikel 2, § 1 van het gecoördineerde decreet hebben de plannen van aanleg bindende en verordenende kracht, blijven zij gelden totdat zij door andere plannen kunnen worden vervangen na een herziening, en mag er alleen van worden afgeweken in de gevallen en in de vormen door dit decreet bepaald.

5.5.3. Krachtens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen dient 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 te vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dienen deze afdoende te zijn. Hieruit volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

5.5.4. Ministeriele omzendbrieven gericht aan de vergunningverlenende overheden die richtsnoeren bevatten nopens de interpretatie en de toepassing van de bestaande wetten en verordeningen hebben geen enkel bindend karakter, ongeacht of zij zijn bekendgemaakt of niet.

5.5.5. De vraag of een inrichting al dan niet voldoet aan de bestemmingsvoorschriften van een plan van aanleg behoort niet tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de administratieve overheid. Het behoort tot de bevoegdheid van de Raad van State te oordelen of de motieven die dienaangaande aan het bestreden besluit ten grondslag liggen dit besluit wettig kunnen dragen.

5.5.6. Het bestreden besluit is, wat de bestaanbaarheid van de inrichting met de bestemming woongebied, gemotiveerd als volgt:

“(…)

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaren het volgende standpunt in:

1. Met betrekking tot de feiten

De bezwaarindieners geven een misleidend beeld van de realiteit. Het voorwerp van de aanvraag is gelegen in een buurt die gekenmerkt wordt door

een zeer lage bewoningsgraad. In het volledige bouwblok, zoals omgeven door de Jan Van Stopenberghestraat, de Predikherenlei, de Veldstraat en de Nodenaysteeg, worden de meeste panden gebruikt voor andere bestemmingen dan wonen.

De Veldstraat is een doorgangstraat voor nachtelijk uitgangsverkeer (o.m. naar de parking Kouter) en maakt in die zin deel uit van het nachtelijke uitgangsleven in het centrum.

Er zijn geen zogenaamd 'zachte' horecafuncties. Elke horecazaak kan, afhankelijk van het publiek dat er komt, hinder met zich meebrengen. De aanpalende horecazaak 'Pakhuis' met openingsuren tot 02u00 veroorzaakt bijv. nachtelijke afgeleide hinder voor de omgeving.

De horecazaken op de Sint-Michielsdelling liggen niet op 500 meter van het pand, maar slechts op circa 50 meter.

Het horecabeleidsplan is geen stedenbouwkundig beleidsdocument.

De bezwaarschrijvers tonen niet aan dat de aangevraagde horecazaak hinder met zich mee brengt. Onderzoek van de politie op drie dagen in december 2004 toont zelfs het tegendeel aan. Zij tonen evenmin aan dat het vermeende straatlawai afkomstig is van toekomstige of vertrekkende klanten van de betrokken horecazaak.

2. De grieven

1/ (...)

2/ Stedenbouwkundige verenigbaarheid:

De aanvraag is bestaanbaar met de stedenbouwkundige bestemming van het betrokken gebied:

- C Hoewel het gaat om woongebied volgens het Gewestplan, is het gebied waarbinnen de inrichting wordt ingepland helemaal niet te kenmerken als een rustige residentiële woonbuurt. Het wonen in deze buurt is uiterst beperkt. De meest voorkomende functies zijn handelszaken, horecazaken, en stapelruimtes verbonden aan handelszaken. In mindere mate komen kantoren en nutsvoorzieningen voor. Het gebied maakt deel uit van het centrum van de stad, waar het uitgaansleven een prominente rol toebedeeld krijgt. Het gebied maakt deel uit van dat gedeelte van de kern van de stad waar diverse nachtcafés en dansgelegenheden gelegen zijn (bijv. Heilige Geeststraat, Cataloniëstraat, Klein Turkije, Korenmarkt, Hoogstraat).
- C Kleinschalige dansgelegenheden en cafés met nachtelijke openingsuren horen thuis in het centrum van de stad. Enkel de grote dancings (het gaat hier over instellingen met een vloeroppervlakte van 1000 m² of meer) horen thuis in gebieden aan de rand van de stad. Enkele voorbeelden: Culture Club aan de Afrikalaan en Eskimo aan de Wiedauwkaai.
- C De aangevraagde inrichting is beperkt van schaal (120 m² vloeroppervlakte in de kelder en 120 m² vloeroppervlakte op het gelijkvloers). Slechts 120 m² wordt ingericht als dansgelegenheid. De resterende oppervlakte wordt ingenomen voor circulatie, vestiaire, toiletten en berging.
- C De huidige aanvraag beoogt geen uitbreiding van de capaciteit.
- C De verwijzing naar het horecaplan is niet ter zake. Het horecaplan is geen stedenbouwkundig normerend document.

(...)

3/ Beheersing van de hinder:

- C Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt de hinderproblematiek onderzocht i. v.m. de bestaanbaarheid van de inrichting met het woongebied en de verenigbaarheid ervan met de onmiddellijke omgeving (...). Aangezien de inrichting bestaanbaar is met het woongebied en verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving (...),

kan de inrichting op deze locatie ingepland worden. Hier gaat het om een bestaand gebouw waarin sinds 1991 een gelijkaardige inrichting aanwezig is. De vorm en de materialen waaruit het gebouw is opgetrokken, vormen op zich reeds een voldoende buffer tegen eventuele geluidshinder vanuit het gebouw. Het gebouw zelf vormt bijgevolg een geschikte locatie om eventuele geluidshinder voor dit soort inrichtingen tot een minimum te beperken. Het onderbrengen van de dansgelegenheid naar de kelderverdieping, met het voorzien van een rustiger ruimte op het gelijkvloers zal mogelijke geluidshinder nog meer beperken.

- C Eventuele afgeleide hinder, zoals parkeren en straatlawaaï, is niet van aard de gewone aanvaardbare hinder van dit soort inrichtingen te overstijgen, zodat geen bijkomende stedenbouwkundige maatregelen (afdwingbare vergunningsvoorwaarden) opgelegd moeten worden.

(...)

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

(...)

DEEL 2: ADVISEREND GEDEELTE

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het gebouw is gelegen in het centrum van de stad. De omgeving kenmerkt zich door een sterke verweving van handel, horeca en diensten met beperkt aantal woongelegenheden.

De aanvraag voorziet het verbouwen en inrichten van het gelijkvloers en de kelder tot lounge (gelijkvloers) en dancing (kelder) Het uitzicht van het gebouw wijzigt niet.

De interne verbouwingen beperken zich tot het maken van een nieuwe trapcirculatie tussen het gelijkvloers en de kelder en het voorzien van een tussenniveau (mezzanine). Zowel in de kelder als op niveau van de mezzanine worden toiletruimten voorzien.

2.2 Beoordeling

(...)

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming en de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De juridische aspecten + de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag wordt zowel in functie van de juridische aspecten als in functie van de goede ruimtelijke ordening onderzocht naar de bestaansbaarheid van de inrichting met de bestemming woongebied en de verenigbaarheid van de inrichting met de onmiddellijke omgeving.

1. Bestaansbaarheid van de inrichting met de bestemming woongebied

Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met de aard en de omvang van de inrichting, waardoor deze laatste - inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening - al dan niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk karakter van de inrichting, ofwel wegens het bijzondere karakter van het woongebied.

1.1 Het bijzondere karakter van het woongebied

De beoordeling van het karakter woongebied gebeurt op twee niveau's:

Het eerste niveau is te omschrijven als het buurniveau: het gaat om de direct aanpalende zone omgeven door de Predikherenlei, Sint-Michiëlshelling, Veldstraat en Hoornstraat.

Het tweede niveau - de 'kuip van Gent' - komt overeen met de kern van het toeristische en cultuurhistorische centrum van de stad, dat op een natuurlijke wijze begrensd is door de Leie (ten westen, noorden en oosten) en de Ketelvaart (ten zuiden), en dat een onderdeel vormt van de "binnenstad" van Gent, zoals omschreven in het Ruimtelijk Structuurplan Gent. In het Ruimtelijk

Structuurplan Gent wordt er reeds op gewezen dat de woonfunctie in de 'binnenstad' in belangrijke mate is weggedrukt door de aanwezigheid van verschillende andere functies.

De 'kuip' van Gent - als onderdeel van de binnenstad - wordt als één stedenbouwkundig geheel beschouwd waarbij een verweving van functies (handel, horeca, kantoren, diensten) een volwaardige plaats inneemt naast de woonfunctie.

De woonfunctie op buurniveau is - n.a.v. deze aanvraag - gebouw per gebouw onderzocht. Onderzoek op basis van de kadastrale gegevens en gegevens van de dienst bevolking naar de aanwezige woonfunctie op buurniveau (in een straal van ± 100 m) toont volgende situatie:

Sint-Michielsheiling: 7 gebouwen waarvan 2 met woonfunctie

J. Van Stoppenberghestraat: 7 gebouwen waarvan 1 met woonfunctie

Schuurkensstraat: 4 gebouwen waarvan 1 met woonfunctie

Nodenaysteeg: 4 gebouwen waarvan 2 met woonfunctie

Predikherenlei: 16 gebouwen waarvan 10 met woonfunctie

Veldstraat: 14 gebouwen waarvan 2 met woonfunctie

Okkernootsteeg: 2 gebouwen zonder woonfunctie

Hoornstraat: 6 gebouwen waarvan 1 met woonfunctie

Naast deze zeer beperkte woonfunctie geeft dit zelfde onderzoek de volgende functies aan:

In het totaal zijn er 33 handelszaken, 7 kantoor- of administratieve gebouwen, 5 horecazaken en een bioscoopcomplex.

De onderzochte omgeving op buurniveau heeft bijgevolg een beperkt residentieel karakter. De bewoning is bovendien voornamelijk gesitueerd langs de Predikherenlei.

Deze buurt is derhalve - om redenen van ruimtelijk ordening - in het bijzonder geschikt voor het inplanten van functies die intrinsiek enige hinder met zich mee kunnen brengen voor de onmiddellijke omgeving.

1.2 Het intrinsiek hinderlijk karakter van de inrichting

De betrokken inrichting omvat een dansgelegenheid in de kelder en een lounge op het gelijkvloers. De nuttige oppervlakte bedraagt zowel in de kelder als op het gelijkvloers ongeveer 120 m². Hieruit blijkt dat het gaat om een kleinschalige horecazaak met dansgelegenheid.

Inrichtingen met een vloeroppervlakte tot ± 500 m² worden beschouwd als kleinschalige inrichtingen die bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied in het toeristisch en cultuurhistorisch stadscentrum. Kleinschalige dansgelegenheden (zoals boven vermeld) zijn bijgevolg bestaanbaar met een actief stadscentrum. Meer nog, ze vormen een onderdeel voor de leefbaarheid van de stad die een rol vervult op zowel economisch, cultureel als toeristisch vlak. Kleinschalige dansgelegenheden hebben een gelijkaardige (afgeleide) hinder als andere horeca- en of handelszaken, die eveneens in zuivere woonbuurten voorkomen.

De intrinsieke hinder van een kleinschalige dansgelegenheid is vergelijkbaar aan de intrinsieke hinder van een café, (nacht-)bar, nachtwinkel of restaurant: het kan gaan om geluidshinder, lawaai of storend gedrag van cliënteel op straat en beperkte mobiliteitsproblemen. De activiteit van het dansen die binnen in de inrichting plaatsvindt, brengt geen extra hinder met zich mee.

Inrichtingen met een vloeroppervlakte groter dan 500 m², en zeker deze groter dan 1000 m², worden beschouwd als middelgrote en megadancings. De evolutie van kleinschalige dancings naar middelgrote en megadancings heeft m.b.t. de grote inrichtingen een verschuiving teweeggebracht naar de rand van de stad, in hoofdzaak dichtbij of zelfs in ambachtelijke en industriezones. Voorbeelden hiervan zijn Culture Club aan de Afrikalaan en Eskimo aan de Wiedauwkaai. Er is bijgevolg een essentieel onderscheid tussen kleinschalige

dancings en danscafés (± 300 à 400 m^2) en de megadancings (groter dan 1000 m^2).

Grootschalige dansgelegenheden hebben een grotere intrinsieke hinder, die gekenmerkt wordt door een groot aantal bezoekers, met meer intensief gemotoriseerd verkeer, extra parkeer- en andere mobiliteitsproblemen, extra nachtlawaai, een hogere kans op criminaliteit, vandalisme en druggebruik.

1.3 De bestaanbaarheid van kleinschalige dansgelegenheden in het betrokken woongebied

In de 'kuip van Gent' en in de nabije omgeving van de aangevraagde inrichting vindt men - naast de woonfunctie - een verweving van functies (handel, diensten en horeca) met daaronder vergelijkbare kleinschalige cafés met dansgelegenheid.

Zo heeft men binnen een straal van $\pm 200\text{m}$ van de aangevraagde inrichting o.a.

- de Hoogpoort met danscafés Kaffee Plansjee, La Tropical en Café Central,
- de H. Geeststraat met danscafés de Zodiac en de Limonada.

De betrokken buurten zijn vergelijkbaar met deze van de aangevraagde inrichting, in de zin dat de woonfunctie beperkt aanwezig is.

In een vergelijkbare woonomgeving aan de Oude Beestenmarkt zijn o.a. de dansgelegenheden Bardot en Club 69 gelegen.

Al deze danscafés of kleinschalige dancings hebben een oppervlakte vergelijkbaar met de oppervlakte van de aangevraagde inrichting.

Concluderend kan gesteld worden dat de hinder die kan voorkomen van kleinschalige dansgelegenheden eigen is aan de algemene hinder die in een stadscentrum voorkomt.

Deze kleinschalige dancing is m.a.w. bestaanbaar met het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, en dit zowel gelet op de karakteristieken van het woongebied op buurtniveau en op niveau van de 'kuip van Gent', als gelet op de beperkte intrinsieke hinder van de inrichting. Bijgevolg moet deze inrichting niet in een daartoe aangewezen gebied worden afgezonderd.

(...)

2.3 Conclusie

Het ontwerp is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

(...)"

5.5.7. Overeenkomstig het bepaalde in voormeld artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit is in woongebieden "wonen" de hoofdbestemming, en zijn onder meer handel en dienstverlening bijkomende bestemmingen die evenwel maar zijn toegelaten voor zover zij voldoen aan de in deze bepaling opgelegde voorwaarden.

De in het bestreden besluit ontwikkelde argumenten om de bestaanbaarheid van de betrokken inrichting met de bestemming woongebied aan te tonen, kunnen niet worden aangenomen.

Uit de feitelijke vaststelling in het bestreden besluit dat "de woonfunctie in de 'binnenstad' in belangrijke mate is weggedrukt door de aanwezigheid van verschillende functies", die een "volwaardige plaats" innemen naast de woonfunctie, kunnen geen rechtsgevolgen worden getrokken met betrekking tot de bestaanbaarheid van de betrokken inrichting met de bestemming

woongebied aangezien, zoals hiervoor reeds gesteld, volgens de bestemmingsvoorschriften ervan “wonen” de enige hoofdfunctie is en de nevenbestemmingen slechts toelaatbaar zijn voor zover zij de hoofdfunctie “wonen” niet in het gedrang brengen. De feitelijk bestaande toestand wat betreft de bewoningsgraad en de aanwezigheid van nevenbestemmingen kan hieraan geen afbreuk doen. Als zodanig zijn ook de overwegingen dat “de onderzochte omgeving op buurniveau (...) een beperkt residentieel karakter (heeft)”, zodat zij “in het bijzonder geschikt (zijn) voor het inplanten van functies die intrinsiek enige hinder met zich mee kunnen brengen voor de onmiddellijke omgeving”, dat het gaat om een “kleinschalige horecazaak met dansgelegenheid” (240 m²) en als zodanig “bestaanbaar (...) met de bestemming woongebied in het toeristisch en cultuurhistorisch stadscentrum”, dat “de intrinsieke hinder van een kleinschalige dansgelegenheid (...) vergelijkbaar is aan de intrinsieke hinder van een café, (nacht-)bar, nachtwinkel of restaurant: het kan gaan om geluishinder, lawaai of storend gedrag van cliënteel op straat en beperkte mobiliteitsproblemen”, dat in de nabije omgeving nog vergelijkbare cafés met dansgelegenheid voorkomen, en dat “de hinder die kan voorkomen van kleinschalige dansgelegenheden eigen is aan de algemene hinder die in een stadscentrum voorkomt” niet van aard is aan te tonen de betrokken inrichting bestaanbaar is met de bestemming woongebied in de zin van artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit.

5.5.8. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 24 februari 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent waarbij aan de n.v. DECOVAN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een handelszaak tot lounge en nachtclub gelegen te Gent, Jan van Stopenberghestraat/Schuurkensstraat 5, op een perceel kadastraal bekend sectie C, nrs. 123/G, 123/H en 123/F.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeven september 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens