

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 4 januari 2021 met nummer RvVb-UDN-2021-0473  
in de zaak met rolnummer 2021-RvVb-0110-UDN

Verzoekende partijen	1. mevrouw <b>Marie-Christine DUHEM</b> 2. de heer <b>Gijs MOMMERENCY</b>  vertegenwoordigd door advocaat Aline HEYRMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Quantum Building, Oktrooiplein 1
Verwerende partij	de provincie <b>OOST-VLAANDEREN</b> vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad
Tussenkomende partij	de vzw <b>DE ARK – GEMEENSCHAP GENT</b>  vertegenwoordigd door advocaten Jim BAUWENS en Katrien KEMPE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Spinnerijstraat 101/bus 22

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 17 december 2020 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van de provincie Oost-Vlaanderen van 27 augustus 2020.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 13 februari 2020 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een omgevingsvergunning verleend voor de sloop van een woning en de bouw en exploitatie van wooninfrastructuur voor mensen mét en zonder een mentale beperking op de percelen gelegen te 9031 Gent, Domien Ingelsstraat 45, met als kadastrale omschrijving Drongen, afdeling 1, sectie B, nummers 0426/00H002 en 0426/00G002.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij vraagt, door neerlegging ter griffie op 23 december 2020 van een verzoekschrift, in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tussen te komen.

De verwerende partij dient een nota in met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en bezorgt het administratief dossier.

De argumentatie van de tussenkomende partij over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid is vermeld in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op de openbare zitting van 23 december 2020.

Advocaat Aline HEYRMAN voert het woord voor de verzoekende partijen.  
Advocaat Katrien KEMPE voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 oktober 2020 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij.

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

### **III. FEITEN**

De tussenkomende partij dient op 15 oktober 2019 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor de sloop van een woning en de bouw en exploitatie van wooninfrastructuur voor mensen mét en zonder een mentale beperking op de percelen gelegen te 9031 Gent, Domien Ingelsstraat 45.

De aanvraag beoogt als

- stedenbouwkundige handelingen:
  - o de sloop van woning nummer 45
  - o de sloop van een bijgebouw
  - o de bouw van een collectieve huisvesting/gemeenschapsvoorziening
- ingedeelde inrichtingen of activiteiten:
  - o met de tussenkomende partij als exploitant
  - o klasse 3 rubriek: 13.3.2° a) (3) 4 warmtepompen met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van respectievelijk 3 x 1,5 kW en 25 kW (totaal 29,5 kW).

De percelen liggen, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met een koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 november tot en met 22 december 2019, dienen verschillende burens, waaronder de verzoekende partijen (bewoners van de Domien Ingelsstraat 47) een bezwaarschrift in.

De brandweer, Hulpverleningszone Centrum (Oost-Vlaanderen), adviseert op 22 november 2019 gunstig.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert in een verslag onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 13 februari 2020 onder voorwaarden een omgevingsvergunning aan de tussenkomen partij.

Tegen die beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 13 maart 2020 administratief beroep aan bij de verwerende partij. Ook twee andere buurtbewoners stellen administratief beroep in.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert op 28 april 2020 gunstig en stelt dat er in de administratieve beroepsverzoekschriften geen nieuwe elementen of argumenten vermeld worden, zodat de in eerste administratieve aanleg genomen beslissing bevestigd kan worden.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in een verslag van 11 juni 2020 de administratieve beroepen in te willigen en een omgevingsvergunning te weigeren omdat de aanvraag "*strijdig [is] met de goede ruimtelijke ordening, vooral wat betreft het te grootschalig bouwvolume en de uitwerking van vluchtterrassen, autoparkeerplaatsen en fietsstelplaatsen*".

De gemeentelijke omgevingsambtenaar repliceert op 19 juni 2020 op het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar.

De tussenkomen partij bezorgt op 22 juni 2020 een replieknota op het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar en gewijzigde plannen, met onder meer een zesde parkeerplaats en 20 fietsstalplaatsen (niet in één ruimte).

Op 23 juni 2020 wordt een telefonische hoorzitting georganiseerd.

Op 1 juli 2020 wordt met de indieners van de administratieve beroepen een overlegvergadering georganiseerd, waaruit geen akkoord of consensus resulteert.

De verwerende partij verklaart het (de) administratieve beroep(en) op 27 augustus 2020 ongegrond en verleent, met onder meer de volgende voorwaarden, een omgevingsvergunning:

"...

#### Fietsenstalling

- *Er moeten in totaal 20 comfortabele en diefstalveilige fietsparkeerplaatsen worden voorzien.*
- *De fietsparkeerplaatsen voor personeel en bewoners moeten volledig overdekt en afsluitbaar worden uitgevoerd. Voor fietsenstalplaatsen voor bezoekers is dit geen vereiste.*
- *De minimale as-op-as-afstanden zoals in de richtlijnen voor fietsenstallingen van de stad moeten worden gerespecteerd.*

#### Inkijk

*De ramen in de linkerzijgevel van de stille ruimte moeten doorzichtig worden gemaakt minstens van 0,90 m tot 2,00 m boven de vloerpas op deze verdieping.*

*De platte daken mogen, met uitzondering van het terras aan de voorgevel niet worden gebruikt als dakterras.*

#### Reliëfwijziging

*Het hoogteverschil tussen het terrein van de aanvraag en de aanpalende percelen moet binnen de groenzone op eigen terrein worden overbrugd.*

*De reliëfwijziging mag geen wateroverlast voor de aanpalenden tot gevolg hebben.  
..."*

Dat is de bestreden beslissing.

Ook de heer Simon DE MEYER vordert met een aangetekende brief van 22 oktober 2020 de vernietiging van de bestreden beslissing en met een aangetekende brief van 17 december 2020 ook de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Dat beroep heeft als rolnummer 2021-RvVb-0092-SA/UDN.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID**

De verwerende partij, noch de tussenkomende partij, betwisten de ontvankelijkheid van de vordering.

Uit het dossier blijkt dat de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID**

De verzoekende partij die bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vordert, moet het uiterst dringend karakter ervan aantonen en een middel aanvoeren dat, op basis van een eerste voorlopig onderzoek, de vernietiging van de beslissing kan verantwoorden, en dus ernstig is. Pas wanneer die twee voorwaarden vervuld zijn, kan de Raad de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen (artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet).

## **A. Uiterst dringende noodzakelijkheid**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen stellen dat de uitvoering van de bestreden beslissing voor hen nadelige gevolgen heeft, namelijk verstoring van hun uitzicht, schaduw hinder, visuele hinder, verlies aan privacy, mobiliteitshinder en wateroverlast.

1.1.

De verzoekende partijen verwijzen vooreerst naar een ernstige impact op het wooncomfort van hun (en andere) naburige woning(en) met betrekking tot privacy en visuele hinder.

Volgens de verzoekende partijen is het met de bestreden beslissing vergund gebouw 12,51 meter hoog en dat is, met meer dan 1 bouwlaag, veel hoger dan hun woning, die 9,80 meter hoog is. De woning, waarvan de verwerende partij met de bestreden beslissing de sloop vergunt, heeft twee bouwlagen onder een plat dak, en het nieuwe gebouw, dat de verwerende partij met de bestreden beslissing vergunt, vier bouwlagen, en is “dubbel zo diep” met een bouwdiepte van 27 meter op het gelijkvloers, 20,5 meter op de eerste verdieping en 14,39 meter op de tweede verdieping, exclusief dakterrassen.

De verzoekende partijen stellen dat het met de bestreden beslissing vergund gebouw hun tuinzone volledig hypothekeert omdat het, tot halverwege op het terrein, volledig naast hun tuin gelegen is en, voor het grootste deel, op minder dan 3 meter van de perceelsgrens. De rechterzijgevel van het met de bestreden beslissing vergund gebouw heeft, zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen, naar de woning, terras en tuin van de verzoekende partijen gerichte ramen. Op de eerste verdieping zijn er in de zijgevel grote ramen (deurramen) met toegang tot de dakterrassen, die de volledige (hoogte van de) gevel in beslag nemen, van vloer tot plafond, en dus op meer dan drie meter hoogte, waardoor een haag en één boom de inblik niet kunnen beletten. Het met de bestreden beslissing vergund gebouw heeft verschillende grote dakterrassen die, volgens de tussenkomende partij, alleen als “vluchtterrassen” gebruikt zullen worden, maar volgens de verzoekende partijen is dat helemaal niet gegarandeerd.

Door de combinatie van de bouwdiepte en opvallend grote hoogte van het met de bestreden beslissing vergund gebouw (in strijd met de gangbare 45°-regel, die de hoogte van de bebouwing bepaalt afhankelijk van de afstand tot de perceelsgrens, op minder dan 3 meter afstand van de (rechter)perceelsgrens) en omdat het met de bestreden beslissing vergund gebouw ten zuidwesten van de woning en tuin van de verzoekende partijen ingeplant wordt (waardoor het gedurende de helft van de dag tussen de invalshoek van de zon en het perceel van de verzoekende partijen ligt), zal, volgens de verzoekende partijen, een groot deel van het licht en de zon in hun woning verdwijnen, vooral van het najaar tot het voorjaar (of  $\frac{3}{4}$  van het jaar) wanneer het zonlicht al schaars is en is er, volgens hen, dus een ernstige vermindering van zonlicht. De provinciale omgevingsambtenaar erkent volgens de verzoekende partijen dat de woonkwaliteit, als gevolg van de bestreden beslissing, sterk aangetast wordt.

De verzoekende partijen stellen ook dat de schaalgrootte tot visuele overlast leidt en het straatbeeld ernstig verstoort. Door de inplanting van zes parkeerplaatsen in de voortuinstrook zal de bestaande groene ruimte, volgens de verzoekende partijen, ook aanzienlijk verkleinen, terwijl een bouwverbod in voortuinen een beleidsmatig gewenste ontwikkeling van de stad Gent is. De deelgemeente Drongen is, volgens de verzoekende partijen, helemaal geen verstedelijkte omgeving, maar is aangeduid als kern in het buitengebied, dat gereserveerd moet worden voor laagdynamische ontwikkeling.

De provinciale omgevingsambtenaar beaamt, volgens de verzoekende partijen, eveneens de aantasting van het straatbeeld.

De 'substantiële randwerking' van de met de bestreden beslissing vergunde collectieve huisvesting (vormingen, vergaderingen, vrijwilligerswerking) heeft, volgens de verzoekende partijen, een mobiliteitsimpact die de draagkracht van de onmiddellijke omgeving, gekenmerkt door eengezinswoningen, dreigt te overschrijden.

Omdat er tot halfweg op het terrein gebouwd wordt, zal het bodemreliëf, volgens de verzoekende partijen, grondig wijzigen, ten opzichte van zowel de bestaande toestand als, zeker, het terrein van de verzoekende partijen. De gelijkvloerse bouwlaag van het met de bestreden beslissing vergund gebouw zal, volgens de verzoekende partijen, immers de hoogte van de straat volgen en niet de natuurlijke helling, zodat het gebouw halverwege de tuin van de verzoekende partijen veel hoger gelegen is, met een grotere impact op privacy en zonlicht.

Die reliëfwijziging heeft, volgens de verzoekende partijen, bovendien een impact op de waterhuishouding. Het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is gelegen in een van nature overstroombaar gebied en omringd door overstromingsgevoelig gebied. Door het beperkt percentage onverharde grond (41%) zal er weinig afwatering zijn.

De door de met de bestreden beslissing verleende vergunning gecreëerde situatie is, volgens de verzoekende partijen, geen normale hinder die men in een stedelijke context mag verwachten.

## 1.2.

Alle voormelde nadelige gevolgen zullen volgens de verzoekende partijen al gerealiseerd zijn door de uitvoering van de ruwbouw van het met de bestreden beslissing vergund gebouw. De privacy-, licht- en zichthinder vloeien immers voort uit de inplanting ervan. De combinatie van de bouwdiepte en -hoogte leiden ook bij de ruwbouw al tot een onmiddellijke vermindering van het zonlicht en tot schaduw hinder. De realisatie van de ruwbouw tast ook al het groene straatbeeld aan en de effecten op de waterhuishouding zijn er vanzelfsprekend al bij de uitvoering van de funderingswerken.

De verzoekende partijen stellen diligent te hebben gehandeld. Na kennis te hebben genomen van de bestreden beslissing hebben ze op 23 september 2020 geïnformeerd naar de intenties van de tussenkomen partij. Met een e-mailbericht van 6 oktober 2020 heeft de raadsman van de tussenkomen partij hen laten weten dat men de voorbereidende werken zou starten met, onder meer, het opstellen van een "staat van bevinding", waarvoor de architect van de tussenkomen partij hen gecontacteerd heeft. Omdat de tussenkomen partij zich niet formeel engageerde de met de bestreden beslissing verleende vergunning niet uit te voeren, hebben de verzoekende partijen op 23 oktober 2020 bij de Raad een beroep tot vernietiging en (gewone) schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ingediend (rolnummer 2021-RvVb-0110-SA).

Het opstellen van de "staat van bevinding" is, volgens de verzoekende partijen, omwille van de "COVID-19 situatie", herhaaldelijk uitgesteld tot 12 december 2020.

De verzoekende partijen stellen dat zij steeds duidelijk gemaakt hebben de bestreden beslissing te betwisten en daarvoor juridisch het nodige te zullen doen.

Zo goed als onmiddellijk na het opstellen van "de staat van bevinding", in de nacht van 13 op 14 december 2020, is de tussenkomen partij, volgens de verzoekende partijen, plots en volledig onaangekondigd, gestart met de (door de bestreden beslissing vergunde) afbraak van de bestaande woning.

Uit het 'Jaarverslag DBRC 2018-2019' blijkt volgens de verzoekende partijen dat een vernietigingsprocedure ongeveer 15 maanden duurt en een 'gewone' schorsingsprocedure ongeveer zes maanden, zodat een uitspraak over de 'gewone' vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing pas in april 2021 kan verwacht worden.

Volgens de verzoekende partijen heeft de tussenkomen partij ook al tijdens de administratieve beroepsprocedure laten verstaan dat er 'tijdsdruk' is omdat de (toekomstige) bewoners van het met de bestreden beslissing vergund gebouw uiterlijk op 31 december 2021 de huidige locatie van De Ark moeten verlaten.

Uit de snelle start en evolutie van de in de nacht van 13 op 14 december 2020 gestarte afbraakwerken blijkt volgens de verzoekende partijen dat de tussenkomen partij vaart wil zetten achter de uitvoering van de met de bestreden beslissing vergunde werken. Op het ogenblik van de indiening van het verzoekschrift tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de bestreden beslissing was het gebouw, volgens de verzoekende partijen, al volledig gesloopt en werd het sloopafval verwijderd.

Volgens de verzoekende partijen is de kans dan ook groot dat het terrein eerstdaags genivelleerd zal worden: er wordt, volgens hen, gedurende 12 uur per dag gewerkt, hetgeen de haast aantoonbaar waarmee men plots te werk gaat.

De volledige ruwbouw kan er, volgens de verzoekende partijen, al binnen enkele weken staan, zodat het realistisch is dat de ruwbouw al volledig uitgevoerd is op het ogenblik van de behandeling of de uitspraak over de 'gewone' vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, of dat de met de bestreden beslissing vergunde werken al zo ver gevorderd zullen zijn dat een eventuele afbraak niet realistisch is en de verzoekende partijen voor voldongen feiten geplaatst worden.

Volgens de verzoekende partijen blijkt daaruit dat noch het resultaat van de vernietigingsprocedure, noch van de 'gewone' schorsingsprocedure kan afgewacht worden: de behandeling van de 'gewone' vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing is, volgens hen, dan ook ondoelmatig om de door hen ingeroepen schadelijke gevolgen te voorkomen.

Tenslotte stellen de verzoekende partijen dat zij in elk geval diligent gehandeld hebben door vrijwel onmiddellijk na de start van de afbraakwerken de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te vorderen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat niets er op wijst dat de door de verzoekende partijen ingeroepen nadelen binnen een zodanig korte termijn kunnen ontstaan dat dit een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verantwoordt en dat de verzoekende partijen *"tevens nalaten de door hen ingeroepen hinderaspecten in concreto aan te tonen"*.

Er is, volgens de verwerende partij, niet noodzakelijk hoogdringendheid omdat de verzoekende partijen stellen dat de met de bestreden beslissing vergunde werken zullen starten, of zelfs al gestart zijn.

De verzoekende partijen hebben ook een 'gewone' vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ingediend en tonen, volgens de verwerende partij, niet aan dat de door hen ingeroepen hinder al vroeger dan het tijdstip van de afwikkeling van die procedure beoordeeld zal kunnen worden, laat staan dan ook uitwerking zal krijgen.

3.

De tussenkomen de partij verwijt de verzoekende partijen vooreerst een gebrek aan diligentie en stelt dat de bestreden beslissing op 16 september 2020 aangeplakt is en de start van de werken op 11 december 2020 gemeld is op het Omgevingsloket.

De bestreden beslissing was, volgens de tussenkomen de partij, uitvoerbaar op 22 oktober 2020.

Volgens de tussenkomen de partijen heeft de adviserende architect, ter voorbereiding van de start van de werken, de verzoekende partijen op 29 september 2020 telefonisch, en op 1 oktober via een e-mailbericht, dus nog vóór het uitvoerbaar worden van de bestreden beslissing, uitgenodigd een tegensprekelijke “staat van bevinding” op te stellen. De verzoekende partijen hebben, volgens de tussenkomen de partij, zeven dagen later gereageerd met voorstellen van vier à vijf weken latere tijdstippen, hetgeen, volgens de tussenkomen de partij, een bewuste strategie was van de verzoekende partijen om in die tijdspanne te onderzoeken hoe zij zou reageren op het door de verzoekende partijen op 23 oktober 2020 ingestelde beroep tot vernietiging en schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Ook nadien heeft de tussenkomen de partij, volgens haar, aangedrongen op een afspraak voor het opstellen van een “staat van bevinding”, steeds met uitdrukkelijk haar wilsuiting tot uitvoering van de bestreden beslissing. Uiteindelijk kon er, volgens de tussenkomen de partij, pas op 12 december 2020 een afspraak gemaakt worden.

Het herhaaldelijk aandringen van de tussenkomen de partij tot het opstellen van een staat van bevinding kan, volgens haar, niet anders geïnterpreteerd worden dan als een wilsuiting tot effectieve uitvoering van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen blijven, volgens de tussenkomen de partij, desalniettemin 3,5 maand stilzitten om dan plots, bij de vaststelling van de (start van de) afbraakwerken, een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in te stellen: zo hebben de verzoekende partijen de uiterst dringende noodzakelijkheid naar hun hand gezet.

De tussenkomen de partij benadrukt verder dat ze constructief de tegensprekelijke opstelling van de “staat van bevinding heeft afgewacht om formeel de werken te starten en dat was, volgens haar, omwille van de overvloedige correspondentie tussen de adviserend architect en de verzoekende partijen, niet onverwacht.

De sloopwerken verlopen, volgens de tussenkomen de partij, net zoals de andere met de bestreden beslissing vergunde bouwwerken, volledig normaal, met inzet van normale werkkrachten tijdens normale werkuren en het is technisch niet uitzonderlijk dat de sloopwerken op één week tijd afgerond worden.

De verzoekende partijen blijven, volgens de tussenkomen de partij, in gebreke, te staven “*dat er 12 u per dag gewerkt wordt*” en de techniciteit van de werken leent er zich niet toe in een snel tempo te bouwen: het is geen prefab-constructie, maar een gebouw met een residentiële bestemming, waarvan de ruwbouw alleen al enkele maanden vergt, zodat een uitspraak over de gewone vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing nog ruim op tijd zal zijn.

Volgens de tussenkomen de partij tonen de verzoekende partijen evenmin aan dat de sloopwerken een dreigende of onherroepelijke situatie veroorzaken, die een schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verantwoordt.



Ook de funderingswerken, die na het (kerst)bouwverlof uitgevoerd worden, zullen, volgens de tussenkommende partij, geen onherroepelijke situatie creëren.

De door de verzoekende partijen aangevoerde hinderaspecten vloeien, volgens de tussenkommende partij, voort uit de bewoning van de met de bestreden beslissing vergunde nieuwbouw, en niet uit de (ruwbouw)werken (zelf).

De (inmiddels gesloopte) woning is, volgens de tussenkommende partij, bovendien geen bijzonder erfgoed, noch zijn er bijzondere natuurwaarden, die zouden moeten behouden blijven, met betrekking tot het onroerend goed, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Volgens de tussenkommende partij is er, door de uitvoering van de met de bestreden beslissing vergunde werken in de verstedelijkte kern van de deelgemeente Drongen, geen visuele hinder en blijven de verzoekende partijen in gebreke aan te tonen, door simulaties van uitzichten. Welk verlies van uitzicht de schaalgrootte van het met de bestreden beslissing vergund gebouw voor hen veroorzaakt: alhoewel de afstand tot de perceelsgrens 2,931 meter bedraagt, zullen de verzoekende partijen daardoor geen hinder ervaren, omdat er, volgens de bestreden beslissing, een nieuwe haag, zomer- en wintergroen, van 1,80 meter hoogte aangeplant wordt, waardoor de verzoekende partijen niet naar een blinde muur, maar wel naar een mooie groene haag kijken.

Enig panoramisch uitzicht is er, volgens de tussenkommende partij, vandaag, omwille van de verlaagde inplanting ten opzichte van het met de bestreden beslissing vergund gebouw en de vroegere bebouwing op de percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, evenmin.

De afstand tot de perceelsgrens neemt daarenboven, volgens de tussenkommende partij, op elke hoger gelegen verdieping toe: zo bedraagt de afstand tot de perceelsgrens op de eerste verdieping al zes meter en de door de verzoekende partijen beweerde schaalgrootte moet daarom sterk gerelativeerd worden.

De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing leidt, volgens de tussenkommende partij, bovendien nu al tot een verbetering voor de verzoekende partijen, omdat een inmiddels afgebroken bijgebouw op de perceelsgrens stond en een aanbouw van de gesloopte woning op amper iets meer dan twee meter: er is dus, door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing meer afstand van de perceelsgrens, hetgeen het uitzicht van de verzoekende partijen verbetert.

De bouwdiepte vermindert ook per verdieping, waardoor het met de bestreden beslissing vergund gebouw zich, volgens de tussenkommende partij, integreert in de onmiddellijke omgeving en het groene uitzicht van de verzoekende partijen op de tuin van het met de bestreden beslissing vergund gebouw behouden blijft.

Met betrekking tot de bouwhoogte bezorgt de tussenkommende partij een foto waaruit blijkt dat er aan de overzijde van het met de bestreden beslissing vergund gebouw een gebouw staat met drie bouwlagen en zelfs een gebouw met drie bouwlagen en één 'enorm' zadeldak.

De technische verdieping van het met de bestreden beslissing vergund gebouw is, volgens de tussenkommende partij, zo ingeplant tegen de andere perceelsgrens aan de voorgevel dat ze nauwelijks zichtbaar is vanop de straat en de eigendom van de verzoekende partijen

De houten bekleding zorgt er, volgens de tussenkommende partij, bovendien voor dat de technische verdieping een natuurlijke aanblik krijgt die perfect integreert in de bestaande verstedelijkte omgeving met groen karakter.

Er moet, volgens de tussenkomenende partij, bovendien mee rekening gehouden worden dat het met de bestreden beslissing vergund gebouw gelegen is in een verstedelijkte omgeving in het centrum van de deelgemeente Drongen, waardoor een uitzicht zonder enige bebouwing onmogelijk is en enige tolerantie met betrekking tot hinder, eigen aan de omgeving, verwacht mag worden.

De Raad heeft, volgens de tussenkomenende partij, al geoordeeld dat visuele hinder, maar ook privacyhinder, zo goed als inherent zijn aan een bebouwde omgeving.

Volgens de tussenkomenende partij tonen de verzoekende partijen de aantasting van het groene straatbeeld, dat, volgens hen, al bij de uitvoering van de ruwbouw, gerealiseerd wordt, niet aan, ook al omdat dit "groene straatbeeld", volgens de tussenkomenende partij niet overdreven moet worden. Desalniettemin integreert het met de bestreden beslissing vergund gebouw, volgens de tussenkomenende partij, feilloos met de groene accenten van de buurt.

In het algemeen zal, volgens de tussenkomenende partij maar liefst 41 % van de totale perceelsoppervlakte groen blijven en bovendien zijn er ook daar nog enkele verbeteringen: op de perceelsgrens wordt een nieuwe haag geplant en alle bomen blijven behouden, met uitzondering van een omvergewaaide acaciaboom, er zijn groenzones met struiken in de voortuinen en de zes parkeerplaatsen worden uitgevoerd in groene, waterdoorlatende materialen.

De uitvoering van de gevelbekleding in houten materialen, zorgt, volgens de tussenkomenende partij, voor een natuurlijke aanblik en de Raad heeft, volgens de tussenkomenende partij, al vaak geoordeeld dat kritiek op hinder in de omgeving, zoals hinder voor het groene straatbeeld, betrekking heeft op de wettigheid van de bestreden beslissing, en los staat van de uiterst dringende noodzakelijkheid.

De realisatie van de parkeerplaatsen in de voortuin wijzigt, volgens de tussenkomenende partij, niets aan de bestaande situatie met parkeerplaatsen in niet-waterdoorlatende klinkers.

De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partijen de door hen aangevoerde schaduwhinder evenmin concretiseren en niet verduidelijken of en welk gedeelte van hun woning of tuin meer beschadwd zal worden en wat de ernstig nadelige effecten daarvan zijn.

De verzoekende partijen slagen er, volgens de tussenkomenende partij, ook niet in het vereist oorzakelijk verband met de bestreden beslissing aan te tonen: de tuinen van het met de bestreden beslissing vergund gebouw en van de verzoekende partijen zijn allebei noordelijk gelegen.

Omdat de zon tijdens het grootste deel van de dag langs de oostelijke en zuidelijke zijde op het perceel van de verzoekende partijen zal schijnen, zal het met de bestreden beslissing vergund gebouw, volgens de tussenkomenende partij, geen nadelige gevolgen hebben met betrekking tot het zonlicht.

De verzoekende partijen trachten, volgens de tussenkomenende partij, met de bijgebrachte, bij zonsondergang (wanneer de zon 's avonds in het westen staat) genomen foto's te misleiden: het met de bestreden beslissing vergund gebouw zal geen bijkomende invloed hebben op de bestaande situatie, integendeel zal de lichtinval verbeteren omdat het met de bestreden beslissing vergund gebouw iets meer naar achter wordt ingeplant dan het inmiddels gesloopt gebouw.

Wanneer de zon in het westen staat zal er, volgens de tussenkomenende partij, ook amper invloed zijn qua zonlicht omdat het met de bestreden beslissing vergund gebouw, door de schuine ligging ter hoogte van de Domien Ingelsstraat, achter de woning van de verzoekende partijen ligt, en de zonnestrallen niet zal beïnvloeden.

De schaalgrootte van het met de bestreden beslissing vergund gebouw wijzigt, volgens de tussenkomende partij, niets aan de door het inmiddels gesloopt gebouw veroorzaakte schaduw op het perceel van de verzoekende partijen.

De extra bouwlaag, en de diepere ligging, heeft, volgens de tussenkomende partij, geen gevolgen voor de verzoekende partijen omdat de door haar bijgevoegde simulatie aantoont dat de schaduw op het perceel van de verzoekende partijen, in de zomer, op het einde van de dag, wanneer de zon in het westen staat, dezelfde impact heeft bij het met de bestreden beslissing vergund gebouw als bij het inmiddels gesloopt gebouw, en de bijkomende verdieping geen enkele bijkomende hinder qua zonlicht veroorzaakt.

De verzoekende partijen tonen, volgens de tussenkomende partij, niet aan dat schaduw hinder in verband staat met de bestreden beslissing.

Volgens de tussenkomende partij blijven de verzoekende partijen in gebreke de door hen beweerde wateroverlast concreet te onderbouwen en is enige wateroverlast door de uitvoering van de bestreden beslissing overigens onmogelijk, vooreerst omdat er geen reliëfwijziging is op het terrein: de enige marginale aanpassing van het terreinreliëf heeft betrekking op de helling, die iets steiler zal dalen.

Het regenwater wordt, volgens de tussenkomende partij, op het onroerend goed zelf opgevangen via een doordacht waterhuishoudingssysteem en percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, zijn bovendien niet gelegen in een gebied met een overstromingsrisico. De verwijzing naar de kaart van de 'van nature overstroombare gebieden' bevat enkel een indicatie van waar er, bodemkundig-historisch, overstromingen waren, maar heeft geen enkele bindende juridische waarde.

De percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, zijn, volgens de tussenkomende partij, niet gelegen in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied.

Dat er weinig afwatering zal gebeuren op de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is, volgens de tussenkomende partij, 'een slag in het water': al het hemelwater zal worden opgevangen in twee regenwaterputten die gerecupereerd worden in de nieuwbouwconstructie en bij overloop kan het water verder afstromen naar een wadi en van daar naar de achterliggende gracht.

Volgens de tussenkomende partij bevestigt de verwerende partij dat in de bestreden beslissing met een uitgebreide motivering in de uitgevoerde watertoets (waar de verwerende partij concludeert dat het met de bestreden beslissing vergund gebouw geen schadelijk effect voor het hemelwater zal veroorzaken) en met een paragraaf over de hemelwaterputten.

Het door de verzoekende partijen aangevoerd verlies van privacy kan zich, volgens de tussenkomende partij, pas manifesteren na bewoning van het met de bestreden beslissing vergund gebouw, en dus pas na volledige voltooiing ervan, maar er is bovendien geen enkele privacyhinder: op de gelijkvloerse verdieping zijn er enkele ramen, maar met uitzicht op wintervast groen, op de eerste verdieping zijn er twee (noodzakelijke ramen) in de zijgevel voor twee slaapkamers, die, alleen omwille van brandveiligheidsverplichtingen, grote deurramen zijn.

De andere ramen worden, volgens de tussenkomende partij, allemaal geplaatst in de voor- en achtergevel om de privacy van de verzoekende partijen te respecteren, al is het risico op inkijk vanuit deze ramen beperkt omdat ze zich op maar liefst zes meter van de perceelsgrens bevinden en verschillende beplantingen het zicht beperken.

Op de tweede verdieping is er, volgens de tussenkomenende partij, een klein raam, waar de bewoners, vanop het niveau van de vloer, niet kunnen door kijken.

In de technische verdieping is er, volgens de tussenkomenende partij, geen enkel raam.

In het inmiddels gesloopt gebouw was er, volgens de tussenkomenende partij, ook een raam in de zijgevel op de eerste verdieping, zodat er met de bestreden beslissing niets wijzigt aan de bestaande toestand met betrekking tot mogelijke inkijk.

De tussenkomenende partij stelt dat de woning van de verzoekende partijen ook tal van ramen heeft met uitzicht op het met de bestreden beslissing vergund gebouw, maar maakt daarvan geen punt *“aangezien die behoort tot de gebruikelijke ongemakken in een verstedelijkte omgeving”*.

Volgens de tussenkomenende partij heeft zij tijdens de administratieve beroepsprocedure een gewijzigd plan ingediend met op alle vluchtterrassen (die een door de brandweer opgelegde veiligheidsverplichting zijn) grote keien, waarop men niet kan zitten of staan, zodat er geen inkijk zal zijn: de enige daar toegankelijke zone is een smal pad dat alleen in noodsituaties gebruikt kan worden en er is een groot terras op de gelijkvloerse verdieping, zodat het niet nodig (en, omwille van de keien, de valbeveiliging in plaats van een balustrade en een noodopeningssysteem, zelfs onmogelijk) is de vluchtterrassen voor recreatieve doeleinden te gebruiken.

Voor zover er mobiliteitshinder is, kan die zich, volgens de tussenkomenende partij, pas manifesteren wanneer er bewoning is, en dus pas bij een volledige voltooiing van het met de bestreden beslissing vergund gebouw.

De tussenkomenende partij vraagt tenslotte als volgt *“belangenafweging”*:

*“... ”*

*50. In de hypothese dat uw Raad zou oordelen dat er toch een oorzakelijk verband aanwezig zou zijn tussen de aangevoerde nadelen en de Bestreden Beslissing, vraagt de Vergunninghouder in deze toepassing van de belangenafweging zoals opgenomen in artikel 40, §5 DBRC-decreet. Het maatschappelijk en openbaar belang, met name het voorzien van verblijfsaccommodatie aan personen met beperking, weegt zwaarder door dan de (hypothetische) hinder en nadelen die de Verzoekende partij aanvoert.*

*Verzoekende partij erkent trouwens zelf in haar verzoekschrift het maatschappelijk hoger belang van het vergunde project: “Daar waar verzoekende partijen principieel de overtuiging van de aanvrager, die mensen met een verstandelijke beperking zo geïntegreerd mogelijk wil laten deelnemen aan de maatschappij, delen, en op zich ook achter de werking van het project staan, ...”*

*51. Door een mogelijke schorsing van de Bestreden Beslissing komt de huisvesting van maar liefst 9 personen met een beperking in gevaar en worden de belangen en het elementaire recht op wonen van deze 9 personen geschonden. Deze nadelige gevolgen van een schorsing wegen klaarblijkelijk en op onevenredige wijze zwaarder dan de hypothetische voordelen die Verzoekende partij zou kunnen putten uit de Bestreden Beslissing. Op heden ligt ook geen alternatieve huisvestingsmogelijkheid op tafel voor deze 9 bewoners.*

*... ”*

## *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij die meent dat de behandeling van de vordering uiterst dringend is, moet in het verzoekschrift onderbouwd uiteenzetten waarom dat zo is (artikel 40, §3 DBRC-decreet).

De verzoekende partij moet voldoende precies en aannemelijk aantonen dat ze nadelige gevolgen kan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing en dat zelfs het resultaat van de behandeling van een 'gewone' schorsingsprocedure te laat zal komen om die gevolgen te voorkomen.

Van de verzoekende partij wordt bovendien verwacht dat ze met de gepaste spoed en diligentie optreedt en de uiterst dringende noodzakelijkheid niet zelf in de hand werkt of nadelig beïnvloedt.

2.

De verwerende partij vergunt met de bestreden beslissing de sloop van een woning en, volgens de bij de aanvraag gevoegde beschrijvende nota, de bouw van een "*collectieve huisvesting/gemeenschapsvoorziening*" (volgens de bestreden beslissing: een "*collectieve wooninfrastructuur*") *voor mensen mét en zonder een verstandelijke (of mentale) beperking*" op de percelen gelegen te 9031 Gent, Domien Ingelsstraat 45", die, volgens de bestreden beslissing, gekenmerkt is "*door een bebouwing van eengezinswoningen van zowel het open, halfopen als gesloten type*".

Uit het document "50010\_DE ARK overzicht werking van De Ark Gent.pdf" blijkt dat er in het met de bestreden beslissing vergund gebouw 14 mensen kunnen wonen en de tussenkomende partij stelt er verder te werken met externe begeleiders (gemiddeld vier beroepskrachten), met Solidariteit voor het Gezin, een verpleegster en een kinesist, waardoor er dagelijks gemiddeld vijf auto's op de parking staan. Verder blijkt dat de tussenkomende partij in het met de bestreden beslissing vergund gebouw wekelijkse vergaderingen zal organiseren, maandelijks ontmoetingen met bezoekers, variërend van 10 tot 25 mensen, en enkele keren per jaar een grotere gemeenschapsactiviteit.

Er zijn in het met de bestreden beslissing vergund gebouw dan ook tal van gemeenschappelijke voorzieningen evenals enkele ruimten voor de werking van de tussenkomende partij.

3.

Het met de bestreden beslissing vergund gebouw heeft drie 'woonlagen' en een vierde bouwlaag die aangeduid wordt als 'technisch verdiep', is op het gelijkvloers 17 meter breed en 27,15 meter diep en wordt op iets minder dan drie meter (2,931 meter) van de rechterperceelsgrens ingeplant.

Op het gelijkvloers worden zes parkeerplaatsen voorzien, een fietsenstalling voor bezoek links vooraan en voor personeel en bewoners rechts achteraan, drie kamers, een bureau voor administratie, een bureau voor gemeenschapsverantwoordelijken, een zone voor teamoverleg, een leefruimte van 85 m<sup>2</sup>, een open activiteitenruimte van 20,3 m<sup>2</sup>, een wasplaats, zorgbadkamer, toiletten, een keuken, eetplaats, een berging voor food en een berging voor non food, een inkomas van 33,5 m<sup>2</sup> en een afzonderlijke berging voor afval.

De eerste verdieping is 14 meter breed (exclusief evenwel drie meter brede vluchtterrassen aan rechterzijde), aan rechterzijde vanaf de voorgevelbouwlijn van het gelijkvloers teruggetrokken tot 3,25 meter, 18 meter diep, in het midden 20,5 meter en aan linkerzijde 12,58 meter, exclusief vluchtterrassen aan achterzijde (tot op zes meter van de rechterperceelsgrens, van circa 48 m<sup>2</sup> exclusief de eigenlijke trap).

Er zijn zes kamers, een stille ruimte van 20,6 m<sup>2</sup>, een badkamer en zorgbadkamer en ruime vluchtterrassen aan voorzijde, rechterzijde en achterzijde, deels betegeld.

In twee kamers met uitzicht op de rechterperceelsgrens zijn er op het vluchtterras aan rechterzijde twee ramen tot op de grond en in de stille ruimte zijn er vele aaneensluitende ramen voorzien tot op de vloer.

De vluchtterrassen aan achterzijde zijn bereikbaar via ramen tot op de vloer, die, volgens plan, 'toegang tot het terras' bieden.

De tweede verdieping is eveneens 14 meter breed, aan rechterzijde, ten opzichte van de voorgevelbouwlijn van het gelijkvloers, teruggetrokken tot 3,25 meter, 14,39 meter diep en aan linkerzijde 12,58 meter, heeft een terras aan voorzijde en eveneens een ruim vluchtterras aan achterzijde.

Er zijn twee kamers (waarvan één met raam tot op de vloer, met toegang tot het vluchtterras), een multifunctionele ruimte (met groot raam), een grote studio van 43 m<sup>2</sup> (met terras) en een studio van 30 m<sup>2</sup> (met raam tot op de vloer aan het vluchtterras). Ook de gang geeft uit op het vluchtterras aan achterzijde (met raam tot op de vloer).

De derde verdieping wordt links voorzien, grenzend aan de woning met nr. 43, is 7,17 meter breed en 7,51 meter diep.

De hoogte van het maaiveld is 7,60 meter.

De derde bouwlaag is 9,76 meter hoog, de vierde bouwlaag 12,51 meter.

4.

De verzoekende partijen wonen op het perceel dat aan de rechterzijde onmiddellijk paalt aan het met de bestreden beslissing vergund gebouw.

De verzoekende partijen stellen dat de uitvoering van de bestreden beslissing voor hen vele nadelige gevolgen doet ontstaan, namelijk verstoring van hun uitzicht, schaduw hinder, visuele hinder, verlies aan privacy, mobiliteitshinder en wateroverlast.

Uit het inplantingsplan blijkt dat het met de bestreden beslissing vergund gebouw vlak achter de woning, en naast de tuin van de verzoekende partijen, gebouwd wordt, met 4 parkeerplaatsen ongeveer ter hoogte van de woning van de verzoekende partijen en tegen de perceelgrens.

5.

De Raad oordeelt dat het met de bestreden beslissing vergund gebouw, met de bewoners- en bezoekersaantallen en voorziene afmetingen en inplanting, de (visuele) beleving van de tuinzone van de verzoekende partijen danig kan veranderen en de aanwezigheid van een haag op het gelijkvloers die gewijzigde visuele beleving vanuit de woning en tuin van de verzoekende partijen, die zich al bij de ruwbouw kan voltrekken, niet verhindert.

De bouwdiepte en -hoogte zal zich voor de verzoekende partijen nog meer manifesteren omdat hun eigendom lager gelegen is/zal zijn. De bouwdiepte op de eerste verdieping en de tweede verdieping van het met de bestreden beslissing vergund gebouw zijn bovendien 3,25 meter teruggetrokken van de bouwlijn van het gelijkvloers, en, naar beleving voor de verzoekende partijen, dan ook dieper.

De ramen op de eerste verdieping in de zijgevel en aan de achterzijde van het met de bestreden beslissing vergund gebouw zullen aanzienlijke inkijk veroorzaken, hetgeen zeker nog versterkt kan worden door de bijzonder ruime vluchtterrassen, waar men, via ramen tot op de vloer, eenvoudig toegang toe kan hebben.

Uit de beoordeling door de Raad van het enig middel van de verzoekende partijen blijkt dat de met de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde dat *“de platte daken [...] met uitzondering van het terras aan de voorgevel niet [mogen] worden gebruikt als dakterrassen”* weinig doortastend is en de verzoekende partijen geen wezenlijke garanties biedt met betrekking tot het (niet) dagelijks gebruik ervan.

Een grote mate van waarschijnlijkheid van toekomstige inkijk voltrekt zich ook al bij de uitvoering van de ruwbouwwerken van het met de bestreden beslissing vergund gebouw omdat het helemaal niet de intentie lijkt van de tussenkomenende partij om de toekomstige bewoners niet in het (volgens de krijtlijnen van de ruwbouwwerken afgewerkte) gebouw te laten wonen wanneer de Raad de bestreden omgevingsvergunning zou vernietigen.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen, ondanks de ‘inspronging’ van drie meter ten opzichte van de rechterzijgevel voor de eerste verdieping en de tweede verdieping, aannemelijk maken dat de combinatie van de bouwdiepte en -hoogte een groot deel van het licht en de zon in hun woning kan wegnemen in de perioden van het jaar waar het zonlicht al schaars is. De tussenkomenende partij maakt het tegendeel niet aannemelijk met een simulatie van schaduw hinder op (uitsluitend) 12 juni 2020 (waaruit overigens ook meer schaduw hinder in de tuin van de verzoekende partijen blijkt dan voorheen).

De Raad oordeelt dat de schaalgrootte van het met de bestreden beslissing vergund gebouw, de beleving van het straatbeeld ernstig kan verstoren.

Tevens blijkt, als gevolg van de bouwdiepte van het met de bestreden beslissing vergund gebouw, dat op het gelijkvloers een (beperkte) reliëfwijziging vereist is, waardoor het met de bestreden beslissing vergund gebouw halverwege de tuin van de verzoekende partijen hoger zal liggen.

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing echter onder *“reliëfwijziging”* als voorwaarde dat *“de reliëfwijziging [...] geen wateroverlast voor de aanpalenden tot gevolg [mag] hebben”*, en daaruit blijkt al dat de verwerende partij zich niet echt over potentiële wateroverlast gebogen heeft.

De voorwaarde dat *“de reliëfwijziging [...] geen wateroverlast voor de aanpalenden tot gevolg [mag] hebben”* wordt opgelegd na een onderzoek van de bezwaren van de verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek, waarop het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent antwoordt dat *“in het dossier [...] een terreinprofiel [werd] toegevoegd waaruit blijkt dat er effectief een ophoging van het terrein zal worden uitgevoerd. Achter het nieuwe bouwvolume zal via een geleidelijke afhelling worden aangesloten op het bestaande reliëf. De reliëfwijziging is relatief beperkt en kan worden verantwoord gezien het huidige maaiveld en de ligging buiten overstromingsgebied. Gelet op deze reliëfwijziging wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat het hoogteverschil tussen het terrein van de aanvraag en de aanpalende percelen binnen de groenzone op eigen terrein moet worden overbrugd. De reliëfwijziging mag geen wateroverlast voor de aanpalenden tot gevolg hebben”*.

De verwerende partij biedt met (de in) de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden daarover dan ook geen enkele garantie aan de verzoekende partijen.

De Raad oordeelt dan ook dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing nefast kan zijn voor het bestaande straatbeeld en de beleving van en vanuit hun tuin door visuele hinder, schaduwhinder en verminderde zoninval, en dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de verzoekende partijen in het ongewisse laat over het al dan niet veroorzaken van wateroverlast en, weliswaar vooral na ingebruikname van het met de bestreden beslissing vergund gebouw, aanleiding kan geven tot verregaande privacyhinder.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen eveneens voldoende aannemelijk maken dat, in de gegeven omstandigheden, niet gewacht kan worden op het resultaat van een (gewone) schorsingsprocedure.

De verzoekende partijen, daarin bijgetreden door de verzoekende partij in het dossier met rolnummer 2021-RvVb-0092-UDN, tonen afdoende aan dat de tussenkomen partij, die dat ook uitdrukkelijk erkent in haar verzoek tot tussenkomst (waarin ze stelt de start van de werken op 11 december 2020 in het Omgevingsloket te hebben aangemeld om op 14 december 2020 een aanvang te nemen), en zoals blijkt uit de sloop van de bestaande woning en het afvoeren van het bouwafval op enkele dagen tijd, de bestreden beslissing onmiddellijk wil uitvoeren.

Ook in de bij de aanvraag gevoegde beschrijvende nota is te lezen dat *“de werken in een zo kort mogelijke tijd uitgevoerd [worden] in 1 fase”*.

Voormelde nadelige gevolgen staan dan ook niet louter en alleen in verband met de effectieve ingebruikname van het met de bestreden beslissing vergund gebouw.

De Raad oordeelt dat de stelling van de verzoekende partijen dat de ruwbouw al in april 2021 (grotendeels) gerealiseerd kan zijn, en daardoor een groot deel van de nadelige gevolgen, aannemelijk is.

Het standpunt van de tussenkomen partij dat de *“bewoners nog zeker tot 31 december 2021 in het huidige gebouw in de Abdij van Drongen kunnen blijven”* en er zich pas dan hinderaspecten als inkijk kunnen manifesteren, staat overigens op gespannen voet met haar verzoek om een belangenafweging, zoals bepaald in artikel 40, §5 DBRC-decreet.

De verzoekende partijen worden dan ook nu al, en voor 31 december 2021, geconfronteerd met de door hen ingeroepen nadelige gevolgen van de bestreden beslissing, die nadien niet eenvoudig, en alleszins niet binnen een korte termijn, zullen kunnen worden hersteld.

Alhoewel het niet onmogelijk is, is het voor verzoekende partijen, als particulieren, helemaal niet evident na een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing, mede omwille van de aard en de omvang van het met de bestreden beslissing vergund gebouw, waarvoor ook in eerste administratieve aanleg een vergunning verleend is, binnen een redelijke termijn een efficiënt herstel te bekomen.

Zoals blijkt uit het dossier en uit ter zitting door de verzoekende partijen en de tussenkomen partij bezorgde gegevens en verklaring, wordt de bestreden beslissing, na de op 23 oktober 2020 door de verzoekende partijen ingestelde (gewone) vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging ervan, verder uitgevoerd.

De tussenkomen partij stelt in haar verzoekschrift tot tussenkomst de intentie te hebben de bouwwerken met *“een normaal verloop, met inzet van normale werkkrachten tijdens normale werkuren”* uit te voeren.



Alhoewel de tussenkomen de partij stelt dat de uitspraak over de gewone schorsing ruim op tijd zal komen om de eventuele gevolgen die de verzoekende partijen koppelen aan de ruwbouw, te voorkomen, stelt ze dat *“al enkele maanden nodig zijn om louter de ruwbouw op te richten”* en dat *“de funderingswerken [...] zullen volgen na het bouwverlof”*.

De tussenkomen de partij bevestigt zodoende de hypothese dat een uitspraak in het kader van de gewone schorsingsprocedure, op basis van een gebruikelijke doorlooptijd, eventueel te laat zal komen om de oprichting van de ruwbouw, minstens de funderingswerken, te verhinderen.

De bewering van de tussenkomen de partij dat de verzoekende partijen bewust getalmd hebben met het vastleggen van een afspraak om een tegensprekelijke “staat van bevinding” op te stellen, kan er niet toe leiden te oordelen dat de verzoekende partijen niet diligent gehandeld hebben.

De verzoekende partijen hebben immers al op 23 oktober 2020, dat is één dag na het uitvoerbaar worden van de bestreden beslissing, een beroep tot vernietiging en schorsing van de tenuitvoerlegging ervan ingesteld.

De tussenkomen de partij erkent bovendien pas op 14 december 2020 gestart te zijn met de inmiddels voltooide sloop van het gebouw en, na ‘het bouwverlof’ van december 2020, te zullen starten met de uitvoering van de funderingswerken.

Uit niets blijkt dat de verzoekende partijen moesten weten dat het instellen bij de Raad van een (gewone) vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de tussenkomen de partij er niet van zou weerhouden de bestreden beslissing uit te voeren.

Het is bovendien evident dat de verzoekende partijen niet de meest gerede partij zijn om een “staat van bevinding” te laten opstellen.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden bij uiterst dringende noodzakelijkheid wanneer er uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond.

6.

De Raad onderzoekt (en verwerpt) het verzoek tot belangenafweging onder hoofding VII van dit arrest.

## B. Ernstige middelen – enig middel

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren in hun eerste en enig middel de schending aan van:

- artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) en d) en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO);
- artikel 62, 63 en 63/1 van het Omgevingsvergunningsdecreet (hierna: OVD);
- artikel 76 van het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: OVB);
- artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet);
- artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit).
- het hoorrecht, het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1.

De verzoekende partijen voeren in het eerste onderdeel van hun middel een gebrek aan motivering van de overeenstemming met de gewestplanbestemming 'woongebied' aan, hetgeen volgens hen een legaliteitsbelemmering is, die tot weigering van een vergunning als gemeenschapsvoorziening verplicht, omdat de aanvraag niet te verenigen is met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag beoogt, volgens de verzoekende partijen, immers een woongebouw voor collectieve huisvesting/gemeenschapsvoorziening voor mensen mét en zonder mentale beperking met 13 woonentiteiten (11 kamers en twee studio's), naast gemeenschappelijke voorzieningen met plaats voor 14 mensen en een dagelijkse bezetting tot 23 mensen.

Gemeenschapsvoorzieningen zijn, volgens de verzoekende partijen, krachtens artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, echter alleen toegelaten in woongebied voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en die toets is te onderscheiden van de toets aan de verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, met een potentieel ruimere beoordeling.

Een aanvraag met dergelijke omvang past, volgens de verzoekende partijen, omwille van de mobiliteitsimpact, die de draagkracht van de onmiddellijke omgeving, uitsluitend gekenmerkt door eengezinswoningen, dreigt te overschrijden, niet op de locatie. Het contrast tussen het met de bestreden beslissing vergund gebouw en de woningen op de naast gelegen percelen is, volgens de verzoekende partijen, enorm, zowel qua hoogte als diepte.

Ook de concrete uitvoering en inplanting past, volgens de verzoekende partijen, niet in de onmiddellijke omgeving, zodat de aanvraag strijdig is met de gewestplanvoorschriften, zoals ook de provinciale omgevingsambtenaar erkent in zijn verslag, waarin hij verder stelt dat de aanvraag ook strijdig is met een goede ruimtelijke ordening, vooral met betrekking tot het te grootschalig bouwvolume en de uitwerking van de vluchtterrassen, autoparkeerplaatsen en fietstelplaatsen.

De provinciale omgevingsambtenaar wijst er, volgens de verzoekende partijen, verder ook op dat:

- de voorgestelde rendementsverhoging zo groot is dat ze niet verantwoord is in de omgeving en de kwaliteiten van de woon- en leefomgeving teveel verstoort.

- de bouwvrije strook van drie meter, die een absoluut minimum is (omdat de met de bestreden beslissing vergunde woning volledig naast de achtertuin van de verzoekende partijen komt te staan, en de vierde bouwlaag, omwille van de ligging tegen de gemeenschappelijke grenslijn met de links aanpalende woning en de zichtbaarheid in het straatbeeld niet aanvaardbaar is), niet gerespecteerd wordt.

De verwerende partij toetst, volgens de verzoekende partijen, in de bestreden beslissing de aanvraag niet aan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en vermeldt zelfs niet of de aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming "woongebied".

Ook in het onderdeel 2.5.5 'goede ruimtelijke ordening' van de bestreden beslissing maakt de verwerende partij, volgens de verzoekende partijen, volledig abstractie van de onmiddellijke omgeving en weerlegt de verwerende partij de door de provinciale omgevingsambtenaar vermelde argumenten niet.

Het beoordelingscriterium 'ruimtelijk rendement' situeert zich, volgens de verzoekende partijen, bovendien op het niveau van de toets aan een goede ruimtelijke ordening en kan geen rol spelen bij de toetsing aan de bestemmingsvoorschriften.

De verwerende partij negeert, laat staan weerlegt, volgens de verzoekende partijen, in de bestreden beslissing niet de door de provinciale omgevingsambtenaar vastgestelde legaliteitsbelemmering.

1.2.

De verzoekende partijen betogen in het tweede onderdeel van hun middel dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, in strijd met de verscherpte motiveringsplicht, gebrekkig motiveert.

De verzoekende partijen benadrukken dat de bestreden beslissing vooreerst de verenigbaarheid van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand gebrekkig motiveert. Het met de bestreden beslissing vergund gebouw zal, volgens de verzoekende partijen met vier bouwlagen, waarvan drie woonlagen en één technische verdieping en een bouwdiepte van 27 meter, dubbel zo diep zijn als de (inmiddels gesloopte) woning en staat in wanverhouding tot de andere woningen in de straat, die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen met twee bouwlagen.

De verzoekende partijen stellen zowel tijdens het openbaar onderzoek als tijdens de administratieve beroepsprocedure uitgebreid gemotiveerd te hebben waarom de aanvraag, volgens hen, niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, namelijk omwille van het bouwvolume, de schaalgrootte, visuele hinder, hinder met betrekking tot privacy, mobiliteitsimpact en de impact van de reliëfwijziging op de waterhuishouding van de aanpalende percelen. De provinciale omgevingsambtenaar adviseert, volgens de verzoekende partijen, ongunstig, onder meer omdat:

- (1) het resultaat van de woningtypetoets van de stad Gent dat op de locatie een meergezinswoning niet aanvaardbaar is en alleen één of meerdere eengezinswoningen gebouwd moeten worden, en alhoewel het met de bestreden beslissing vergund gebouw geen meergezinswoning is, het wel dezelfde impact heeft voor de omgeving;

- (2) het 'openbaar nut' van de constructie geen reden kan zijn om een gebouw met buitensporige afmetingen toe te laten;
- (3) de ligging nabij het centrum van deelgemeente Drongen weliswaar een rendementsverhoging toelaat, maar de voorgestelde verhoging niet verantwoord is in de omgeving en de kwaliteiten van de woon- en leefomgeving teveel verstoort;
- (4) een gelijkvloerse bouwdiepte van circa 18 meter het maximum is voor het perceel, dat gelegen is in een bocht zonder eenduidige bouwlijn;
- (5) de overdekte fietsenberging voor minstens twintig fietsen, die nodig is voor personeel en bewoners, wegens te weinig plaats, niet rechts achteraan gebouwd kan worden, en dus losstaand in de achtertuin moet gebouwd worden, zodat er nog bijkomende bebouwing is, en het niet duidelijk, zelfs twijfelachtig, is of dergelijke constructie binnen het toepassingsgebied valt van het Vrijstellingenbesluit;
- (6) een bouwrijpe strook van drie meter tot de rechter perceelsgrens het absolute minimum is want de met de bestreden beslissing vergunde woning staat, door de bocht in de weg, volledig naast de achtertuin van de rechts aanpalende woning van de verzoekende partijen;
- (7) de bouwdiepte op de bovenverdiepingen bij een- of meergezinswoningen beperkt moet worden tot maximum 12 meter, en er op de eerste verdieping een bouwdiepte van 18 meter (en centraal zelfs 20,5 meter) is, dakterrassen niet inbegrepen, en de bouwdiepte op de tweede verdieping varieert van links 12,58 meter naar rechts 14,39 meter, exclusief dakterrassen. Door de zijgevel drie meter naar binnen te laten springen kan een grotere bouwdiepte dan 12 meter, ter compensatie, worden toegestaan, maar de bouwdiepten van 18 tot 20,5 meter zijn overdreven;
- (8) er op de eerste verdieping zowel vooraan, rechts zijwaarts als achteraan ruime vluchtterrassen zijn (met stroken van drie meter breed of breder) van waarop zeer hinderlijke inkijk mogelijk is, en de door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent opgelegde voorwaarde dat "*platte daken [...] met uitzondering van het terras aan de voorgevel [...] niet [mogen] worden gebruikt als dakterrassen*" gemakkelijk op te leggen is, maar nagenoeg niet te handhaven: de terrassen zijn zeer goed toegankelijk via vensters tot op vloerhoogte en het was minstens logisch geweest de gedeelten van terrassen, die niet als vluchtweg moeten betreden worden, in te richten als groendak;
- (9) de vierde bouwlaag, die dichtbij de voorgevel en tegen de gemeenschappelijke grenslijn met de links aanpalende woning ligt, niet aanvaardbaar is: het plak dak van de bovenste bouwlaag is 2,22 meter hoger dan de noklijn van de links aanpalende woning en die bouwlaag zal prominent in het straatbeeld aanwezig zijn en tevens een wachtgevel zijn, terwijl het maar een 'technisch verdiep' is, dat ook in een kelder kan worden ondergebracht, net als de fietsenberging voor bewoners en een aantal parkeerplaatsen;
- (10) er, rekening houdend met de 'Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto', opgenomen in het 'Parkeerplan Gent 2020', dat te beschouwen is als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling, te weinig parkeerplaatsen zijn, die bovendien in de voortuin aangelegd worden, hetgeen manifest strijdig is met het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' van 22 augustus 2019, eveneens te beschouwen als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

De provinciale omgevingsambtenaar besluit, volgens de verzoekende partijen, dat de aanvraag strijdig is met een goede ruimtelijke ordening, vooral met betrekking tot het grootschalig bouwvolume en de uitwerking van de vluchtterrassen, autoparkeerplaatsen en fietsstelplaatsen.

De verwerende partij, die nochtans een verstrengde motiveringsplicht heeft, beperkt er zich, volgens de verzoekende partijen, toe het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar *“grotendeels letterlijk te kopiëren, om dan – telkens waar het haar uitkomt – een tegengestelde visie naar voren te schuiven, zonder dat dit evenwel passend wordt gemotiveerd”*.

De verzoekende partijen voegen er fijntjes aan toe dat men door deze techniek te gebruiken *“klaarblijkelijk vergeten [is] de ‘Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen’ (punt 2.5.6) [...] aan te passen en ... men deze klakkeloos [heeft] overgenomen, waardoor de motivering geheel tegenstrijdig is”*.

Met betrekking tot het louter tegenspreken van het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar wijzen de verzoekende partijen op:

- (1) de niet-uitvoerbaarheid en gebrekkige precisie van de voorwaarde met betrekking tot de overdekte fietsenparking: uit de stelling van de verwerende partij dat *“het perceel [...] dit nog [kan] opnemen”* blijkt niet waarom de voorwaarde uitvoerbaar en precies is;
- (2) de inplanting van het met de bestreden beslissing vergund gebouw en de afstand tot de rechterzijperceelsgrens;
- (3) de gebrekkige afdwingbaarheid van de voorwaarde met betrekking tot de terrassen;
- (4) de vierde bouwlaag, waarvan de verwerende partij de aanvaardbaarheid lijkt te baseren op het woordje ‘beperkt’, hetgeen helemaal niet overeenstemt met de realiteit, omdat die verdieping een oppervlakte heeft van 53 m<sup>2</sup> en een vrije hoogte van 2,75 meter.

De verwerende partij bespreekt, volgens de verzoekende partijen, in de bestreden beslissing niet de vaststelling van de provinciale omgevingsambtenaar dat er, volgens het beleidskader ‘Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent’ van 22 augustus 2019, te weinig parkeerplaatsen zijn én, in strijd met dat beleidskader, in de voortuin.

Op andere plaatsen is de motivering van de bestreden beslissing, volgens de verzoekende partijen, dan weer nietszeggend, minstens niet pertinent, namelijk:

- (1) met betrekking tot de rendementsverhoging, waarvan de verwerende partij in de bestreden beslissing kortweg stelt dat ze zich niet aansluit bij het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar omdat ze de argumentatie van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent in verband met de ruimtelijke inpasbaarheid van het met de bestreden beslissing vergund gebouw bijtreedt, maar dat is, volgens de verzoekende partijen, louter een stijlclausule;
- (2) met betrekking tot de afwijkende bouwdiepte van het met de bestreden beslissing vergund gebouw, waarover de verwerende partij, zonder verdere verantwoording, alleen maar stelt dat het specifiek gebruik daartoe noopt, terwijl de verwerende partij, volgens de verzoekende partijen, de bouwdiepte van de tweede verdieping helemaal niet bespreekt;
- (3) door het, in het algemeen, bijtreeden van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent *“als beste kenner van de plaatselijke omgeving en van haar ruimtelijke visie”*: die motivering druist, volgens de verzoekende partijen, manifest in tegen het principe van devolutieve werking van het administratief beroep en de verwerende partij verduidelijkt, volgens de verzoekende partijen, niet waarom ze de visie van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent volgt.

De verwerende partij wijkt, volgens de verzoekende partijen, met de bestreden beslissing kennelijk ongemotiveerd af van het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar en beantwoordt volstrekt ontoereikend de door de verzoekende partijen in hun (tijdens het openbaar onderzoek ingediend) bezwaarschrift en hun administratief beroepsverzoekschrift vermelde argumenten, zoals dat de stad Gent, in haar structuurvisie 2030, de deelgemeente Drogen, als kern in het buitengebied, reserveert voor laagdynamische ontwikkeling.

De verwerende partij heeft, volgens de verzoekende partijen, ondanks concrete bezwaren daarover, in de bestreden beslissing de inpasbaarheid in de in de omgeving bestaande toestand, waaronder de onmiddellijke omgeving, niet onderzocht.

### 1.3.

De verzoekende partijen voeren in het derde onderdeel van hun middel aan dat de verwerende partij de beoordelingsgrond van het 'ruimtelijk rendement', waar ze in de bestreden beslissing herhaaldelijk naar verwijst, gebrekkig motiveert.

De verwerende partij kan, volgens de verzoekende partijen, in de bestreden beslissing niet louter steunen op het "ruimtelijk rendement", zonder tegelijkertijd het respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en van de relevante omgeving, waarvan de woning van de verzoekende partijen een deel is, te beoordelen.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert, volgens de verzoekende partijen, dat dergelijke rendementsverhoging niet verantwoord is op de locatie en de verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing, als motivering voor de afwijking van dat verslag, alleen naar de argumentatie van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent, zonder dat blijkt waarom ze dat standpunt kan bijtreden, en betreft zo de concrete kenmerken van de omgeving niet bij haar beoordeling.

### 1.4.

In het vierde onderdeel van hun middel betogen de verzoekende partijen dat hun hoorrecht manifest miskend is, omdat zowel het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent, als de tussenkomenende partij, geantwoord hebben op het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar, en de verzoekende partijen daar ook schriftelijk op gereageerd hebben, maar in het onderdeel *'Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting'* van de bestreden beslissing alleen de replieken van het college van burgemeester en schepenen de stad Gent en van de tussenkomenende partij zeer uitgebreid aan bod komen, terwijl de repliek van de verzoekende partijen uiterst summier wordt weergegeven.

De verwerende partij stelt, volgens de verzoekende partijen, daarna in de bestreden beslissing dat *"de naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken van die aard zijn dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciale omgevingsambtenaar verantwoorden"*.

Die wijze van motivering stemt, volgens de verzoekende partijen, niet overeen met hetgeen van een zorgvuldig handelend bestuur mag worden verwacht.

Het hoorrecht vereist, volgens de verzoekende partijen, dat het horen nuttig moet gebeuren, hetgeen impliceert dat de vergunningverlenende overheid de opmerkingen van alle partijen gelijkwaardig behandelt en effectief bij haar beoordeling betreft: voormelde stijlclausule volstaat daartoe, volgens de verzoekende partijen niet, zeker niet omdat de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht heeft.

2.

De verwerende partij stelt met betrekking tot het middel van de verzoekende partijen dat *“wordt verwezen naar het verweer van de tussenkomenende partij, waarbij de deputatie zich aansluit en dat hier als volledig herhaald dient te worden aanzien”*.

3.

De tussenkomenende partij betwist alle onderdelen van het middel van de verzoekende partijen en wijst er vooreerst op dat de Raad alleen een wettigheidstoezicht heeft.

Het omstandig motiveren van een administratieve beslissing betekent volgens de tussenkomenende partij niet dat de overheid verplicht is een andersluidend niet-bindend advies punt per punt te weerleggen: het volstaat dat de beslissing duidelijk en omstandig de redenen vermeldt die de beslissing verantwoorden en waaruit kan afgeleid worden waarom, zoals in dit dossier, het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar niet gevolgd is.

3.1.

Met betrekking tot het eerste onderdeel van het middel van de verzoekende partijen stelt de tussenkomenende partij dat het niet vermelden onder de titel ‘De juridische toets’ van de bestreden beslissing van een formele motivering met betrekking tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving niet betekent dat die motieven niet onder een andere hoofding in de bestreden beslissing kunnen worden teruggevonden.

De verwerende partij motiveert, volgens de tussenkomenende partij, in de bestreden beslissing wel degelijk waarom het met de bestreden beslissing vergund gebouw verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, namelijk omdat het gelegen is in de dichtbebouwde dorpskern van deelgemeente Drongen en door de specifieke kenmerken van de aanpalende percelen in kaart te brengen en zo de intrinsieke gevolgen van de aanvraag zorgvuldig en concreet te kunnen beoordelen.

De verwerende partij toetst de aanvraag, volgens de tussenkomenende partij, aan deze onmiddellijke omgeving, namelijk de twee aanpalende percelen, en stelt in de bestreden beslissing dat *“door de schuin perceelvorm [...] de woning zowel naar voor als naar achter uitgebreid [kan] worden t.o.v. de links aanpalende zijgevel, waardoor een totale bouwdiepte van 27 m op het gelijkvloers bekomen wordt, zonder dat deze ruimtelijk onaanvaardbaar wordt”*.

De verwerende partij motiveert volgens de tussenkomenende partij uitdrukkelijk en degelijk dat het met de bestreden beslissing vergund gebouw verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en zo de stedenbouwkundige voorschriften, met verwijzing naar het ruimtelijk rendement, dat zowel de verwerende partij als het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent op die locatie willen realiseren.

Volgens de tussenkomenende partij blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing dat de verwerende partij uitdrukkelijk rekening houdt met de intrinsieke hinder van het met de bestreden beslissing vergund gebouw voor de omgeving, en respecteert daarbij het advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent, die, *“als vergunningverlenende overheid in eerste aanleg, de onmiddellijke omgeving van het Onroerend Goed het beste kent en de gevolgen van het vergunde project het best kan inschatten”*. Ook uit het advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent (*“dat de omgeving en kwaliteiten van de woon- en leefomgeving in de kern van Drongen niet worden verstoord. Het ontwerp kan wel degelijk worden ingepast in het omliggende woonweefsel”*), waar de verwerende partij zich bij aansluit, blijkt, volgens de tussenkomenende partij dat rekening gehouden werd met de woon- en leefomgeving.

De tussenkomenende partij wijst er op dat de verwerende partij zich, overeenkomstig de rechtspraak van de Raad, het standpunt en de motieven van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent als adviesinstantie eigen kan maken, op voorwaarde dat de verzoekende partijen dat advies hebben kunnen kennen, en aan die voorwaarde is voldaan.

De verwerende partij concludeert, volgens de tussenkomenende partij, na een zorgvuldig onderzoek met betrekking tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dat het met de bestreden beslissing vergund gebouw kwalitatief uitstekend wordt ingepast zonder de draagkracht van de omgeving te overstijgen en *“dus bijgevolg in overeenstemming is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften voor de planologische bestemming woongebied”*.

### 3.2.

Met betrekking tot het tweede onderdeel van het middel van de verzoekende partijen antwoordt de tussenkomenende partij dat, met betrekking tot het beoordelingscriterium ruimtegebruik, schaal en bouwdichtheid, 27 meter bouwdiepte in dit geval aanvaardbaar is omwille van de ligging van het met de bestreden beslissing vergund gebouw aan de schuine zijde van de Domien Ingelsstraat, waardoor er geen eenduidige bouwlijn is.

De verwerende partij motiveert, volgens de tussenkomenende partij, in de bestreden beslissing de verenigbaarheid van de bouwdiepte van de eerste verdieping en van de tweede verdieping met een goede ruimtelijke ordening omwille van het specifiek gebruik van het gebouw, zodat er een aanvaardbaar ruimtelijk rendement bekomen kan worden, met respect voor de leefomgeving.

Verder verwijst de tussenkomenende partij naar de repliek van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent, die de verwerende partij zich, na een eigen zorgvuldig onderzoek, eigen maakt.

Met betrekking tot de hoogte motiveert de verwerende partij, volgens de tussenkomenende partij, in de bestreden beslissing uitdrukkelijk waarom ze drie bouwlagen en een beperkte technische verdieping verenigbaar acht met een goede ruimtelijke ordening: de kroonlijsthoogte is immers maar 2,12 meter hoger dan die van de links aanpalende woning en 53 centimeter lager dan de nokhoogte van die woning.

Volgens de tussenkomenende partij stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing ook dat er in het straatbeeld nog meer woningen zijn met een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen.

De verwerende partij stelt, volgens de tussenkomenende partij, in de bestreden beslissing dat de technische verdieping verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening omdat ze dicht bij de voorgevel, en tegen de gemeenschappelijke grenslijn met de links aanpalende woning, ingeplant wordt, en ook daarvoor, ter ondersteuning, verwijst naar de repliek van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent.

De afstand tot de perceelsgrens (2,931 meter) is, volgens de tussenkomenende partij, met slechts 0,069 meter, een zeer beperkte afwijking van hetgeen gangbaar is en niet meer dan een louter technische tolerantie marge: de afstand tot de perceelsgrens wordt, volgens de tussenkomenende partij, zelfs groter dan ten opzichte van de voorheen bestaande toestand.

Met betrekking tot de schaduwhinder vermeldt de verwerende partij, volgens de tussenkomenende partij, in de bestreden beslissing, in overeenstemming met het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar, dat positief is dat de zijgevel van de eerste verdieping en van de tweede verdieping drie meter naar binnen inspringt, en dus op circa zes meter afstand van de rechterzijperceelsgrens komt te staan.



De verwerende partij motiveert, volgens de tussenkomende partij, in de bestreden beslissing ook met betrekking de privacyhinder uitdrukkelijk waarom het met de bestreden beslissing vergund gebouw verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening (*“eveneens positief is dat het aantal raamopeningen in de nochtans imposante zijgevel op de bovenverdiepingen beperkt wordt tot 3. [...] Inzake inkijk is deze situatie niet onredelijk, integendeel”*).

Ook met betrekking tot de vluchtterrassen motiveert de verwerende partij, volgens de tussenkomende partij, in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat inkijk van op de terrassen weliswaar mogelijk is, maar omdat het vluchtterrassen zijn, dat slechts uitzonderlijk zal gebeuren, waardoor dit de normale burenhinder niet zal overstijgen. De verwerende partij handhaaft, volgens de tussenkomende partij, in de bestreden beslissing, ook de door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent opgelegde voorwaarde dat *“de platte daken mogen, met uitzondering van het terras aan de voorgevel niet worden gebruikt als dakterras”*.

Met betrekking tot de mobiliteitshinder, en meer specifiek de parkeerplaatsen in de voortuin, verwijst de verwerende partij, om haar standpunt te verantwoorden, volgens de tussenkomende partij, in de bestreden beslissing naar de replieknota van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent, dat *“namelijk zelf het beste geplaatst [is] om haar eigen ‘Nota Parkeerrichtlijn Fiets en Auto’ en haar eigen beleidskader ‘Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent’ van 22 augustus 2019 concreet toe te passen”*.

De verwerende partij benadrukt, volgens de tussenkomende partij, in de bestreden beslissing dat beide instrumenten juridisch niet bindend zijn en motiveert de verenigbaarheid van zes parkeerplaatsen met een goede ruimtelijke ordening door verwijzing naar de halfopen bebouwing.

De parkeerplaatsen zijn, volgens de tussenkomende partij, in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wanneer vergroening van de voortuin mogelijk is en de verwerende partij voldoet daaraan door met de bestreden beslissing vier groenzones in de voortuin te voorzien, de haag tot op de straatzijde te plaatsen en parkeerplaatsen in grasdallen te laten uitvoeren.

De tussenkomende partij stelt dat zij, om tegemoet te komen aan de bezwaren van de verzoekende partijen, tijdens de administratieve beroepsprocedure nog een bijkomende parkeerplaats toegevoegd heeft, zodat de aanvraag zeker verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot de fietsenstallingen heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent, volgens de tussenkomende partij, met een vergunningsvoorwaarde opgelegd dat er twintig plaatsen moeten zijn en de tussenkomende partij stelt daartoe een gewijzigd plan (met zeven plaatsen in een fietsenstalling vooraan en 13 in een fietsenstalling achteraan, een afstand van veertig centimeter tussen de fietsstaanplaatsen, conform de tussenafstand voor hoog-laagsystemen, zoals vastgesteld is in de nota Richtlijnen fietsparkings van de stad Gent) te hebben bezorgd aan de verwerende partij, die dat goedgekeurd heeft.

Omdat de tussenkomende partij een aangepast plan ingediend heeft, moet de verwerende partij, volgens de tussenkomende partij, daarover niets verder preciseren in de bestreden beslissing, waarin de verwerende partij wel nadrukkelijk vermeldt dat de fietsenstallingen op een ruimtelijk aanvaardbare manier kunnen gerealiseerd worden (*“het perceel kan dit nog opnemen”*).

### 3.3.

Met betrekking tot het derde onderdeel van het middel van de verzoekende partijen antwoordt de tussenkomende partij dat een gebiedsgerichte afweging noodzakelijk is om te beslissen of een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is.

Volgens de tussenkomenende partij blijkt uit de memorie van toelichting bij het decreet houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving dat een rendementsverhoging verantwoord kan worden op plaatsen, die goed ontsloten zijn met openbaar vervoer en waar er voorzieningen in de nabijheid zijn. Het terrein, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is, volgens de tussenkomenende partij, gelegen in het centrum van deelgemeente Drogen, dat een knooppunt is voor het openbaar vervoer met een treinstation en verschillende bushaltes. Er zijn verschillende voorzieningen in de Domien Ingelsstraat zelf en op het nabijgelegen Drogenplein. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt, volgens de tussenkomenende partij, dat er op gelet moet worden dat de rendementsverhoging voldoende buitenruimte laat, voldoende groene elementen, voldoende infiltratiemogelijkheden voor water, ...en het met de bestreden beslissing vergund gebouw heeft een totale oppervlakte van 1.640 m<sup>2</sup>, waarvan 41 % groen blijft, hetgeen de verwerende partij in de bestreden beslissing als positief beoordeelt, en uit de watertoets blijkt, volgens de tussenkomenende partij, dat de beperkte rendementsverhoging geen enkel negatief gevolg heeft.

#### 3.4.

Met betrekking tot het vierde onderdeel van het middel van de verzoekende partijen antwoordt de tussenkomenende partij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing wel degelijk rekening houdt met alle argumenten. Dat de verwerende partij in de bestreden beslissing eerder summier antwoordt op een aangevoerd bezwaar of argument, leidt er, volgens de tussenkomenende partij, niet toe dat de bestreden beslissing onwettig is. Zo antwoordt de verwerende partij in de bestreden beslissing, volgens de tussenkomenende partij, onder andere specifiek op het bezwaar van de verzoekende partijen dat de randactiviteiten van de tussenkomenende partij mobiliteitshinder zullen veroorzaken. De verwerende partij heeft, volgens de tussenkomenende partij, in de bestreden beslissing wel degelijk rekening gehouden met de argumentatie van de verzoekende partijen, hetgeen echter niet tot een andere dan de bestreden beslissing geleid heeft.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

De verzoekende partijen voeren aan dat:

- (1) de bestreden beslissing niet gemotiveerd is met betrekking tot de inpasbaarheid van de gemeenschapsvoorziening in woongebied, omdat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving niet motiveert;
- (2) de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening niet afdoende onderzoekt, noch motiveert, en in het bijzonder een aantal in het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar, en in de bezwaren en opmerkingen van de verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek en in de administratieve beroepsprocedure, vermeldde of opgeworpen weigeringsmotieven, in het bijzonder met betrekking tot het ruimtegebruik, de schaal, de hinderaspecten als inkijk, visuele hinder, mobiliteitshinder en impact op waterhuishouding, niet beoordeelt;
- (3) de motivering van de bestreden beslissing een "rendementsverhoging", zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, tweede lid, b) VCRO niet verantwoordt;
- (4) de hoorplicht geschonden wordt omdat de verwerende partij, volgens de bestreden beslissing, niet hetzelfde gewicht geeft aan de repliek na verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van de verzoekende partijen als aan de replieken van de stad Gent en van de tussenkomenende partij.

2.

Uit het administratief dossier blijkt, en de procespartijen betwisten niet, dat de percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met een koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied liggen.

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.”*

Uit de bij de aanvraag gevoegde beschrijvende nota blijkt dat men een vergunning beoogt voor een “collectieve huisvesting/gemeenschapsvoorziening voor mensen met én zonder mentale beperking”.

De verwerende partij beschrijft de aanvraag in de bestreden beslissing als “*de bouw van en de exploitatie van wooninfrastructuur voor mensen met én zonder een mentale beperking. De aanvraag omvat: - stedenbouwkundige handelingen [...] het bouwen van een collectieve huisvesting/gemeenschapsvoorziening*”.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing als volgt de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming:

“... ”

#### 2.5.4 De juridische toets

*De aanvraag omvat het slopen van een eengezinswoning en het oprichten van een woongebouw voor collectieve huisvesting / gemeenschapsvoorziening voor mensen met én zonder een mentale beperking (een aantal bewoners zal een fysieke beperking hebben).*

*Het gebouw zal 13 woonentiteiten bevatten (11 kamers en 2 studio's), naast tal van gemeenschappelijke voorzieningen.*

*Principieel is dergelijk gebouw in overeenstemming met de bestemming 'woongebied' van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).*

*Het gewestplanvoorschrift bepaalt echter ook dat het gevraagde gebouw maar mag worden toegestaan “voor zover het verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving”*

“... ”

Rubriek 1.1 van de bestreden beslissing vermeldt de stedenbouwkundige basisgegevens.

De aanvraag beoogt een vergunning voor een gebouw waarin mensen mét en zonder een beperking zullen wonen, met gemeenschappelijke voorzieningen evenals lokalen voor de werking van de tussenkomende partij, zoals een bureau voor de administratie (9,6 m<sup>2</sup>), een bureau voor de gemeenschappelijke verantwoordelijke (12,8 m<sup>2</sup>) en een bureau voor teamoverleg (8,5 m<sup>2</sup>).

In het bij de aanvraag gevoegd document "50010\_DE ARK overzicht werking van De Ark Gent.pdf" is te lezen: *"In De Ark wonen, werken en leven we samen omdat we overtuigd zijn van de waarde van mensen met een verstandige beperking [...]. We zetten in op inclusief wonen en werken"*.

De bedoeling is dat er in het met de bestreden beslissing vergund gebouw 14 mensen gehuisvest kunnen worden.

De tussenkomen partij stelt in voormeld document te werken met externe begeleiders (een team van zeven mensen, met gemiddeld vier beroepskrachten), met Solidariteit voor het Gezin, een verpleegster en een kinesist, en dat er gemiddeld dagelijks vijf auto's op de parking staan (de eigen foyer-auto en auto's van de assistenten en van externe zorg).

Verder blijkt dat de tussenkomen partij in het met de bestreden beslissing vergund gebouw wekelijkse vergaderingen zal organiseren, maandelijks ontmoetingsgelegenheden met 10 tot 25 bezoekers, en enkele keren per jaar een grotere gemeenschapsactiviteit.

De provinciale omgevingsambtenaar stelt vast dat *"het gewestplanvoorschrift [...] echter [bepaalt [...] dat het gevraagde gebouw maar mag worden toegestaan 'voor zover het verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving' en de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving 'negatief [is] (zie toetsing aan de goede ruimtelijke ordening) zodat de aanvraag evenmin in overeenstemming is met het gewestplan-voorschrift"*

De verwerende partij moet, in het bijzonder omwille van de inhoud van het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar, onderzoeken of de (hoofd)bestemming van het gebouw "wonen" of "gemeenschapsvoorziening" of beide is, om vervolgens te onderzoeken of het met de bestreden beslissing vergund gebouw ook volgens het bestemmingsvoorschrift in de onmiddellijke omgeving ingepast kan worden.

Uit de 'juridische toets' van de verwerende partij in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij meent dat het met de bestreden beslissing vergund gebouw verenigbaar moet zijn met de onmiddellijke omgeving, waaruit moet worden afgeleid dat ze het met de bestreden beslissing vergund gebouw als een gemeenschapsvoorziening beschouwt.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing echter niet concreet de verenigbaarheid met die onmiddellijke omgeving en beantwoordt, onder de hoofding '2.5.5 de goede ruimtelijke ordening' van de bestreden beslissing, allerm minst rechtlijnig de vraag of het met de bestreden beslissing vergund gebouw te verenigen is met de onmiddellijke omgeving.

Terwijl artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit nog verwijst naar de 'onmiddellijke' omgeving, moet de verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, sinds de inwerkingtreding van de VCRO, beoordeeld worden op basis van in artikel 4.3.1, §2 VCRO vermelde aandachtspunten, criteria en beginselen.

Het zijn dus niet meer uitsluitend de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die bij de beoordeling moeten betrokken worden, maar alle relevante elementen van de in de omgeving bestaande toestand, waarbij de aard en het gebruik van gebouwen of open ruimten een belangrijk aspect zijn.

Uiteraard zullen de onmiddellijk aanpalende percelen, omwille van de te onderzoeken opgeworpen hinderaspecten, een relevant aspect van de omgeving zijn.

(Slechts) in de mate dat de aanvraag verenigbaar is met de toepasselijke bestemmingsvoorschriften, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening toetsen aan de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde relevante decretale aandachtspunten en criteria en kan zij, zonder daartoe verplicht te zijn, rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en de bijdrage van de aanvraag aan de verhoging van het “ruimtelijk rendement”.

Uit de toetsing van de verwerende partij in de bestreden beslissing blijkt echter dat ze de aanvraag verenigbaar acht met een goede ruimtelijke ordening, zij het niet omwille van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving of de in de omgeving bestaande toestand *an sich*, maar wel omdat een ‘rendementsverhoging’ in functie van het ‘openbaar nut’ van het met de bestreden beslissing vergund gebouw en de locatie verantwoord is.

De verwerende partij beschrijft de onmiddellijke omgeving echter als volgt:

“... ”

*De D. Ingelsstraat kenmerkt zich door een bebouwing van eengezinswoningen van zowel het open, halfopen als gesloten type.*

*Het perceel van de aanvraag is ca. 20 m breed, ruim 80 m diep en is op heden bebouwd met een zeer ruime eengezinswoning van het halfopen type, welke 2 bouwlagen onder een plat dak hoog is. De woning staat gekoppeld tegen de links aanpalende woning nr. 43, welke een kroonlijsthoogte heeft van 2 bouwlagen en een deels plat en deels hellend dak.*

*Het merendeel van de woningen in het straatbeeld heeft een kroonlijsthoogte van 2 bouwlagen onder zadeldak. Slechts enkele woningen hebben een kroonlijsthoogte met 3 bouwlagen, het meest imposant zijn een 2-tal rijwoningen van 3 bouwlagen met zadeldak op de hoek met de Veerstraat, schuin aan de overzijde van de straat t.o.v. het bouwperceel.*

“... ”

De verwerende partij stelt verder in de bestreden beslissing dat een meergezinswoning, volgens de woningtypetoets van de stad Gent niet aanvaardbaar is, maar dat die woningtypetoets enerzijds geen verordenend karakter heeft en de aanvraag anderzijds collectieve verblijfsaccommodatie beoogt. Terwijl de indieners van de administratieve beroepen wijzen op de bestaande ordening in de onmiddellijke omgeving stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat “*deze beoordeling vertrekt [...] vanuit de bestaande, maar soms flink verouderde toestand. Deze interpretatie van de goede ruimtelijke ordening zorgt in de praktijk voor een stagnerend effect*”.

Vervolgens verwijst de verwerende partij in de bestreden beslissing naar de term “ruimtelijk rendement” en motiveert ze dat “*gelet op de ligging nabij het centrum van Drogen en de grote perceelsoppervlakte [...] een verhoging van het rendement hier toelaatbaar [is]*”.

In de daaropvolgende motieven van de bestreden beslissing verantwoordt de verwerende partij de rendementsverhoging voor de percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, eerder dan de aanvraag te toetsen aan de kenmerken van de onmiddellijke omgeving en de verenigbaarheid van de aanvraag met die omgeving.

De beoordelingsgrond ‘ruimtelijk rendement’ heeft echter maar betrekking op een goede ruimtelijke ordening, en kan geen reden zijn om het gewestplanvoorschrift ‘woongebied’ soepeler op te vatten wanneer blijkt dat een gemeenschapsvoorziening *an sich* niet te verenigen zou zijn met de onmiddellijke omgeving.

De vereiste van artikel 4.3.1, §2, 2°, b) VCRO dat een bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement moet gebeuren met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en in de betrokken omgeving verantwoord is, biedt niet dezelfde waarborgen voor de onmiddellijke omgeving als het gewestplanvoorschrift.

Artikel 4.3.1, §2, 2°, b) VCRO beoogt vooreerst immers een verruiming van de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand (cfr. infra).

Het enig middel is daarover dan ook ernstig.

3.

De verwerende partij getuigt in de bestreden beslissing ook van een manifest ontoereikende toetsing van de aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO, in de eerste plaats met betrekking tot de in de omgeving bestaande toestand, maar ook met betrekking tot de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en de bijdrage van het met de bestreden beslissing vergund gebouw aan de verhoging van het "ruimtelijk rendement".

De verwerende partij kan niet overtuigen dat ze een eigen zorgvuldig onderzoek gevoerd heeft naar de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening en antwoordt niet afdoende op de weigeringsmotieven, die de provinciale omgevingsambtenaar aanbrengt, en de bezwaren en grieven van de verzoekende partijen tijdens de aanvraagprocedure, en legt met de bestreden beslissing voorwaarden op die niet van aard zijn de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening te garanderen

3.1.

Een vergunning moet worden geweigerd wanneer de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO).

Een motief van 'onverenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening' kan een weigering van de vergunning verantwoorden ongeacht of de aanvraag verenigbaar is met de in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO bepaalde voorschriften (legaliteitsbeoordeling) en ongeacht of er geldig afgeweken is van die voorschriften.

Op het onderzoek naar de onverenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening heeft de Raad alleen maar een marginale controle.

De Raad is niet bevoegd in de plaats van het vergunningverlenend bestuursorgaan te oordelen over de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De Raad heeft wel als taak om, op basis van de concrete gegevens van het dossier, te onderzoeken of de verwerende partij de feiten, waarop haar beslissing steunt, correct heeft vastgesteld en of ze, op basis daarvan, niet kennelijk onredelijk beslist heeft.

De verwerende partij treedt, in het kader van een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, op als orgaan van actief bestuur, en niet als administratief rechtscollege. Omwille van het devolutief karakter van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag volledig, op basis van een eigen beoordeling van zowel de legaliteit, als de opportuniteit ervan (artikel 63 OVD).

De formele motiveringsplicht gebiedt de verwerende partij, als orgaan van actief bestuur, in de bestreden beslissing, rekening houdend met de ingediende bezwaren en argumenten, duidelijk de redenen te vermelden die geleid hebben tot het nemen ervan.

De materiële motiveringsplicht vereist dat de genomen beslissing gedragen wordt door motieven die in feite juist en juridisch aanvaardbaar zijn. Dat betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die relevant zijn, en met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld werden, en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing juridisch moeten kunnen verantwoorden. Bij het uitoefenen van die bevoegdheid moet de verwerende partij het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel respecteren.

Het zorgvuldigheidsbeginsel, als onderdeel van de materiële motiveringsplicht, betekent dat de verwerende partij haar beslissing zorgvuldig moet voorbereiden en dus moet baseren op werkelijk bestaande en concrete feiten, die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Er is alleen maar een kennelijk onredelijke beslissing wanneer de Raad oordeelt dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, dezelfde beslissing zou nemen. Dat neemt echter niet weg dat de motiveringsplicht van de verwerende partij zwaarder is wanneer ze anders beslist dan in eerste administratieve aanleg en/of wanneer er concrete bezwaren zijn met betrekking tot dat ander standpunt. De verwerende partij zal, wanneer ze afwijkt van een oorspronkelijk standpunt of van andersluidende adviezen, haar motieven des te nauwkeuriger, zorgvuldiger en preciezer moeten formuleren.

### 3.2.

Het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar is een onderdeel van het vergunningsdossier, toetst de aanvraag aan de regelgeving en bevat eventueel een voorstel van antwoord op de tijdens het eventueel openbaar onderzoek ingediende standpunten, opmerkingen en bezwaren. Artikel 63/1, derde lid OVD verplicht de verwerende partij rekening te houden met het verslag en in het bijzonder in de vergunningsbeslissing te motiveren hoe ze er rekening mee houdt.

Krachtens artikel 62, eerste lid OVD wordt de aanvrager, op diens verzoek, door de deputatie, als bevoegde overheid, gehoord. De uit deze bepaling voortvloeiende normatieve hoorplicht betekent dat de vergunningsaanvrager zijn standpunt, onder meer met betrekking tot zijn opmerkingen en bezwaren ten aanzien van het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar, op een nuttige wijze moet kunnen kenbaar maken.

### 3.3.

Artikel 4.3.1, §§1 en 2, 1° en 2° VCRO, zoals gewijzigd met artikel 58 van decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (hierna: Codextrein), bepaalt:

*“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:*

*(...)*

*d) een goede ruimtelijke ordening;*

*(...)*

*§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten,*

*gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:*

*a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;*

*b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*

*1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*

*2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;  
...”*

In de parlementaire voorbereiding van de gewijzigde bepaling van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO (*Parl.St. VI.Parl. 2016-2017, nr. 1149/1, 95-97*) is de volgende toelichting te lezen:

*“... ”*

*Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1°, van de VCRO stelt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats dient te gebeuren aan de hand van de in de omgeving bestaande toestand. De rechtspraak kijkt streng toe op dit uitgangspunt, en formuleert dit als volgt: “Wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten”.*

*De toevoeging van de mogelijkheid om ook rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen wordt door de rechtspraak streng ingevuld. Ten eerste is het een mogelijkheid, maar geen verplichting. Het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” moet uit een bestuursdocument blijken, en moet bovendien voldoende openbaar zijn gemaakt.*

*Maar ook dan kan een beleidsmatig gewenste ontwikkeling op zich er niet toe leiden dat de in de omgeving bestaande toestand buiten beschouwing wordt gelaten.*

***Het absolute uitgangspunt dat de bestaande omgeving in principe bepalend is voor elke toekomstige ontwikkeling leidt in bepaalde gevallen tot ongewenste situaties, waarbij het moeilijk is voor een overheid om aanvragen die verder bouwen op ongewenste ontwikkelingen uit het verleden te weigeren, of waarbij het omgekeerd moeilijk is voor de vergunningverlenende overheid om goede projecten die afwijken van de omgeving te vergunnen.***



**Het zou mogelijk moeten zijn om, o.a. in het licht van het streven naar een duurzame ruimtelijke ordening zoals bepaald in artikel 1.1.4 van de VCRO, in bepaalde gevallen af te wijken [van] de bestaande ordening uit de omgeving. Dit kan in twee richtingen werken.** Zo kan het zijn dat de ruimtelijke draagkracht, gelet op de concrete kenmerken van de onmiddellijke en ruimere omgeving, een zwaarder programma toelaat (bijv. grotere dichtheid, grotere bouwhoogte, andere functies, enz.). **In andere gevallen kan het zijn dat de overheid van oordeel is, gelet op de concrete kenmerken van de omgeving, dat de evoluties uit het verleden ertoe hebben geleid dat de maximale ruimtelijke draagkracht is bereikt, wat dan zou verantwoorden dat een aanvraag die in de lijn ligt van de kenmerken van de onmiddellijke omgeving toch kan worden geweigerd of dat de overheid een minder zwaar programma kan opleggen** (ruimte voor groen, minder grote dichtheid, lagere bouwhoogte, behoud van waardevolle gebouwen, enz.).

Om die reden wordt artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2°, van de VCRO aangepast. Het principe dat de overheid in de eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand wordt behouden, omdat dit een evidentie is. **De bepaling dat kan worden afgeweken van de bestaande toestand omwille van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, wordt verruimd.** Ook de **bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement kan mee in rekening worden gebracht**, voor zover die rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en voor zover die ter plaatse verantwoord is.

Eenzijds kan een afwijking aanvaardbaar zijn omwille van de specifieke kenmerken van de plaats van de aanvraag, bijvoorbeeld omdat de bouwplaats zich ruimtelijk afscheidt van de omgeving, omdat er voldoende afstand is tussen de plaats van de aanvraag en de bebouwing uit de omgeving, omdat er geen goed referentiepunt is in de omgeving, enz. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat in het bestaande woonweefsel een groot stuk grond ligt met een aantal ruimtelijke kwaliteiten, waarvan het wenselijk is ze te behouden (bijv. groen, water, reliëfcomponenten, erfgoed, enz.). Als de bestaande ordening in de omgeving wordt gekenmerkt door villabouw of rijwoningen, zou een ontwikkeling van die grond moeten of kunnen leiden tot een kaalslag van de grond, om het vervolgens te verkavelen of te bebouwen met rijwoningen. Als alle waardevolle elementen worden behouden, verkleint de bebouwbare oppervlakte aanzienlijk, en zou het indruisen tegen de idee van ruimtelijk rendement om de grond te onderbenutten omwille van het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten. In dergelijke gevallen kan het mogelijk zijn, afhankelijk van de concrete situatie, om met een aangepaste typologie van meergezinswoningen enerzijds de ruimtelijke kwaliteiten te behouden, maar anderzijds ook een voldoende dichtheid te halen, om een aanvaardbaar ruimtelijk rendement te halen.

**Anderzijds kan worden afgeweken van de bestaande toestand als het verder zetten van die toestand geen goede ruimtelijke ordening oplevert.** De visies en denkbeelden over ruimtelijke ordening evolueren mee met de tijd. Daar waar in een verkaveling uit de jaren 1960-70 loten van 700 m<sup>2</sup> à 1.000 m<sup>2</sup> als normaal werden beschouwd, is dit vandaag de dag ondenkbaar geworden. Daar waar vroeger industriële gebouwen breed uitgesmeerd werden over één bouwlaag, wordt nu ruimte gezocht in de hoogte (vb. een toren voor opslag van goederen). **Omgekeerd, zijn er situaties waar in het verleden een te hoge dichtheid werd voorzien, of een overaanbod aan appartementsgebouwen. Het moet mogelijk zijn om in dergelijke gevallen te kunnen breken met de trend uit het verleden.**

*Uiteraard moet een afwijking van de bestaande ordening altijd goed worden gemotiveerd, en dit aan de hand van concrete gegevens die de afwijking verantwoorden. Het eindresultaat moet altijd een duurzame ruimtelijke ordening opleveren.*

*De verhoging van het ruimtelijk rendement wordt, naast de afweging t.o.v. een invulling die aansluit bij de bestaande toestand in de omgeving, onderworpen aan voorwaarden. De rendementsverhoging mag leef- en woonkwaliteit niet in het gedrang brengen, en ze moet verantwoord zijn op de betrokken plek.*

*Met de **voorwaarde rond kwaliteit** wordt bedoeld dat rendementsverhoging niet blind kan gebeuren. Hogere woondichtheden bijv. mogen geen alibi zijn om woningen met minimale oppervlaktes en geen of weinig private of publieke buitenruimte te ontwikkelen. De aanwezigheid van natuurlijke elementen (de zogenaamde groen-blauwe dooradering) moet mee in de afweging genomen worden. Groen en water zorgen voor belevingswaarde en een rem op het hitte-eiland-effect in dicht bebouwde omgevingen. Een belangrijk (en verwant) element is ook het vermijden van overmatige verharding. Een gebrek aan infiltratiemogelijkheden voor water zorgt voor wateroverlast ter plekke of elders, en het verzegelen van de bodem maakt ook andere functies van bodem (bijv. biodiversiteit) onmogelijk.*

*Met de **voorwaarde dat de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is**, wordt bedoeld dat een gebiedsgerichte afweging noodzakelijk is.*

***Rendementsverhoging in een woonomgeving bijvoorbeeld is te verantwoorden op plekken die goed ontsloten zijn met openbaar vervoer en waar er voorzieningen in de nabijheid zijn.** Op een bedrijventerrein is rendementsverhoging gekoppeld aan de verkeersafwikkeling en de aard of het karakter van het bedrijventerrein.*

*Door de toevoeging aan artikel 4.3.1, §2, van de VCRO dat bij de beoordeling van het aangevraagde ook rekening kan worden gehouden met rendementsverhoging, is er ook **een sterkere grondslag om verdichtingsprojecten op plekken die daarvoor niet geschikt zijn, tegen te gaan.***

*(eigen aanduiding)*

*...*

Uit deze parlementaire voorbereiding blijkt dat de decreetgever met artikel 58 van de Codextrein de beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid met betrekking tot de verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening heeft 'verruimd'.

De vergunningverlenende overheid moet bij die beoordeling rekening houden met 'de in omgeving bestaande toestand', maar kan ook rekening houden met de bijdrage van de aanvraag aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. Daarbij gelden de vereisten dat de rendementsverhoging de ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving niet in het gedrang mag brengen en in de betrokken omgeving verantwoord is. Het criterium van het ruimtelijk rendement werkt in twee richtingen en kan zowel worden toegepast om verdichtingsprojecten te vergunnen op geschikte locaties, als tegen te gaan op plaatsen die daarvoor niet geschikt zijn. De toepassing van de mogelijkheid tot verhoging van het ruimtelijk rendement vereist dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met de concrete kenmerken van de omgeving om, zoals blijkt uit voormelde parlementaire voorbereiding, te bepalen of een bouwperceel een zwaar (bijvoorbeeld grotere dichtheid, grotere bouwhoogte, andere functies) of minder zwaar (bijvoorbeeld ruimte voor groen, minder grote dichtheid, lagere bouwhoogte, behoud van waardevolle gebouwen) bouwprogramma toelaat.

De decreetgever benadrukt dat de afwijking van de bestaande ordening altijd goed gemotiveerd moet worden met concrete gegevens, die de afwijking verantwoorden. Het eindresultaat moet altijd een duurzame ruimtelijke ordening opleveren.

Een afwijking van de bestaande ordening voor een verhoging van het ruimtelijk rendement moet dus steeds gekaderd worden in de context van het streven naar een duurzame ruimtelijke ordening, zoals bepaald in artikel 1.1.4 VCRO en moet, op basis van concrete gegevens over de omgeving en de aanvraag, uitdrukkelijk en zorgvuldig gemotiveerd worden.

#### 3.4.

De verwerende partij kan eventueel voorwaarden verbinden aan de uitvoering van de stedenbouwkundige handelingen (artikel 71 OVD). Een voorwaarde beoogt een onverenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften of een goede ruimtelijke ordening te remediëren (artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO).

Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat *“het vergunningverlenende bestuursorgaan door het opleggen van een voorwaarde te kennen geeft dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is”* (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, p. 116, nr. 372, lid 2).

Een voorwaarde moet voldoende precies zijn en moet kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager (artikel 74 OVD). Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat *“de aanvrager minstens zelf stappen moet kunnen ondernemen om de voorwaarde te verwezenlijken; het vervullen van de voorwaarde mag niet volledig en enkel aan de wil van ‘derden’ overgelaten worden. De aanvrager moet redelijkerwijs démarches kunnen ondernemen met het oog op de verwezenlijking van de voorwaarden, zoniet wordt afbreuk gedaan aan het beginsel dat de vergunning op zich de uitvoering van de vergunde handelingen moet mogelijk maken”* (Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 116, nr. 372 e.v.).

#### 3.5.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing als volgt de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening:

“... ”

##### 2.5.5 De goede ruimtelijke ordening

*Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt [...]*

*De bouwplaats situeert zich in de dorpskern van Drongen, langs de Domien Ingelsstraat, op nauwelijks ± 150 m afstand van het Drongenplein, te beschouwen als ‘het centrum’ van Drongen.*

*De D. Ingelsstraat kenmerkt zich door een bebouwing van eengezinswoningen van zowel het open, halfopen als gesloten type.*

*Het perceel van de aanvraag is ca. 20 m breed, ruim 80 m diep en is op heden bebouwd met een zeer ruime eengezinswoning van het halfopen type, welke 2 bouwlagen onder een plat dak hoog is. De woning staat gekoppeld tegen de links aanpalende woning nr. 43, welke een kroonlijsthoogte heeft van 2 bouwlagen en een deels plat en deels hellend dak.*

*Het merendeel van de woningen in het straatbeeld heeft een kroonlijsthoogte van 2 bouwlagen onder zadeldak. Slechts enkele woningen hebben een kroonlijsthoogte met 3*

*bouwlagen, het meest imposant zijn een 2-tal rijwoningen van 3 bouwlagen met zadeldak op de hoek met de Veerstraat, schuin aan de overzijde van de straat t.o.v. het bouwperceel.*

*Er zijn geen bezwaren tegen de sloping van de bestaande woning, deze heeft geen bijzondere erfgoedwaarde en/of architecturale kwaliteiten.*

*In de diverse beroepschriften wordt aangehaald dat de aanvraag dient onderworpen aan de woningtypetoets.*

*Deze woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welk woningtype het meest geschikt is voor dit perceel.*

*De toets levert als resultaat een score van 9 op (volgens appellanten score 10, doch op vraag 4 dient geantwoord dat 'parkeren ondergronds kan', hetgeen score 0 i.p.v. 1 geeft), hetgeen leidt tot volgende beoordeling:*

*“Score 9 of meer: (één of meerdere) eengezinswoning(en) is (zijn) verplicht.”*

*De woningtypetoets geeft derhalve als resultaat aan dat hier één of meerdere eengezinswoningen dienen voorzien te worden, een meergezinswoning is op deze locatie niet aanvaardbaar.*

*De woningtypetoets heeft geen verordenend karakter, maar betreft wel een duidelijk omschreven beleidsmatig gewenste ontwikkeling die ingevolge bovenvermeld artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO als beoordelingskader van de goede ruimtelijke ordening geldt.*

*Het college van burgemeester en schepenen betwist het resultaat (de totaalscore) niet, maar stelt het volgende:*

*“De aanvraag valt wel degelijk onder collectieve verblijfsaccommodaties aangezien De Ark voorziet collectief en begeleid wonen voor mensen met een verstandelijke beperking. De Ark Gent is een vergunde zorgaanbieder, erkend door het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH). De opbouw en het functioneren van deze inrichting valt onder collectieve huisvesting en betreft geen meergezinswoning. Bijgevolg is het uitvoeren van de Woningtypetoets niet relevant.”*

*Dit standpunt wordt bijgetreden.*

*Gelet op het openbaar nut van de aanvraag kan dus in afwijking van de woningtypetoets ingestemd worden met de gevraagde collectieve verblijfsaccommodatie.*

*Appellanten verwijzen naar rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen waarin gesteld wordt dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats moet rekening houden met de bestaande ordening in de onmiddellijke omgeving, of dus m.a.w. met de feitelijke kenmerken en karakteristieken van de onmiddellijke omgeving.*

*Deze beoordeling vertrekt dus vanuit de bestaande, maar soms flink verouderde toestand.*

*Deze interpretatie van de goede ruimtelijke ordening zorgt in de praktijk voor een stagnerend effect: vergunningsaanvragen met extra nadruk op verdichting of aanvragen die nieuwe functies introduceren en/of combineren, halen deze drempel vaak niet.*

*Nochtans dient een goed ruimtelijk beleid ook rekening te houden met hedendaagse én in de toekomst gewenste ontwikkelingen en visies, zoals een bedachtzame verdichtingsstrategie die streeft naar een intensiever gebruik van de bestaande ruimte met tevens aandacht voor meer verweving van verschillende functies.*

*Om die reden heeft de Vlaamse decreetgever de term ruimtelijk rendement ingevoerd als nieuwe beoordelingsgrond voor de goede ruimtelijke ordening.*

*De term werd ingevoerd ingevolge de bepalingen van het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (de zogenaamde 'codextrein'), gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 20 december 2017.*

*Dankzij het vernieuwde artikel 4.3.1, § 2 VCRO kan een vergunningverlenende overheid rekening houden met de mate waarin een aanvraag bijdraagt aan een verhoging van het ruimtelijk rendement.*

*De rendementsverhoging is evenwel enkel mogelijk op locaties waar dit gerechtvaardigd is. Artikel 4.3.1, § 2, 2° VCRO benadrukt namelijk dat er enkel rekening kan gehouden worden met een ruimtelijke rendementsverhoging indien "de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving" en als "de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is".*

*Gelet op de ligging nabij het centrum van Drogen en de grote perceel-oppervlakte is een verhoging van het rendement hier toelaatbaar.*

*De deputatie sluit zich niet aan bij het advies van de provinciaal omgevingsambtenaar. De argumentatie van het college van burgemeester en schepenen in verband met de ruimtelijke inpasbaarheid van het gevraagde wordt bijgetreden. Het perceel bevindt zich in een bocht, waardoor er geen eenduidige bouwlijn is.*

*De links aanpalende woning heeft op het gelijkvloers een bouwdiepte van 18 m op de perceelgrens, doch verder naar links verkleint – o.a. door de schuine perceelvorm – deze bouwdiepte tot ± 7 m.*

*Een gelijkvloerse bouwdiepte van ± 18 m is gangbaar heden ten dage bij woningen van het gesloten en/of halfopen type.*

*Door de schuine perceelvorm kan de woning zowel naar voor als naar achter uitgebreid worden t.o.v. de links aanpalende zijgevel, waardoor een totale bouwdiepte van 27 m op het gelijkvloers bekomen wordt, zonder dat deze ruimtelijk onaanvaardbaar wordt.*

*Rechts achteraan bevindt zich een 'uitsparing' van 3,00 m breed en 5,90 m diep met daarin een buitentrap en een open fietsenberging voor personeel en bewoners (8 plaatsen).*

*Het CBS legt o.a. als voorwaarde op dat "in totaal 20 comfortabele en diefstalveilige fietsparkeerplaatsen moeten worden voorzien" en dat "de fietsparkeerplaatsen voor personeel en bewoners volledig overdekt en afsluitbaar moeten worden uitgevoerd".*

*Het perceel kan dit nog opnemen.*

*In de beroepschriften is er sprake van een reliëfwijziging die veroorzaakt wordt doordat enerzijds het terrein naar achter helt en anderzijds de zeer grote gelijkvloerse bouwdiepte op hetzelfde niveau doorgetrokken wordt naar achter.*

*Volgens de terreinprofielen betreft het achteraan een ophoging van  $\pm 30$  cm t.o.v. het huidig niveau van het maaiveld. Dit is een aanvaardbare situatie, veelal wordt als norm genomen dat de gelijkvloerse pas overal tot 30 cm hoger dan het maaiveld mag zijn.*

*Volgens het inplantingsplan komt het gebouw vooraan op 3,07 m afstand van de rechterzijperceelgrens te staan en achteraan op 3,00 m afstand ervan, terwijl volgens de diverse grondplannen deze afstand overal minder dan 3m bedraagt (2,931 m).*

*Deze beperkte afwijking ten opzichte van het gangbare is in deze aanvaardbaar.*

*Volgens de huidig gangbare stedenbouwkundige normen dient de bouwdiepte van de bovenverdiepingen bij een- of meergezinswoningen van het gesloten of halfopen type beperkt tot max. 12 m, eventueel dakterrassen niet inbegrepen;*

*Hier wordt rechts op de 1e verdieping een bouwdiepte van 18 m gerealiseerd (wel zijwaarts naar binnen inspringend t.o.v. gelijkvloers) en centraal van 20,5m, dakterrassen niet inbegrepen.*

*Gelet op het specifieke gebruik van dit gebouw dringt een dergelijke vormgeving zich op om tot het gewenste, aanvaardbare ruimtelijk rendement te komen.*

*Het is door de ligging aan een bocht en de perceelconfiguraties onvermijdelijk dat de op te richten nieuwbouw volledig naast de achtertuin van de rechts aanpalende woning komt te staan, en dus onvermijdelijk voor inkijk naar deze tuin zal zorgen, er kan immers niet verwacht worden van de aanvrager dat er quasi geen raamopeningen in diens zijgevel zouden komen.*

*Positief (ook naar zonlicht toe) is dat de zijgevel van de 1e en 2e verdieping 3 m naar binnen inspringt en dus op  $\pm 6$  m afstand van de rechterzijperceelgrens komt te staan.*

*Eveneens positief is dat het aantal raamopeningen in de nochtans imposante zijgevel op de bovenverdiepingen beperkt wordt tot 3: twee raamopeningen op de 1e verdieping, telkens van een kamer (er bevinden zich rechts 4 kamers, de voorste krijgt een raam in de voorgevel en de achterste een raam in de achtergevel) en één raam op de 2e verdieping, horend bij de slaapkamer van de voorste studio, op 1,8 m hoogte boven de vloer.*

*Inzake inkijk is deze situatie niet onredelijk, integendeel.*

*De 1e verdieping wordt zowel vooraan, rechts zijwaarts als achteraan voorzien van zeer ruime 'vluchtterrassen' (stroken van 3 m breed of breder).*

*Vanop deze terrassen – vooral het zijdelings terras – is een inkijk naar de aanpalenden mogelijk, gelet evenwel dat het hier om vluchtterrassen gaat, is zal deze inkijk zich slechts uitzonderlijk voordoen, zodat deze de maat van normale burenhinder niet zal overstijgen.*

*Het CBS legt daarom terecht als voorwaarde op:*

*“De platte daken mogen, met uitzondering van het terras aan de voorgevel niet worden gebruikt als dakterras”, een voorwaarde die kan gehandhaafd worden.*

*Vanuit de ‘stille ruimte’ achteraan op de 1e verdieping is t.g.v. de grote bouwdiepte hinderlijke inkijk mogelijk naar de links aanpalende achtertuin.*

*Het CBS legt volgende voorwaarde op:*

*“De ramen in de linkerzijgevel van de stille ruimte moeten ondoorzichtig worden gemaakt minstens van 0,90 m tot 2,00 m boven de vloerplas op deze verdieping.”*

*Deze voorwaarde – die te controleren en handhaven is – is in principe voldoende om hinderlijke inkijk te vermijden.*

*Het ontwerp gaat uit van 3 volwaardige bouwlagen met plat dak, met daarboven een 4e teruggetrokken bouwlaag, enkel in gebruik als technische ruimte. Het betreft een verdieping van 7,2 m breed, 7,5 m diep en 2,9 m hoog, op 1,3 m afstand van de voorgevellijn van de bovenverdiepingen en opgericht tegen de linkerzijperceelgrens.*

*Dit bouwvolume van 3 bouwlagen is – mede in het kader van ‘ruimtelijk rendement’ – aanvaardbaar op deze locatie: de kroonlijsthoogte is  $\pm 2,12$  m hoger dan van de links aanpalende woning, en is 53 cm lager dan de nokhoogte van deze woning. In het straatbeeld komen nog woningen met een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen voor.*

*De beperkte 4e bouwlaag, een technisch verdiep, kan ook aanvaard worden. Deze ligt dichtbij de voorgevel en tegen de gemeenschappelijke grenslijn met de links aanpalende woning. Het plat dak van de bovenste bouwlaag is 2,22 m hoger dan de noklijn van de links aanpalende woning.*

*Samen met de stad, wiens argumentatie bijgetreden wordt, wordt geoordeeld dat de aanvragers er met voorliggend ontwerp zijn in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.*

#### 2.5.6 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

*De aanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke ordening, vooral voor wat betreft het te grootschalig bouwvolume en de uitwerking van vluchtterrassen, autoparkeerplaatsen en fietsstelplaatsen.*

#### 2.6 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting [...]

*De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar verantwoorden.*

#### 2.7 Conclusie

*De deputatie sluit zich aan bij de argumentatie van de Stad Gent . Als beste kenner van de plaatselijke omgeving en van haar ruimtelijke visie kan de deputatie aansluiten bij de door haar voorgebrachte argumentatie De goede plaatselijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht en de ruimtelijke draagkracht wordt niet verstoord. De visie van het college van*

*burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden en het ontwerp wordt als passend beoordeeld.*

*De deputatie sluit zich aan bij de voorwaarden zoals opgelegd door de Stad Gent en neemt de motivering over als de hare.*

*Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2019045543, ingediend door de heer Dirk Vereecke en de heer Geert Quaghebeur namens De Ark - Gemeenschap Gent vzw, kan de omgevingsvergunning worden verleend.*

*...*

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert ongunstig, onder andere omdat:

- (1) *“Gelet op het openbaar nut van de aanvraag kan dus in afwijking van de woningtypetoets ingestemd worden met de gevraagde collectieve verblijfsaccommodatie, op voorwaarde dat deze gerealiseerd wordt binnen een bouwvolume dat inpasbaar is in de omgeving. Het feit dat de constructie een openbaar nut heeft kan geen reden zijn om een gebouw met buitensporige afmetingen toe te laten”. “Gelet op de ligging nabij het centrum van Drongen en de grote perceeloppervlakte is een verhoging van het rendement hier toelaatbaar. Die hier voorgestelde ‘rendementsverhoging’ is echter dermate groot dat zij niet verantwoord is in deze omgeving en de kwaliteiten van de woon- en leefomgeving teveel verstoort”*
- (2) een gelijkvloerse bouwdiepte van circa 18 meter voor waar het perceel zich bevindt, in een bocht zonder eenduidige bouwlijn, het maximum is en een totale gelijkvloerse bouwdiepte van 27 meter stedenbouwkundig onaanvaardbaar is en ongezien voor de woonfunctie in het straatbeeld;
- (3) de overdekte fietsenberging voor minstens twintig fietsen, die nodig is voor personeel en bewoners (omwille van te weinig plaats) niet rechts achteraan, maar dus losstaand in de achtertuin gebouwd moet worden, waardoor er nog bijkomende bebouwing is en het niet duidelijk of zelfs twijfelachtig is of dergelijke constructie binnen het toepassingsgebied valt van het Vrijstellingenbesluit: de voorwaarde is niet precies en dus in strijd met artikel 74 OVD;
- (4) een bouwvrije strook van drie meter tot de rechtse perceelsgrens het absolute minimum is omdat de woning door de bocht in de weg volledig naast de achtertuin van de rechts aanpalende burens (de verzoekende partijen) komt te staan;
- (5) de bouwdiepte op de bovenverdiepingen bij een- of meergezinswoningen tot maximum 12 meter beperkt moet worden, dakterrassen niet inbegrepen. Op de eerste verdieping wordt een bouwdiepte van 18 meter gerealiseerd en centraal zelfs 20,5 meter, dakterrassen niet inbegrepen. Op de tweede verdieping varieert de bouwdiepte van links 12,58 meter naar rechts 14,39 meter, exclusief dakterrassen. Door de zijgevel drie meter naar binnen te laten springen kan er, ter compensatie, een grotere bouwdiepte dan 12 meter worden toegestaan, maar de bouwdieptes van 18 tot 20,5 meter zijn overdreven;
- (6) de eerste verdieping zowel vooraan, rechts zijwaarts als achteraan ruime vluchtterrassen heeft (stroken van drie meter breed of breder) van waarop zeer hinderlijke inblik mogelijk is. De door het college van burgemeester opgelegde voorwaarde dat *“platte daken [...] met uitzondering van het terras aan de voorgevel [...] niet [mogen] worden gebruikt als dakterrassen”* is makkelijk op te leggen maar nagenoeg niet te handhaven. De terrassen zijn zeer goed toegankelijk via vensters tot op vloerhoogte. Het was minstens logisch geweest de gedeelten van terrassen die niet als vluchtweg moeten betreden worden in te richten als groendak;



- (7) de vierde bouwlaag niet aanvaardbaar is. Die ligt dichtbij de voorgevel en tegen de gemeenschappelijke grenslijn met de links aanpalende woning. Het plak dak van de bovenste bouwlaag is 2,22 meter hoger dan de noklijn van de links aanpalende woning. Die bouwlaag zal prominent is het straatbeeld aanwezig zijn en vormt tevens een wachtgevel. Naar functie gaat het slechts om een ‘technisch verdiep’, dat ook in een kelder kon worden ondergebracht, net als de fietsenberging voor bewoners en het perceel en een aantal parkeerplaatsen;
- (8) er te weinig parkeerplaatsen zijn, rekening houdend met de ‘Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto’ opgenomen in het ‘Parkeerplan Gent 2020’, dat te beschouwen is als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Alle parkeerplaatsen worden bovendien in de voortuin aangelegd, hetgeen manifest strijdig is met het beleidskader ‘Ruimtelijk rendement is relatie tot Ruimte voor Gent’ van 22 augustus 2019, eveneens te beschouwen als beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

De provinciale omgevingsambtenaar besluit dat *“de aanvraag strijdig [is] met de goede ruimtelijke ordening, vooral wat betreft het grootschalig bouwvolume en de uitwerking van de vluchtterrassen, autoparkeerplaatsen en fietsstelplaatsen.*

De verwerende partij, die een verstrengde motiveringsplicht heeft, beperkt er zich toe het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar waar mogelijk over te nemen om vervolgens een weinig gefundeerd tegenovergesteld standpunt in te nemen.

Het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar laat nochtans met betrekking tot elementaire aspecten, zoals de afmetingen van het met de bestreden beslissing vergund gebouw en inkijk naar de woning van de verzoekende partijen, weinig aan de verbeelding over.

Het motief dat de gelijkvloerse bouwdiepte van 27 meter, waarvan de verwerende partij erkent dat 18 meter gangbaar is, kan worden toegestaan *“door de schuine perceelvorm”* waardoor *“de woning zowel naar voor als naar achter uitgebreid [kan] worden t.o.v. links aanpalende zijgevel [...] zonder dat deze [bouwdiepte] onaanvaardbaar wordt”* is volstrekt nietszeggend met betrekking tot de inpasbaarheid van de aanvraag ten opzichte van het perceel van de verzoekende partijen aan de rechterzijde ervan.

De provinciale omgevingsambtenaar stelde nochtans vast dat *“een bouwvrije strook van 3,00 m een absoluut minimum [is], temeer omdat de woning – mede door de bocht in de weg – volledig naast de achtertuin van de rechts aanpalende woning komt te staan”*.

De overweging van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat *“het door de ligging aan een bocht en de perceelconfiguratie onvermijdelijk [is] dat de op te richten nieuwbouw volledig naast de achtertuin van de rechts aanpalende woning komt te staan, en dus onvermijdelijk voor inkijk naar deze tuin zal zorgen”*, abstraheert het gegeven dat de afmetingen en de inplanting van het met de bestreden beslissing vergund gebouw wel degelijk van invloed zullen zijn op de mate waarin de verzoekende partijen hinderlijke gevolgen kunnen ondervinden.

De motivering van de bestreden beslissing dat er *“volgens de huidig gangbare stedenbouwkundige normen [...] de bouwdiepte van de bovenverdiepingen bij een- of meergezinswoningen van het gesloten of halfopen type [dient] beperkt tot max. 12 m”*, maar *“gelet op het specifieke gebruik van dit gebouw [...] een dergelijke vormgeving [een bouwdiepte op de eerste verdieping van 18 m en centraal 20,5 m, dakterrassen niet inbegrepen] zich op[dringt] om tot het gewenste, aanvaardbare ruimtelijk rendement te komen”*, is helemaal niet voldoende om de vaststelling in het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar dat de bouwdiepte op de verdiepingen overdreven groot en niet toelaatbaar is, om te buigen.

Uit die motivering blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing vooreerst (en meer) rekening houdt met de woonkwaliteit op de percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, dan de impact van het met de bestreden beslissing vergund gebouw op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving onderzoekt.

De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing ook blijk van een kennelijk onredelijke beoordeling van een goede ruimtelijke ordening door de 'beperkte' vierde bouwlaag aanvaardbaar te achten omdat het een technisch verdieping is, de bouwlaag tegen de gemeenschappelijke grenslijn met de links aanpalende woning te voorzien en te stellen dat het plat dak van de bovenste verdieping (slechts?) 2,22 meter hoger is dan de noklijn van de linksaanpalende woning.

Al die redenen kunnen, samen en afzonderlijk, niet in het minst overtuigen.

De provinciale omgevingsambtenaar heeft daarover immers ook gesteld dat de vierde bouwlaag, toch met een oppervlakte van 54 m<sup>2</sup>, prominent in het straatbeeld zichtbaar zal zijn, dat de bouwlaag een wachtgevel is waar allicht nooit tegenaan zal gebouwd worden en dat het slechts een 'technisch verdiep' is, dat beter, samen met de fietsenberging en een aantal parkeerplaatsen, in een kelderverdieping onder te brengen is.

Verder blijkt dat de verwerende partij de voorwaarde met betrekking tot de overdekte fietsenparking (die impliceert dat er in totaal twintig comfortabele en diefstalveilige fietsparkeerplaatsen zijn en de fietsparkeerplaatsen voor personeel en bewoners volledig overdekt en afsluitbaar, en,, overeenkomstig de richtlijnen voor fietsenstallingen van de stad Gent, minimale as-op-as-afstanden moeten worden gerespecteerd) integraal overneemt uit de in eerste administratieve aanleg genomen beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent.

De provinciale omgevingsambtenaar stelt dat de voorwaarde, in strijd met artikel 74 OVD, onvoldoende precies is, en waarschijnlijk niet uitvoerbaar, en wijst er op dat de fietsenstalling niet rechts achteraan kan gebouwd worden, maar dus losstaand in de tuin gebouwd moet worden, en het niet duidelijk (en zelfs twijfelachtig) is of de constructie binnen het toepassingsgebied valt van het Vrijstellingsbesluit, omdat er al een tuinhuis staat.

De verwerende partij neemt de voorwaarde ook over, zonder het door de tussenkomen partij bezorgd aangepast plan goed te keuren.

De overweging in de bestreden beslissing dat *"het perceel [...] dit nog [kan] opnemen"* is, om alle voormelde redenen, volledig nietszeggend, omdat het niet tegensprekt dat er eventueel nog een nieuwe beoordeling van de vergunningverlenende overheid nodig is om de voorwaarde te realiseren.

Ook de voorwaarde die er op gericht is inkijk te voorkomen, namelijk dat *"de platte daken mogen, met uitzondering van het terras aan de voorgevel niet worden gebruikt als dakterras"*, negeert volledig de opmerkingen daarover van de verzoekende partijen en van de provinciale omgevingsambtenaar, die er immers op wijst dat die vluchtterrassen bijzonder ruim zijn, de enige terrassen waarop het merendeel van de woonentiteiten uitgeven en zeer goed toegankelijk zijn via ramen tot op vloerhoogte.

De Raad leest in de bestreden beslissing niet waarom de stelling van de provinciale omgevingsambtenaar dat er *"zeker voor de aanpalenden [...] niet de minste garantie [is] dat dergelijke voorwaarde in de praktijk zal nageleefd worden [...] het ware op zijn minst logisch de gedeelten van de terrassen die niet als vluchtweg hoeven betreden te worden in te richten als groendak"*, niet gevolgd wordt.

De voorwaarde dat *“de platte daken mogen, met uitzondering van het terras aan de voorgevel niet worden gebruikt als dakterras”* is dan op het eerste gezicht dan ook ondoelmatig en lijkt niet te kunnen verhelpen aan de door de verwerende partij zelf vastgestelde privacyhinder door de ingebruikname van de vluchtterrassen.

De verzoekende partijen stellen eveneens terecht dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de stelling van de provinciale omgevingsambtenaar dat er, volgens het beleidskader, te weinig parkeerplaatsen zijn, en de voorziene parkeerplaatsen in strijd met het beleidskader in de voortuin voorzien worden, niet bespreekt.

Met betrekking tot de vermelding in de bestreden beslissing dat *“de naar aanleiding van het verslag en/of hoorzitting geformuleerde replieken [...] van die aard [zijn] dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar verantwoorden”*, verduidelijkt de verwerende partij wiet welke replieken ze bedoelt, en waarom die replieken zonder meer tot een gewijzigd standpunt leiden.

Klaarblijkelijk is de verwerende partij ook ‘vergeten’ in de bestreden beslissing de passage aan te passen waarin ze, in overeenstemming met het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar, stelt dat *“de aanvraag [...] strijdig [is] met de goede ruimtelijke ordening, vooral voor wat betreft het te grootschalig bouwvolume en de uitwerking van vluchtterrassen, autoparkeerplaatsen en fietsstelplaatsen”*, hetgeen, in andere omstandigheden, eventueel als een loutere vergetelheid (of materiële vergissing) zou kunnen beschouwd worden, maar, in dit dossier, omwille van alle voormelde redenen, alleen maar de manifest onzorgvuldige totstandkoming van de bestreden beslissing lijkt te bevestigen.

Uit de conclusie dat *“de deputatie [...] zich aansluit bij de argumentatie van de Stad Gent”* *“als beste kenner van de plaatselijke omgeving en van haar ruimtelijke visie”*, *“de visie van het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden”* en *“de deputatie [...] zich aan[sluit] bij de voorwaarden zoals opgelegd door de Stad Gent en [...] de motivering over[neemt] als de hare”*, blijkt andermaal dat de verwerende partij de aanvraag niet zelf zorgvuldig onderzocht heeft en het principe van de devolutieve werking van het administratief beroep, dat vereist dat ze de aanvraag zelf volledig onderzoekt, miskent.

Het is de Raad dan ook volstrekt onduidelijk hoe de verwerende partij, rekening houdend met het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar, zelf heeft kunnen concluderen dat het met de bestreden beslissing vergund gebouw kwalitatief in de omgeving kan ingepast worden, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

Het middel is dan ook ernstig met betrekking tot de ingeroepen schendingen van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, artikel 4.3.1, §§1-2 VCRO, artikel 63 OVD, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel.

4.

Omwille van de inmiddels voltooide, met de bestreden beslissing vergunde, sloop van het gebouw, is de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing beperkt tot de met de bestreden beslissing vergunde bouw en exploitatie van wooninfrastructuur voor mensen mét en zonder een mentale beperking op de percelen gelegen te 9031 Gent, Domien Ingelsstraat 45, met als kadastrale omschrijving Drongen, afdeling 1, sectie B, nummers 0426/00H002 en 0426/00G002.

## VII. BELANGENAFWEGING

1.

De tussenkomenende partij vraagt ondergeschikt, in het kader van de schadelijke gevolgen die een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing voor haar zou veroorzaken, overeenkomstig artikel 40, §5 DBRC-decreet, een belangenafweging omdat “*door een mogelijke schorsing van de Bestreden Beslissing [...] de huisvesting van maar liefst 9 personen met een beperking in gevaar [komt] en [...] de belangen en het elementaire recht op wonen van deze 9 personen [worden] geschonden. Deze nadelige gevolgen van een schorsing wegen klaarblijkelijk en op onevenredige wijze zwaarder dan de hypothetische voordelen die Verzoekende partij zou kunnen putten uit de Bestreden Beslissing. Op heden ligt ook geen alternatieve huisvestingsmogelijkheid op tafel voor deze 9 bewoners*”.

2.

Overeenkomstig artikel 40, §5 DBRC-decreet moet de Raad, op verzoek van de verwerende partij of de tussenkomenende partij, rekening houden met de waarschijnlijke gevolgen van de schorsing van de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing voor alle belangen die kunnen worden geschonden, evenals met het algemeen belang, en kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing niet bevelen wanneer de nadelige gevolgen ervan klaarblijkelijk onevenredig zwaarder zijn dan de voordelen ervan.

De tussenkomenende partij licht in haar verzoek tot belangenafweging niet toe waarom haar nadeel, bij schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, klaarblijkelijk zwaarder is dan het voordeel voor de verzoekende partijen, en de Raad die schorsing, omwille van de nadelige gevolgen voor de tussenkomenende partij, dus zou moeten verwerpen.

Wanneer de Raad, zoals in dit dossier, op het eerste gezicht minstens één middel als ernstig beoordeelt, en de uiterst dringende noodzakelijkheid aanvaardt, dringt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zich op om, als bewarende maatregel, te vermijden dat een latere vernietigingsprocedure zo goed als doelloos zou worden. De Raad kan alleen maar hoogst uitzonderlijk bevelen een op het eerste gezicht onregelmatige vergunningsbeslissing te handhaven en de schorsing van de tenuitvoerlegging ervan bijgevolg niet te bevelen wanneer de nadelige gevolgen van een schorsing klaarblijkelijk onevenredig zwaarder zijn dan de voordelen ervan.

In haar op 14 december 2020 gedateerd verzoek tot tussenkomst in de schorsingsprocedure stelt de tussenkomenende partij overigens als volgt dat ze zoekt naar eventuele alternatieve huisvesting:

“... ”

24. *Daarnaast betekent het feit dat Vergunninghouder op 31 december 2021 zijn huidige locatie dient te verlaten niet dat er sprake zou zijn van hoogdringendheid in de zin van art. 40 §1 DBRC-decreet en dat men niet kan wachten tot afhandeling van de vernietigingsprocedure. Het spreekt voor zich dat Vergunninghouder parallel aan deze procedure ook een zoektocht heeft opgestart naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor haar bewoners. Het loutere gegeven dat de bouwwerken dringend zijn voor Vergunninghouder met het oog op de organisatie van alternatieve huisvesting van de bewoners door Vergunninghouder, volstaat niet om een schorsing te verantwoorden.*

“... ”

De schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing biedt de tussenkomenende partij dan ook de tijd om andere opties voor de organisatie van de behoorlijke huisvesting van mensen met een beperking te bestuderen en de Raad verwerpt het verzoek tot belangenafweging.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vzw DE ARK – GEMEENSCHAP GENT is ontvankelijk met betrekking tot de behandeling van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De Raad beveelt de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 27 augustus 2020 waarbij ze aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een omgevingsvergunning verleent voor de sloop van een woning en de bouw en exploitatie van wooninfrastructuur voor mensen mét en zonder een mentale beperking op de percelen gelegen te 9031 Gent, Domien Ingelsstraat 45, met als kadastrale omschrijving Drongen, afdeling 1, sectie B, nummers 0426/00H002 en 0426/00G002, zij het, omwille van de inmiddels voltooide sloop van de woning, beperkt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de met de bestreden beslissing vergunde bouw en exploitatie van wooninfrastructuur voor mensen mét en zonder een mentale beperking.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de uitspraak over de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken in zitting van 4 januari 2021 door de tiende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Jelke DE LAET

Eddy STORMS