

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0271
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0015-A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. mevrouw Bindu HUYBEN2. mevrouw Jono VAN BELLE3. de heer Gokhan KIRBOGA <p>vertegenwoordigd door advocaten Karolien BEKÉ en Florence LOBELLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de heer Johannes T'HOOFT <p>vertegenwoordigd door advocaat Dio VAN RENNE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Willem van Nassaustraat 9</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 5 september 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 juli 2018.

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 15 maart 2018 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een cohousingsproject met 10 woningen en gemeenschappelijke ruimten op de percelen gelegen te 9040 Sint-Amandsberg, Jean Béthunestraat 7-9 met als kadastrale omschrijving afdeling 19, sectie C, nummers 963e5, 963v4, 963w4, 963p4 en 963m4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij arrest nr. RvVb-S-1819-0574 van 5 februari 2019 wordt de schorsing bevolen van de bestreden beslissing. De tussenkommende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 15 oktober 2019.

Advocaat Florence LOBELLE voert het woord voor de verzoekende partijen. De verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

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

1.

Op 15 juni 2017 verleent de verwerende partij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een cohousingsproject op de percelen gelegen te 9040 Sint-Amandsberg, Jean Béthunestraat 7-9 met als kadastrale omschrijving afdeling 19, sectie C, nummers 963e5, 963v4, 963w4, 963p4 en 963m4.

Bij arrest nr. RvVb-A-1819-0566 van 5 februari 2019 wordt deze beslissing, na de vaststelling dat de tussenkomende partij verzaakt aan deze vergunning, vernietigd.

2.

De tussenkomende partij dient op 1 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een cohousingproject met 10 woningen en gemeenschappelijke ruimtes op de percelen gelegen te 9040 Sint-Amandsberg, Jean Béthunestraat 7-9.

De aanvraag beoogt volgens de omschrijving in de bestreden beslissing het oprichten van een cohousingproject in een binnengebied dat bestaat uit loodsen, ateliers en gebouwen van een buurtcentrum. De bestaande bebouwing wordt volledig gesloopt en de woningen van het cohousingproject worden geschakeld in een L-vorm rond een collectieve tuin. Het op te richten gebouw bestaat uit een straatvolume aan de Jean Béthunestraat, met een lang bouwvolume naar het binnengebied. Achteraan het terrein wordt een dwars bouwvolume aangebouwd met deels een bouwlaag en deels drie bouwlagen.

In de verklarende nota bij de aanvraag en in de bestreden beslissing wordt aangegeven dat de volgende maatregelen worden genomen om de wederzijdse privacy te garanderen met de woningen langs de Doornakkerstraat:

“... ”

1. *De hoogte van de huidige perceelsgrens blijft één bouwlaag waar ze nu ook één bouwlaag hoog is. Waar de huidige perceelsgrens 2 bouwlagen hoog is, wordt ze verlaagd tot 1m75 boven het vloerpas van de eerste verdieping.*
2. *Het gedeelte van het dak grenzend aan de perceelsgrens is fysiek niet toegankelijk en wordt uitgevoerd als groendak. Dit is tussen 3.00 en 3.90 meter breed.*
3. *Het groendak wordt afgesloten door een ondoorzichtige afscheiding met een hoogte van 1m75 boven vloerpas van de eerste verdieping. Deze afscheiding is voldoende hoog om inkijk in de tuinen en naar 1^{ste} verdieping van de woningen langs in de Doornakkerstraat.*

4. *Op de oostelijke perceelsgrens tussen de tuin van Doornakkerstraat nr. 60 en het dakterras blijft de huidige muur behouden. Deze wordt verlaagd van 2 bouwlagen naar 1m75 boven vloerpeil van de eerste verdieping.*
 5. *Het dakgedeelte tussen de afscheiding en woning achter 02 wordt ingericht als terras voor die woning. Dit terras is naar de tuinzone gekeerd, de overige zijdes zijn afgeboord door enerzijds een ondoorzichtige afscheiding, anderzijds een doorzichtige afsluiting die uitkijkt op de bestaande, maar verlaagde muur.*
 6. *De bovenste bouwlaag heeft ramen op de oostelijke en westelijke gevel. Aan de zijde van de Doornakkerstraat is een blinde muur voorzien. Hierdoor is er geen inkijk mogelijk naar de Doornakkerstraat*
 7. *De gevel van de bovenste bouwlaag wordt uitgewerkt in pleister in een lichte kleur.*
 8. *De tuinmuur achteraan de tuin van nr 60 wordt verlaagd tot 4.00 meter.*
- ...

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 januari 2018 tot en met 2 februari 2018, dienen de verzoekende partijen een gemeenschappelijk bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 15 maart 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 19 april 2019 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 juni 2018 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt als volgt beoordeeld:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

...

De aanvraag heeft betrekking op een perceel van 1.675 m² groot dat quasi volledig gelegen is in binnengebied en dat bebouwd is met bedrijfsgebouwen van een voormalige champignonkwekerij.

Het perceel omvat ook 2 rijwoningen van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog langs de Jean Béthunestraat.

De aanvraag strekt er vooreerst toe alle bestaande bebouwing te slopen, inclusief de 2 rijwoningen. De te slopen gebouwen hebben geen bijzondere erfgoedwaarde of architecturale kwaliteiten, zodat de sloping kan aanvaard worden.

Vervolgens worden 3 gebouwen opgetrokken in functie van een cohousingsproject met 10 woonentiteiten met gemeenschappelijke ruimtes en een gemeenschappelijke tuin die doorkruist wordt met een brandweerweg in gewapend gras.

De 3 bouwvolumes bestaan uit een 'straatvolume', een 'lange bouwvolume' en een 'dwars bouwvolume' (zie rubriek 1.4).

Straatvolume

De Jean Béthunestraat bestaat voornamelijk uit rijwoningen met een kroonlijsthoogte van 2 bouwlagen en met een zadeldak, en in mindere mate uit rijwoningen met een kroonlijsthoogte van 2,5 of 3 bouwlagen met zadeldak.

De links aanpalende woning heeft een kroonlijsthoogte van 2,5 bouwlagen, de rechts aanpalende van 2 bouwlagen.

Het ontwerp gaat uit van een nieuwbouwwoning van 3 bouwlagen met plat dak, rechts afbouwend naar 2 bouwlagen met plat dak.

Een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen is in principe niet onoverkomelijk op deze locatie, doch doordat de gelijkvloerse bouwlaag binnenin 4 m hoog moet zijn in functie van de doorgang voor brandweerwagens wordt hier een kroonlijsthoogte bereikt van maar liefst 11,4 m. Dit is $\pm 3,2$ m of dus één volwaardige bouwlaag hoger dan de links aanpalende woning.

Een dergelijk verschil valt ruimtelijk niet te verantwoorden, ook niet door te verwijzen – zoals het college van burgemeester en schepenen doet – naar het feit dat ± 45 m verderop, aan de overzijde van de straat, enkele oude woningen staan die ook één bouwlaag hoger zijn dan de aanpalende woningen (met daarom nog geen kroonlijsthoogte van 11,4 m).

De woningen links van de bouwplaats hebben een kroonlijsthoogte van $\pm 8,2$ m (inclusief hoekwoning met Wittemolenstraat) en deze rechts van de bouwplaats (tot Doornakkerstraat) en aan de overzijde van de straat een kroonlijsthoogte van ± 7 m.

De bovenste bouwlaag zal te dominant aanwezig zijn in het straatbeeld, zij moet ofwel uit een hellend dak bestaan (zodat de kroonlijst ongeveer aansluit op deze van de links aanpalende woning), ofwel teruggetrokken opgericht worden t.o.v. de rooilijn.

De bouwdiepte op de 1e verdieping bedraagt links 11,93 m en vermindert naar rechts toe door de schuine perceelgrens t.o.v. de straat.

Deze bouwdiepte kan aanvaard worden, daar 12 m een gebruikelijke bouwdiepte betreft en tegen de bestaande hoge scheimuur wordt aangebouwd waardoor de impact naar de linker aanpalende buur laag blijft.

In het vorig dossier werd deze bouwdiepte ook op de 2^e verdieping aangehouden, maar werd hiertegen bezwaar aangetekend door de linkerbuur.

Thans wordt deze bouwdiepte plaatselijk, in aansluiting op de buur, beperkt tot 10,10 m. Op die manier wordt de impact van het nieuwe volume op de linkerbuur beperkt gehouden en wordt geoordeeld dat het volume ruimtelijk aanvaardbaar is. De betreffende buur heeft in kader van dit dossier geen bezwaar ingediend. Er mag dus verondersteld worden dat de voorgestelde oplossing voldoende tegemoet komt aan de bezorgdheden van de linkerbuur.

Lange bouwvolume

Dit bouwvolume wordt tegen de linkerzijperceelsgrens (gezien vanaf Jean Béthunestraat) opgetrokken, binnen de contouren van de te slopen bebouwing, maar minder breed (± 7 m i.p.v. 11 m). Deze bebouwing bevindt zich pal in het binnengebied.

Het bouwvolume is deels 2 bouwlagen en deels 3 bouwlagen hoog onder een plat dak, de hoogte varieert tussen $\pm 6,60$ m en $\pm 10,3$ m. De gedeelten van 3 bouwlagen zijn dus ruim 1 m lager dan het gedeelte van 3 bouwlagen aan de straatzijde (zie hoger). De gedeelten van 3 bouwlagen worden gepositioneerd waar de huidige bebouwing en deze van de aangrenzende bebouwing (een schildersatelier en buurtcentrum) eveneens hoog zijn. Hierdoor zijn de bijkomende ophogingen van de scheimuren beperkt en is de bijkomende impact naar de omgeving laag.

De afstand tot de tuin van de woning Jean Béthunestraat 17, waarop recht wordt uitgekeken, bedraagt minimum 12,5 m.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden dat dit bouwvolume op zich aanvaardbaar is.

Wel dient hier opgemerkt dat volgens de huidige perceelconfiguratie het bouwvolume op ca. 10,5 m afstand van de achterste perceelgrens komt te staan (gezien vanaf J.

Béthunestraat), maar dat volgens de aanduidingen op plan deze achterliggende strook 'over te dragen is aan het buurtcentrum'.

In de bestreden beslissing wordt zelfs volgende bijzondere voorwaarde opgelegd: "Dit gedeelte moet aan de stad Gent overgedragen worden volgens de voorwaarden die in de aankoopovereenkomst tussen sogent en de cohousers werden bepaald."

In dit geval is het niet wenselijk om op elk van de 3 te realiseren bouwlagen grote raampartijen te plaatsen op de toekomstige perceelgrens, zoals thans in het ontwerp voorzien is.

Dwars bouwvolume

Dit bouwvolume bestaat deels uit 1 bouwlaag (3,15 m hoog) en deels uit 3 bouwlagen (9,85 m hoog), en komt net achter de woningen Doornakkerstraat 60, 66 en 68 te staan, zijnde de woningen van appellanten.

Kwestieuze woningen staan op percelen van slechts ± 18 m diep, enkel de woning nr. 60 staat op een perceel dat ook deels ± 27 m diep is.

Het gelijkvloers op te richten volume loopt door tot tegen de achterperceelgrens van de woningen in de Doornakkerstraat.

Het volume met 3 bouwlagen houdt 8,79 m afstand tot deze perceelgrens en 27,5 m afstand tot de Doornakkerstraat zelf. Dit volume komt wel tot op slechts $\pm 2,3$ m afstand te staan van het gedeelte tuin van de woning nr. 60 dat tot een diepte van ± 27 m reikt (zie hoger). Een bouwvolume van 3 bouwlagen is op deze locatie niet te verantwoorden, niet vanuit de bestaande toestand (de te slopen bebouwing is er slechts één bouwlaag hoog) en ook niet omwille van de te geringe afstand tot de percelen en woningen langs de Doornakkerstraat. Het gedeelte van 3 bouwlagen komt tot minder dan 30 m afstand van de rooilijn met de Doornakkerstraat te staan, in wat normalerwijze de tuinstrook is bij de woningen langs deze straat.

Op de 1^e verdieping bevindt zich de living en keuken van de betrokken woonentiteit, met een zeer breed schuifraam dat naar de Doornakkerstraat gericht is en toegang geeft tot een terras van 11 m breed en 5,79 m diep, dat op 3 m afstand van de scheidmuur met de percelen van appellanten (zijwaarts op 2,3 m tot 2,6 m afstand van de tuin van de woning nr. 60).

Het terras wordt richting tuinen/woningen van appellanten afgesloten door middel van een 'niet doorzichtige afsluiting van 1,75 m hoog t.o.v. de vloerplas'.

Om zichten naar de woningen/tuinen van appellanten tot een minimum te beperken dient deze afsluiting (zichtscherf) minimum 1,90 m hoog te zijn.

Tevens is het – zoals appellanten voorstellen – aangewezen de diepte van het terras met 2 m in te korten, om zo de visuele hinder van de schermen én de geluidshinder van op het terras tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Dit heeft tevens als voordeel dat het aandeel 'groendak' dan nog eens met minimum 22 m² kan stijgen.

Positief t.o.v. het vorig ontwerp is dat thans op de 2^e verdieping geen raamopeningen meer worden voorzien in de naar de Doornakkerstraat gerichte gevel.

Niettemin is op deze locatie een bouwvolume van 2 bouwlagen hoog het maximaal haalbare, om zo het gezichtsveld van beroepsindieners niet op onaanvaardbare wijze te schenden. Het volume van maar liefst 9,85 m hoog zal als visueel storend worden ervaren en voor verminderde lichtinval in hun tuinzone en woning (voornamelijk huisnummers 66 en 68) zorgen.

De aanvraag is om bovenvermelde redenen strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

Een cohousingsproject is principieel aanvaardbaar in dit binnengebied, doch de plannen dienen essentieel aangepast te worden.

Voor wat betreft de aspecten woonkwaliteit, mobiliteit en groen wordt het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijgetreden.

...”

Na de hoorzitting van 19 juni 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 juli 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. In deze beslissing wordt het “dwars volume” andersluidend beoordeeld en gemotiveerd dan in het verslag van de provinciale ambtenaar, en wel als volgt:

“ ...

Dwars bouwvolume

Dit bouwvolume bestaat deels uit 1 bouwlaag (3,15 m hoog) en deels uit 3 bouwlagen (9,85 m hoog), en komt net achter de woningen Doornakkerstraat 60, 66 en 68 te staan, zijnde de woningen van appellanten.

Kwestieuze woningen staan op percelen van slechts ± 18 m diep, enkel de woning nr. 60 staat op een perceel dat ook deels ± 27 m diep is.

Het gelijkvloers op te richten volume loopt door tot tegen de achterperceelgrens van de woningen in de Doornakkerstraat en blijft lager dan de bestaande scheimuren en heeft bijgevolg geen impact naar de omgeving.

Het volume met 3 bouwlagen houdt 8,79 m afstand tot deze perceelgrens en 27,5 m afstand tot de Doornakkerstraat zelf.

Een dergelijke afstand staat in verhouding tot de voorgestelde hoogte.

Dit volume komt op $\pm 2,3$ m afstand te staan van het gedeelte tuin van de woning nr. 60 dat tot een diepte van ± 27 m reikt (zie hoger), wat kan worden aanvaard.

Een bouwvolume van 3 bouwlagen is op deze locatie op die afstand van de perceelsgrenzen te verantwoorden, in het kader van het verhogen van het ruimtelijk rendement.

Dit bouwwerk is bovendien beperkt in breedte en diepte (11 m bij 7,3 m). Het situeert zich aan de noordzijde van de dichtstbij gelegen burens. Bovendien wordt hierbij een bestaand 2 bouwlagen hoog volume dat zich op de perceelgrens bevindt, afgebroken. Bijgevolg kan dit bouwvolume ruimtelijk aanvaard worden naar inplanting en visuele impact naar de aanpalende burens toe.

In dit verstedelijkt weefsel kan wel degelijk teruggegrepen worden naar de footprint van de bestaande bebouwing, en zal het gevraagde niet resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder in dergelijke omgevingen zal overstijgen.

T.o.v. het vorig ontwerp zijn op de 2^e verdieping geen raamopeningen meer worden voorzien in de naar de Doornakkerstraat gerichte gevel.

Ter hoogte van de 1e verdieping wordt een dakterras voorzien tot op minstens 3 m van de perceelgrens van de woningen zijde Doornakkerstraat. Deze zone wordt ingericht als groendak.

Het terras en het groendak worden van elkaar gescheiden middels een ondoorzichtig zichtscherms van 1,75 m hoog. Er kunnen vanaf het terras dus geen storende inkijken ontstaan naar de aanpalenden. Waar mogelijk zullen de gemene muren verlaagd worden, wat de lichtinval van zowel het cohousingsproject als van de aanpalende burens ten goede komt. Deze ingreep wordt ruimtelijk dan ook positief beoordeeld, maar kan slechts uitgevoerd worden mits akkoord van de betrokken burens (zie ook bezwaren in kader van het openbaar onderzoek).

Het ontworpen cohousingsproject is aanvaardbaar in dit binnengebied.

De door de stad ontwikkelde argumentatie wordt integraal bijgetreden, de voorwaarden en lasten overgenomen.

Van een overmatige inkijk in de leefruimtes, slaap- en of badkamers, dan wel tuinzones van de panden van de beroepsindieners is geen sprake.

Enige reële vermindering van het gebruiksgenot van de buitenruimtes en leefkwaliteit van de binnenruimtes van de panden van de beroepsindieners ligt niet voor, integendeel. De draagkracht van het stedelijk binnengebied wordt ook niet overschreden.

De aanvrager stelt dat er werd gestreefd naar een footprint van maximaal 40% bebouwing, om zo een grote kwalitatieve buitenruimte te bekomen en dat die keuze diende de verbetering van de algehele kwaliteit van het bouwblok en het binnengebied.

De geplande woonentiteiten zijn uiterst compacte gezinswoningen, met een gemiddelde vloeroppervlakte van 116,7 m² (minimaal 61,3 m² en maximaal 128,6 m²). De architecten zijn er in geslaagd om 10 ruim aanvoelende woningen te realiseren, o.a. door de koppeling aan de groenruimte.

De aanvragers zijn er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 11 april 2019 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 23 mei 2019 toe in de debatten.

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 Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN HET ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

In het enig middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2, 1° en 2° VCRO, artikel 4.7.22 VCRO samen met artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zetten uiteen:

“ ...

doordat de deputatie de aanvraag, in het bijzonder voor wat betreft het dwarse volume, in overeenstemming acht met de goede ruimtelijke ordening;

en doordat de verwerende partij heeft nagelaten haar beslissing te staven met de rechtens vereiste motieven, minstens wordt niet op een zorgvuldige en in redelijkheid verantwoorde wijze aangegeven waarom de aanvraag in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening en waarom wordt voorbijgegaan aan het andersluidend verslag van de PSA;

...

en terwijl de PSA in zijn advies uitdrukkelijk heeft gewezen op het feit dat het aangevraagde op diverse punten onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

en terwijl uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO volgt dat wanneer de deputatie afwijkt van het verslag van de PSA zij dit grondig dient te motiveren;

zodat het bestreden besluit de hierboven aangehaalde bepalingen en beginselen heeft geschonden.

Toelichting bij het eerste en enigste middel

...

Belangrijk is verder dat artikel 4.7.23, §1 VCRO uitdrukkelijk de verplichting oplegt aan de verwerende partij om haar beslissing te nemen op basis van het verslag van haar PSA. Hieruit volgt dat eveneens uit de bestreden beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid waarom de verwerende partij van het andersluidend advies is afgeweken. Er geldt met andere woorden een verstrengde motiveringsplicht:

...

Het is vaststaande rechtspraak van uw Raad dat het louter tegenspreken van het verslag van de PSA geen afdoende motivering vormt. Zie in deze zin bijvoorbeeld een arrest van 4 oktober 2016 (nr. A/1617/0119):

...

Welnu, dit is net hetgeen dat de verwerende partij in het bestreden besluit doet. Net als bij de eerste vergunningsbeslissing van 15 juni 2017 komt de verwerende partij tot een volledig tegenovergestelde vaststelling dan de PSA, en dit zonder enige redelijke motivering. Een lezing van het bestreden besluit leert dat (opnieuw!) geen enkel weigeringsargument van de PSA op een pertinente wijze werd weerlegd.

Zo komt de PSA met betrekking tot het dwarse volume tot de volgende beoordeling:

...

Merk hierbij op dat de beoordeling van de PSA eveneens overeenstemt met de oorspronkelijke visie voor het binnengebied dat werd uiteengezet in de het verkoopdossier van Sogent, waarin meermaals duidelijk wordt bepaald dat in het binnengebied maximaal twee bouwlagen inpasbaar zijn (zie p. 12-15-16 van het verkoopdossier – stuk 4). In dit verkoopdossier werd de betrokken ruimte zelfs voorgesteld als groenruimte (zie o.a. p. 20 – stuk 4): (afbeelding)

...

Ondanks de duidelijke en omstandige andersluidende motivering van de PSA besluit de verwerende partij in het bestreden besluit alsnog tot de inpasbaarheid van het dwarse volume in de omgeving:

...

Uit bovenstaande blijkt dat de verwerende partij de inplanting van een bouwvolume met 3 bouwlagen enerzijds motiveert op basis van een standaardformulering met een verwijzing naar het verhogen van het ruimtelijk rendement en anderzijds gewoonweg de motieven van het college van burgemeester en schepenen overneemt. Ondanks de pertinente bezwaren en beroepsgrievan van de verzoekende partijen (dit in zowel de huidige, als de voorgaande procedure), alsook het andersluidend advies van de PSA laat de verwerende partij na om de impact op de woon- en leefkwaliteit van de verzoekende partijen in concreto te onderzoeken.

Zo gaven de verzoekende partijen in hun beroepschrift reeds aan dat het college van burgemeester en schepenen bij haar beoordeling was vertrokken vanuit een foutieve voorstelling van de werkelijkheid (net als overigens de verwerende partij reeds deed in de voorgaande vergunningsbeslissing van 15 juni 2017). Het af te breken volume bestaat namelijk enkel ter hoogte van een deel van de Doornakkerstraat 60 uit twee bouwlagen en voor het overige uit één bouwlaag (ongeveer 8 m breed). Het aangevraagde bestaat uit maar liefst drie bouwlagen over de volledige breedte van 11 m! Dit impliceert dat het vergunde project wel degelijk voorziet in een hogere bebouwing vlakbij de perceelsgrens, met alle gevolgen van dien.

Voor Doornakkerstraat 60 gaat de hoogte van het 'dwarse volume' van de huidige 6,16 m (peil 1602) naar 9,99 m (peil 1985), zijnde een verschil van liefst 3,83 m. Voor Doornakkerstraat 66 (en 68) gaat de hoogte van het 'dwarse volume' van de huidige 3,13 m (peil 1299) naar 9,99 m (peil 1985), zijnde een verschil van liefst 6,86 m. Zoals de PSA bevestigt betekent dit verschil dat het zicht van de verzoekende partijen volledig gedomineerd zal worden door het nieuwe volume, dat eveneens een ernstige impact op de lichtinval teweegbrengt. Er wordt een ingesloten gevoel gecreëerd in zowel de tuinzone, als de woningen van de verzoekende partijen (zie simulaties bij stuk 3).

Ook de stelling dat de verlaging van de tuilmuren de zonlichttoetreding van de aanpalende percelen zou verhogen, werd reeds weerlegd in het beroepschrift. De verwerende partij laat volledig na deze beroepsgrievan te betrekken in haar beoordeling en schendt hierbij niet alleen de motiveringsplicht, maar beoordeelt ook de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening op een foutieve en kennelijk onredelijke wijze.

Deze gebrekkige motivatie klemmt des te meer nu de onaanvaardbare impact van het aangevraagde door de verzoekende partij meermaals werd benadrukt aan de hand van door de aanvragers aangeleverde simulaties (simulaties bij stuk 3, dit zelfs nog op de hoorzitting zelf (stuk 13): (afbeeldingen)

...

Hoewel de verwerende partij als een orgaan van actief bestuur er niet toe gehouden is alle bezwaren punt voor punt te weerleggen, moet uit het bestreden besluit wel kunnen worden afgeleid waarom deze niet werd bijgetreden:

...

Het bestreden besluit gaat echter op geen enkele wijze in op de argumenten van de verzoekende partijen, noch op de weigeringsargumenten van de PSA. Merk op dat op de opmerkingen van de PSA dat het zichtscherm minimum 1,90 m hoog dient te zijn, alsook dat het aangewezen is om de diepte van het terras 2 m in te korten zelfs niet aan bod komen in het bestreden besluit.

In het kader van de vorige vergunningsaanvraag heeft de verwerende partij nochtans erkend dat het inderdaad aangewezen is dat het terras minstens 5 m afstand houdt van de perceelsgrens met de woningen in de Doornakkerstraat, en dit ook als voorwaarde oplegde

bij de vergunning (stuk 8). Door thans, in afwijking van het verslag van haar PSA alsnog te aanvaarden dat het terras slechts 3 m afstand houdt van de perceelsgrens, schendt de verwerende partij zowel de motiveringsplicht, als de rechtszekerheid.

*Kortom, de verwerende partij gaat in het bestreden besluit opnieuw zonder enige concrete en redelijke motivering volledig voorbij aan de overwegingen van de PSA met betrekking tot de inpasbaarheid van het cohousingproject, zodat het bestreden besluit de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt. Het bestreden besluit getuigt evenmin van een redelijke en zorgvuldige beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Dit is des te meer zo nu werd uitgegaan van foutieve gegevens.
...*

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

Vastgesteld moet worden dat zowel de Deputatie (in het bestreden besluit) als het College uitdrukkelijk van oordeel zijn dat de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar en in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg is.

Zoals de verzoekende partijen terecht stellen, komt het niet aan uw Raad toe om haar beoordeling van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van de Deputatie. Wel kan uw Raad nagaan of de Deputatie is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en of zij deze correct heeft beoordeeld en op die wijze in redelijkheid tot het bestreden besluit is gekomen.

De verzoekende partijen kunnen naar het oordeel van de tussenkomende partij redelijkheidswijze niet voorhouden dat het bestreden besluit niet op een deugdelijke, zorgvuldige én zeer omstandige wijze motiveert waarom zij de vergunningsaanvraag, in tegenstelling tot de PSA, wél in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening heeft geacht.

Zowel de verzoekende partijen als voornoemd schorsingsarrest van Uw Raad gaan voorbij aan het feit dat geen enkele wetsbepaling vereist dat de Deputatie in het bestreden besluit punt voor punt de argumentatie van de PSA diende te overlopen en telkens had dienen aan te geven waarom zij een andersluidende mening toegedaan is.

De tussenkomende partij is van oordeel dat het (andersluidende) advies van de PSA wel degelijk inhoudelijk afdoende wordt ontmoet en tegengesproken.

- Zo wordt in het bestreden besluit aangegeven dat betreffend bouwvolume van 3 bouwlagen, in tegenstelling tot wat de PSA oordeelde, wél op die locatie en op de vermelde afstand van de perceelsgrenzen te verantwoorden is, dit

a. “in het kader van het verhogen van het ruimtelijk rendement”

De tussenkomende partij is van oordeel dat dit, anders dan Uw Raad oordeelde in voornoemd schorsingsarrest, géén “nietszeggende stijlformule” is.

Immers, de verhoging van het ruimtelijk rendement betekent (volgens het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen) dat er meer moet gedaan worden met het reeds

ingenomen ruimtebeslag en dat dit - onder meer - dient te gebeuren door intensivering van het ruimtegebruik.

Het bestreden besluit verwijst daarbij letterlijk naar de nieuwe beoordelingsgrond die sinds de inwerkingtreding van de zgn. Codex-trein op 01.01.2018 voor de goede ruimtelijke ordening in de wetgeving is ingeschreven.

Bovendien staat die beweerdelijk “nietzeggende stijlformule” niet alleen inzake motivering, maar wordt ook bijkomende het volgende gemotiveerd in het bestreden besluit.

- b. omdat het dwarsvolume “bovendien beperkt in breedte en diepte (11m bij 7,3m)” is*

Dit is toch wel een duidelijke motivering van het bestreden besluit waarom geoordeeld werd dat het dwarsvolume wél op de gevraagde locatie verantwoord is.

- c. omdat daarbij een “bestaand 2 bouwlagen hoog volume dat zich op de perceelsgrens bevindt, wordt afgebroken”, waardoor dat “bouwwolume ruimtelijk aanvaard [kan] worden naar inplanting en visuele impact naar de aanpalende burenen toe”*

Anders dan Uw Raad oordeelde in voornoemd schorsingsarrest, is de tussenkomende partij van oordeel dat er ook – mede – hiermee door het bestreden besluit wel degelijk een afdoende en juiste motivering wordt gegeven voor het aanvaarden van het gevraagde dwarsvolume, nl. het “Labo1” met 6m hoge muren óp de perceelsgrens worden verlaagd/afgebroken (in de mate dat dit door eerste verzoekende partij mevrouw Bindu HUYBEN [Doornakkerstraat 60] is gewenst.

Het klopt – zoals Uw Raad in voornoemd schorsingsarrest stelt – dat het te slopen Labo 1 met 6m hoge muren op de perceelsgrens zich niet bevindt achter/ter hoogte van de woningen van tweede en derde verzoekers.

Echter, het bestreden besluit beweert het tegendeel niet.

Het bestreden besluit stelt wél dat de afbraak van dat volume voor “de aanpalende burenen” (door ook voor de tweede en derde verzoekende partij [Doornakkerstraat 66 en 68] een aanvaardbare impact zal hebben. Dat klopt ook, aangezien het afbreken/verlagen van de muren op de perceelsgrens met het pand Doornakkerstraat 60, ook voor de panden Doornakkerstraat 66 en 68 tot gevolg zal hebben dat het binnengebied opent (zie hierna p. 37 e.v.).

De PSA vergeleek in zijn advies overigens ten onrechte (a) enerzijds de bestaande toestand met een te slopen bebouwing van één bouwlaag (zonder te vermelden dat die éne bouwlaaghoogte zich slechts achter de panden Doornakkerstraat 66 en 68 bevond) met (b) anderzijds het nieuwe bouwwolume van deels drie bouwlagen (zonder erbij te vermelden dat dat volume zich níet op de perceelsgrens met de voornoemde panden in de Doornakkerstraat zal bevinden, maar op zijn dichtste punt op 8,71m van die perceelsgrens).

- d. omdat “in dit verstedelijkt weefsel (...) wel degelijk [kan] teruggeregpen worden naar de footprint van de bestaande bebouwing”, waardoor “het gevraagde niet [zal] resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder in dergelijke omgevingen zal overstijgen”.*

Hiermee motiveert het bestreden besluit – nogmaals – terecht dat de geplande gebouwen met een derde bouwlaag gepositioneerd worden op die plaatsten waar de bestaande bebouwing en deze van de aangrenzende burens in de bestaande toestand eveneens het hoogst is.

- *Bovendien wordt in het bestreden besluit, in navolging van het advies van de PSA (dat letterlijk wordt geciteerd), gesteld dat “t.o.v. het vorig ontwerp (...) op de 2^e verdieping geen raamopeningen meer worden voorzien in de naar de Doornakkerstraat gerichte gevel”.*
- *Ook wordt in het bestreden besluit terecht, en in tegenstelling tot het advies van de PSA, gesteld dat het ondoorzichtige zichtscherp van 1,75m hoog verhindert dat vanaf het dakterras op het dwarsvolume nog storende inkijken ontstaan naar de aanpalenden.*

Anders dan Uw Raad oordeelde in voornoemd schorsingsarrest, besteedt het bestreden besluit hiermee wél degelijk aandacht aan de diepte van het terras, nu de discussie omtrent die diepte van het betreffende terras louter ingegeven was door de bezorgdheid tot inkijk vanop het terras naar de panden Doornakkerstraat 60 – 66 – 68, terwijl betreffend zichtscherp elke inkijk onmogelijk maakt.

Wat de opmerking van Uw Raad in voornoemd schorsingsarrest betreft alsdat in de (eerste) vergunningsbeslissing van de Deputatie d.d. 15.06.2017 uitdrukkelijk als voorwaarde was opgelegd dat het dakterras minstens 5 meter afstand diende te houden tot de perceelsgrens met de woningen in de Doornakkerstraat, wil de tussenkomende partij opmerken:

- *dat de tussenkomende partij op de zitting van Uw Raad van 08.01.2019 aangegeven heeft te verzaken aan die vergunning d.d. 15.06.2017 ;*
- *dat – zoals hoger reeds aangegeven – lopende de eerste procedure voor de Deputatie (die geleid heeft tot voornoemde vergunning d.d. 15.06.2017) door huidig tussenkomende partij aangepaste plannen werden aangebracht waarop gemotiveerd werd waarom een ondoorzichtige afsluiting (ook door de tussenkomende partij) was gewenst. Door de tussenkomende partij werd op die plannen aangegeven dat de afstand van die afsluiting tot aan de perceelsgrens niet 5m maar 3 meter zou zijn. De Deputatie verwees haat vergunningsbeslissing d.d. 15.06.2017 uitdrukkelijk naar die plannen en keurde die (daardoor goed), maar in de conclusie van dat besluit zelf werd die afstand – schijnbaar – niet bevestigd en was er plots sprake van een afstand van 5 meter (zij het niet voor de afsluiting, maar voor een balustrade), wat tot onduidelijkheid kon leiden.*
- *Het bestreden besluit stelt ook terecht, en in tegenstelling tot het advies van de PSA, dat “van een overmatige inkijk in de leefruimtes, slaap- en of badkamers, dan wel tuinzones van de panden van [de verzoekende partijen] geen sprake is” en “enige reële vermindering van het gebruiksgenot van de buitenruimtes en leefkwaliteit van de binnenruimtes” van voornoemde panden “niet voorligt, integendeel”, waardoor “de draagkracht van het stedelijk binnengebied (...) ook niet [wordt] overschreden.”*

Ook hierin wordt het advies van de PSA en het standpunt van de verzoekende partijen volledig gecounterd door het bestreden besluit.

- Tot slot stelt het bestreden besluit, opnieuw in tegenstelling tot het advies van de PSA, dat “de aanvragers er met voorliggend ontwerp in geslaagd [zijn] het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen”.

Een afwezige, gebrekkige, onzorgvuldige dan wel onredelijke motivering, laat staan het louter hanteren van een standaardmotivering, kan de Deputatie derhalve geenszins verweten worden.

Evenmin kan voorgehouden worden dat de Deputatie is uitgegaan van foutieve gegevens.

Enige schending van de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid ligt niet voor.

Waar de verzoekende partijen opnieuw de door hén aangebrachte simulaties aanhalen, als zgn. bewijs van de “onaanvaardbare impact van het aangevraagde”, kan de tussenkomenende partij volstaan met te verwijzen naar het vertekende en overdreven karakter van die simulaties. (zie hoger titel III. G., p. 25)

De verzoekende partijen blijven voorhouden dat hun zicht volledig (visueel) gedomineerd zal worden door het dwarsvolume dat eveneens een ernstige impact zal hebben op hun lichtinval (vermindering aan daglicht). Zij stellen dat een ingesloten gevoel zal worden gecreëerd in zowel hun tuinzone, als in hun woningen. Zij spreken van een onaanvaardbare impact en een drastische vermindering van het gebruiksgenot van de buitenruimten en de leefkwaliteit van de binnenruimten.

De Deputatie weerlegt dat alles duidelijk en op gemotiveerde wijze en stelt onomwonden:

...

De tussenkomenende partij wil hierbij aanvullend nogmaals aantonen

- dat de impact op zonlicht (en schaduwvorming) zeer beperkt is ;
- dat aan de bezorgdheden van de verzoekende partijen inzake inkijk en privacy integraal tegemoetgekomen wordt ;
- dat de draagkracht van het binnengebied door het project niet wordt overschreden.

In de bestaande toestand zijn de volgende volumes en hoogtes relevant (zie figuren op de volgende bladzijdes):

- labo 1: 6m hoog (2 bouwlagen) op de perceelsgrens; laboruimtes met geblindeerde ramen in de perceelsmuur ;
- labo 2: 3m hoog (1 bouwlaag) op de perceelsgrens ;
- loods: 3 tot 5,5m hoog (1 tot 1,5 bouwlaag), met hellend golfplatendak ;
- slijperij: nokhoogte 5m (1 bouwlaag), zadeldak zwaar overgroeid met klimop ;
- hangar: 5,5m hoog (1,5 bouwlaag), vormt achterste tuinmuur voor Doornakkerstraat nrs. 56, 58 en 60.

In de vergunde toestand daarentegen zijn volgende elementen relevant:

- de bovenste twee bouwlagen van het dwarsvolume: op 8,71m van de perceelsgrens met de panden Doornakkerstraat nrs. 60, 66 en 68. Achterin de tuin van

Doornakkerstraat nr. 60 komt de hoek van dwarsvolume tot op 2m van de perceelsgrens. Het dwarsvolume is er wel achter de achtermuur van deze tuin gelegen;

- *de perceelsmuur met nr. 60 wordt verlaagd: op vraag van buur nr. 60 wordt deze verlaagd met 1,25m, en niet met 3m zoals oorspronkelijk ontworpen ;*
- *het dakterras wordt afgeschermd door een ondoorzichtige afsluiting op 3m van de perceelsgrens, met een hoogte van 1,75m (boven het vloerpad van de 1^e verdieping), waardoor wederzijdse inkijk vermeden wordt.*

De tussenkomen partij houdt eraan om de impact van het project, en inzonderheid het dwarsvolume, op elk van de drie woningen van de verzoekende partijen te duiden.

De tussenkomen partij houdt eraan om de impact van het project, en inzonderheid het dwarsvolume, op elk van de drie woningen van de verzoekende partijen te duiden.

Pand Doornakkerstraat nr. 60-64

De gevelbreedte van dit pand is 13m en het perceel is tot 27,5m diep. Op de onderste verdieping werden grote ramen gestoken om licht binnen te krijgen. Momenteel is de tuin aan de zijde van het project volledig omgeven door muren tot 6m hoog. Het volume Labo1 (hoogte 6m) beheerst de tuin van deze woning, en zorgt voor schaduw in de namiddag. Achteraan de tuin is het volume 'hangar' 5,5m hoog.

In de nieuwe toestand wordt de zijdelingse perceelsmuur verlaagd tot 4,75m (witte lijn op onderstaande foto's). In de namiddag, wanneer de zon in het westen staat, zal er dus méér zon in de tuin vallen. De tussenkomen partij wenste aanvankelijk Labo1 te verlagen tot 1 bouwlaag, maar op verzoek van de verzoekende partij HUYBEN blijft de hoogte behouden op 4,75m. Het gecontesteerde dwarsvolume is hierdoor niet te zien vanuit de tuin of vanuit de benedenverdieping, enkel vanuit de bovenste verdiepingen. Omdat ook de achterste tuinmuur wordt verlaagd tot 4m (witte stippellijn), krijgen alle verdiepingen meer dieptezicht in het binnengebied.

In het vergunde ontwerp zorgen de ondoorzichtige wand en de blinde gevel ervoor dat er geen inkijk mogelijk is in de woning en op het terras van Doornakkerstraat nr. 60. Enkel vanuit de ramen op de bovenste verdieping (slaapkamers) kan men nog in (alleen) het achterdeel van de tuin kijken, maar onder een schuine hoek. Gezien de stedelijke omgeving lijkt dit zeker aanvaardbaar (de burens van nr. 58 bv. kunnen evengoed binnenkijken).

In het aanvankelijk ontwerp was nog voorzien om de perceelsmuur op te hogen tot aan de grens met het pand Doornakkerstraat nr. 66, om inkijk op dat punt te voorkomen (rode vlak op de onderste foto). Het College van Burgemeester en Schepenen liet die verhoging en verlenging niet toe, en in het vergunde ontwerp zou deze aanpassing ook geen nut meer hebben (omwille van het ondoorzichtige scherm op 3m van de perceelsgrens). (afbeeldingen)

...

Pand Doornakkerstraat nr. 66

De gevelbreedte van dit pand is ca. 4m, de diepte van het perceel is ca. 18,25m. De woning heeft een kleine koer met een tuinhok. Achteraan is de perceelsgrens 1 bouwlaag hoog, naar rechts wordt het zicht beperkt door Labo 1 (hoogte 6m), naar links (iets verder weg) door het dak van de slijperij (hoogte 5m). Vanuit de hogere verdiepingen valt de actuele verloedering van de site sterk op.

In de nieuwe toestand wordt het zicht naar achteren bepaald door dwarsvolume (breedte 11m), terwijl in de andere richtingen het zicht niet langer beperkt is. Op de onderstaande foto's staan de volumes die verdwijnen rood aangegeven. Voor de volumes die erbij komen, wordt verwezen naar de simulaties. (Stuk 2)

Vooraf vanuit de eerste verdieping opent het binnengebied aanzienlijk. Naar links is er nu zicht tot de ingang van de site (ruim 80 meter), bovendien is het hele binnengebied groen en beplant met bomen. Naar rechts is de verbetering minder uitgesproken, omdat Labo1 slechts beperkt verlaagd kan worden, op vraag van de eerste verzoekende partij (Doornakkerstraat nr. 60) (witte lijn). Rechts van Labo1 (witte stippellijn) verlaagt de achterste tuinmuur van 6m naar 3 à 4m en laat dus ook meer dieptezicht toe.

In het vergunde ontwerp is er geen inkijk mogelijk bij Doornakkerstraat nr. 66, noch in de woning noch op de koer. Vanop het dakterras kan ook niet binnengekeken worden in de bovenste verdieping (dakvensters). In omgekeerde richting zal het wel mogelijk zijn om vanuit het dakvenster en eerste verdieping van nr. 66 in de tuin van de tussenkomende partij te kijken. Vanuit het dakvenster kan ook op het dakterras gekeken worden. Omdat het een inkijk vanuit slaapkamers betreft, wordt dit niet als een probleem gezien. (afbeeldingen)

...

Pand Doornakkerstraat nr. 68

De gevelbreedte van dit pand is ca. 4 m, de diepte van het perceel is ca. 18,25m. Deze woning heeft een klein koertje van ca. 4,50m diep. Achteraan is de perceelsgrens 1 bouwlaag hoog. Naar rechts is Labo1 (2 bouwlagen) niet te zien, maar naar links wordt de koer actueel gedomineerd door het zwaar begroeide zadeldak van de slijperij. De slijperij houdt ook de namiddag- en avondzon tegen, waardoor er gedurende het ganse jaar nooit rechtstreeks zonlicht in de woning valt. Ook vanuit de eerste verdieping wordt het zicht naar links beperkt door de slijperij. Vanop de hogere verdiepingen valt de verloederende van de huidige site sterk op. Merk op dat deze woning ook in de bestaande situatie reeds sterk ingesloten is.

In de nieuwe toestand zal het zicht naar achteren slechts deels bepaald worden door dwarsvolume. Naar links is het zicht open, en zijn de bomen van de site te zien. Deze woning zal dan ook het sterkst profiteren van de vergroening van de site. Door het afbreken van de slijperij (rode markering op foto) valt de namiddag- en avondzon het jaar door in de koer, en in de zomer valt de zon zelfs binnen in de woning via het achterraam. Uit simulaties blijkt dat de winst aan rechtstreeks zonlicht op sommige momenten van het jaar bijna 2 uur bedraagt. De achterste perceelsmuur kan ook deels verlaagd worden (van 3m tot ca. 2,4m, witte stippellijn), waardoor de koer aan die kant net ruimtelijker zal aanvoelen.

In het vergunde ontwerp is het niet mogelijk om binnen te kijken in de woning of op de koer vanuit het dwarsvolume of het dakterras. Vanop het dakterras kan ook niet binnengekeken worden in de bovenste verdieping (dakvensters). Enkel vanuit de tuin kan omhoog gekeken worden naar de ramen van de eerste verdieping. In een stadsomgeving is dit echter niet ongewoon. Omgekeerd heeft de woning vanuit de bovenste verdiepingen wel een zicht op de tuin en gedeeltelijk op het dakterras. (afbeeldingen)

...

Samenvattend kan gesteld worden:

- Voor pand nr. 60 is de impact van het project beperkt, omdat het van zichten afgeschermd blijft door de relatief hoge muren, dit op vraag van de eerste verzoekende partij zelf.
- Voor pand nr. 66 is de invloed van dwarsvolume het grootst, maar dit is zeker niet dominant, omdat er elders volumes verdwijnen en het binnengebied meer open wordt.
- Voor pand nr. 68 is er een grote winst aan zonlicht, terwijl het dwarsvolume slechts gedeeltelijk zichtbaar is.
- Voor geen enkele woning is er nog rechtstreekse inkijk mogelijk vanuit het dwarsvolume of het dakterras, noch in de woningen zelf, noch op het terras of koer.

M.b.t. de voorgehouden verminderde lichtinval, verminderd rechtstreeks zonlicht en schaduwwerping wil de tussenkomende partij in zijn algemeenheid nog het volgende laten gelden.

- *Het geviseerde dwarsvolume bevindt zich noordelijk t.o.v. de woningen van de verzoekende partijen. De achterzijde van de woningen in de Doornakkerstraat is immers noord/noordwestelijk georiënteerd. Met het dwarse volume kan dan ook geen (zon)licht geblokkeerd worden en ook schaduwwerping is compleet onmogelijk.*
- *De verzoekende partijen merken op dat de achtergevels van hun panden van grote glaspartijen zijn voorzien, waardoor gelet op de noordelijke oriëntering van de achtergevels lichtinval des te belangrijker is. Die opmerkingen heeft (enkel) betrekking op de grote glaspartijen in de achtergevel van het pand Doornakkerstraat nr. 60.*

Nochtans is het net dat pand dat qua daglicht en zonne-inval niet geaffecteerd wordt door de realisatie van het project. De situatie wordt er voor dat pand zelfs beter op, omdat de perceelsmuur verlaagd wordt met 1,25m.

- *Door het afbreken van bestaande volumes aan de meer westelijke kant van de site (de voormalige slijperij), zullen de terraszones van de panden van de verzoekende partijen precies genieten van méér licht.
Het huidige sterk overgroeide zadeldak van de slijperij – die zal worden gesloopt en waar de gemeenschappelijke muur kan worden verlaagd (30cm) – heeft immers op heden een veel grotere negatieve impact op de lichtinval en het zicht rondom, dan dat het nieuwe volume van het project van de tussenkomende partij zal hebben.*
- *De bestaande (te slopen) bebouwing bestaat uit donkerrode/bruine massieve blokken. Het nieuwe volume zal daarentegen opgetrokken worden in wit of lichtgrijs pleisterwerk (gecombineerd met houten accenten), wat eerder voor méér lichtinval zal zorgen naar de panden in de Doornakkerstraat van de verzoekende partijen toe (positieve lichtreflectie), en bovendien een veel lichter/frisser zicht zal geven.*
- *Wat betreft rechtstreeks zonlicht, heeft de bovenbouw van het dwarsvolume geen enkel effect voor de drie panden van de verzoekende partijen.*

Enkel in de zomer zou de bovenbouw een schaduw kunnen werpen achter in de tuin van het pand Doornakkerstraat nr. 60. Uit schaduwsimulaties blijkt echter dat in de bestaande situatie het volume Labo1 (2 bouwlagen op de perceelsgrens) ook nu reeds het zonlicht blokkeert. Er treedt dus geen verslechtering op.

De situatie voor het pand Doornakkerstraat nr. 68 zal zelfs verbeteren. Op heden blokkeert het zadeldak van de slijperij al vroeg in de avond het rechtstreekse zonlicht in de tuin. In het vergunde project wordt dit gebouw afgebroken en komt er een tuin in de plaats. Dit resulteert in bijna 2 uur langer rechtstreekse zon in de zomer. Bovendien zal dit zonlicht gedurende een aantal maanden van het jaar ook binnenvallen in het achterraam van dat pand (hetgeen nu nooit voorkomt).

Waar de verzoekende partijen stellen dat het dwarsvolume op de perceelsgrens met hun panden staat, dat volume uit drie bouwlagen bestaat en volledig naar hun panden is georiënteerd, is dat géén correcte voorstelling van de (toekomstige) werkelijkheid.

Telkens is het enkel de bovenbouw van het dwarsvolume dat naar de panden van de verzoekende partijen is georiënteerd en die bovenbouw heeft slechts twee bouwlagen. Die bovenbouw staat ook niet op de perceelsgrens. Enkel de gelijkvloerse bouwlaag van het dwarsvolume raakt wel aan de perceelsgrens, maar komt niet hoger dan de huidige perceelsmuur. Bovendien is dat volume naar de tuin georiënteerd.

Waar de verzoekende partijen stellen dat de Deputatie er volledig aan voorbijgaat dat de afstand tussen het gelijkvloers van het pand van de eerste verzoekende partij en het gelijkvloers van het dwarse volume slechts 5,77m bedraagt, gaan ze er zelf volledig aan voorbij dat dit in de bestaande situatie ook al zo is.

De verzoekende partijen halen in hun verzoek tot schorsing een nieuwe bezorgdheid aan, namelijk de aanwezigheid van een hoogstammige boom, stellende dat de geplande hoogstammige boom links achter het pand van de derde verzoekende partij (Doornakkerstraat nr. 68) de (avond)zon in hun leefruimten en koer zal wegnemen, alsook zal zorgen deze voor schaduwwerping.

Dit punt werd door hen pas voor het eerst in het vernietigingsverzoek voor Uw Raad aangehaald, en niet eerder in de administratieve procedure.

De tussenkomende partij kan daarover verduidelijken dat de groeninplanting diende te gebeuren volgens richtlijnen van de brandweer, dat de Dienst Stedenbouw akkoord gaat met het groenplan, en dat ook de PSA het standpunt van woonkwaliteit, mobiliteit en groen bijtrad.

De exacte locatie van de bomen, waaronder de hoogstammige boom, maakt echter geen deel uit van de bouwvergunning. Het aanplanten van bomen is niet vergunningsplichting. Uiteraard wordt de hoogstam met de nodige zorg voor de omgeving aangeplant en in overeenstemming met de bepalingen van het Veldwetboek. De boomsoort wordt in latere fase in overleg met de tuinarchitect bepaald.

Het inplanten van voldoende bomen in het binnengebied is belangrijk voor de leefkwaliteit. In de hete zomer zorgen ze voor schaduw en koelte in de tuin. Door verdamping dragen ze bij aan de verkoeling van het volledige binnengebied. De tussenkomende partij meent daarom dat bomen cruciaal zijn voor de site, en bij uitbreiding voor het hele binnengebied. In een van de voorgaande gesprekken gaven de verzoekende partijen zelf al aan dat dé boom er zeker moest komen, maar zij vroegen inspraak bij de vorm en het onderhoud. De argumentatie van de verzoekende partijen inzake de schaduwwerping is ook niet correct.

Vooreerst staat komt de boom ten noordwesten van het pand Doornakkerstraat nr. 68. Deze boom zal dan ook nauwelijks schaduw werpen op dat pand. Enkel in de hoogzomer kan de zon vlak voor zonsondergang in de kruin zitten (10 à 15 minuten). Dit hangt trouwens nog af van de uiteindelijke locatie van de boom in het tuinontwerp.

Daarnaast heeft die boom (ook) voor het pand Doornakkerstraat nr. 68 geen relevantie: ook op heden is er het hele jaar door geen rechtstreeks zonlicht in woning nr. 68.

De tussenkomende partij is van oordeel dat het dwarsvolume geenszins dominant zal overkomen. De bovenbouw van het dwarsvolume is een vrijstaand element in een opengemaakt binnengebied. Die bovenbouw zal niet zorgen voor meer ingeslotenheid voor de nu reeds ingesloten koertjes van de panden van de verzoekende partijen.

De visualisaties (Stuk 2) tonen aan dat het project een dwarsvolume toevoegt, maar dat er tegelijkertijd ook veel volumes verdwijnen, een groenzone ontstaat en diepe zichtlijnen ontstaan. Het volume maakt deel uit van dit landschap, maar domineert het niet. Voor het pand Doornakkerstraat nr. 60 is de bovenbouw van het nieuwe volume nauwelijks zichtbaar, maar blijven de hoge muren van Labo1 de tuin domineren.

Niemand kan ontkennen dat het ingesloten gevoel nu reeds sterk aanwezig is. Het is dus onterecht om dit toe te schrijven aan de bovenbouw van het dwarsvolume. Beweren dat het ingesloten gevoel zou toenemen is onjuist. Op het koertje van Doornakkerstraat nr. 68 zal het verdwijnen van de slijperij en het verlagen van de perceelsmuur tot onder 3m aanzienlijk meer positieve invloed hebben dan het dwarsvolume (dat maar deels schuin achter de koer ligt). Voor het pand Doornakkerstraat nr. 66 wordt het nieuwe volume in evenwicht gehouden door het verdwijnen van Labo 1 en de slijperij. (afbeeldingen)

...
De verzoekende partijen stellen nog dat de bovenbouw van het dwarsvolume het gebruiksgenot van de buitenruimten en de leefkwaliteit van de binnenruimten van de verzoekende partijen drastisch zal verminderen.

De tussenkomende partij betwist dit. Het gebruiksgenot wordt niet noodzakelijk aangetast, en zeker niet drastisch verminderd: ook nu reeds wordt de leefkwaliteit van de binnenruimten qua zicht overheerst door een ingesloten gevoel. Dit kan dus niet toegeschreven worden aan het dwarsvolume.

De verzoekende partijen kunnen gevolgd worden waar zij stellen dat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1., §2 VCRO beoordeeld dient te worden met inachtneming van de volgende criteria:

...
De tussenkomende partij is evenwel in zijn algemeenheid van oordeel dat het voorliggende project de toets aan voormelde beginselen in maximale mate doorstaat.

Het voorliggende project heeft dan ook onbetwistbaar de volgende merites.

*a. Het creëert een **groene ruimte** in een op heden verdicht en verstedelijkt gebied*

- Daarbij werden de bouwvolumes van het project op een logische manier geschakeld en geordend op het perceel. Waar een derde bouwlaag aanwezig is, is deze gepositioneerd op de plaatsen waar de bestaande bebouwing en deze van de aangrenzende burelen eveneens het hoogst is. (cfr. functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik, hinderaspecten, de in de omgeving bestaande toestand)*

- Door te opteren voor een hogere densiteit op deze plaatsen, wordt ook een zo groot mogelijk aaneengesloten groen binnengebied verkregen. Dit binnengebied kan uitgroeien tot een volwaardig groenelement in het bouwblok en zo zuurstof geven aan de buurt. Het terrein wordt ontpit. De momenteel volledig verharde en zeer dicht bebouwde site wordt opengetrokken en daarbij werd gestreefd naar een zo groen mogelijke site met een maximale tuinzone, gecombineerd met waterdoorlatende materialen en enkele groendaken. (cfr. ruimtegebruik, gezondheid, edm.)
 - Een deel van de site, nl. 215 m², wordt na de sloop afgestaan aan het buurtcentrum voor extra groene ruimte voor de onmiddellijke omgeving, dus ook voor de burens.
- b. Er wordt gestreefd naar een zo **duurzaam** mogelijk project, hetgeen zich vertaalt in veel aspecten:
- de creatie van BEN-woningen (cfr. gezondheid)
 - een eigen, groene energieopwekking (cfr. gezondheid, ...)
 - de afwezigheid van fossiele brandstoffen op de site, en laadpalen voor elektrische deelauto's (cfr. gezondheid, hinder, ...)
 - een doordacht grond- en hemelwaterplan (om elk risico op wateroverlast te voorkomen)
 - de beperking van autogebruik en het stimuleren van autodelen om zo het parkeerprobleem in de buurt aan te pakken) (cfr. mobiliteitsimpact)
 - ...
- c. Er wordt ook gestreefd naar een **hoog kwalitatief project**
- waarbij een kleine groep jonge gezinnen een echte stadskanker (zonder groen en met asbestaanwezigheid) aanpakt en daarvoor bereid is bijzonder zware investeringen te doen. De sloop van deze site alleen al bedraagt ca. 280 000,00 EUR (cfr. gezondheid, hinder, ...);
 - waarbij een kwalitatieve architectuur wordt beoogd (cfr. visueel-vormelijke elementen);
 - waarbij groene ruimte wordt gecreëerd (cfr. ruimtegebruik, bouwdichtheid, gezondheid, gebruiksgenot, ...);
 - waarbij reeds in de visienota doelstellingen opgenomen waren m.b.t. de meerwaarde voor de buurt.
- d. Ook heeft het project oog voor het **sociale aspect** en groepsengagement:
- het voorzien van de inclusie-woning;
 - het afstaan van een deel van de site aan het buurtcentrum (cfr. cultuurhistorische aspecten, de in de omgeving bestaande toestand)

Gelet op het voorgaande is de tussenkommende partij van oordeel dat het dwarsvolume perfect aanvaardbaar is in een stedelijke context. Van een inkijk in de leefruimtes, slaap- en of badkamers, dan wel tuinzones van de panden van de verzoekende partijen is geen sprake.

Enige reële vermindering van het gebruiksgenot van de buitenruimtes en leefkwaliteit van de binnenruimtes van de panden van de verzoekende partijen ligt niet voor, integendeel.

De draagkracht van het stedelijk binnengebied wordt ook niet overschreden.

De tussenkomende partij heeft in de loop van het ontwerpproces de grenzen van de draagkracht van de site en de financiële ondergrens voor het downsizen van het project zeer grondig moeten bestuderen, alle opgelegde randvoorwaarden daarbij indachtig.

Naar het oordeel van de Vlaamse Bouwmeester ("dit ontwerp [is] gepast voor dit binnengebied"), van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, van het College én van de Deputatie is het project van de tussenkomende partij ruimtelijk aanvaardbaar en in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg.

De beoordeling van die aanvaardbaarheid en overeenstemming moet ook op een realistische wijze gebeuren. Die beoordeling moet daarom óók rekening houden wordt met de – ook voor de verzoekende partijen – vele positieve aspecten van het project (wegname van vervallen fabrieksgebouwen, meer groen, meer ruimte, meer lucht, enz.) en mag niet enkel de vergelijking maken met de bestaande situatie, waarbij een verlaten fabriekspand evident niet kan zorgen voor enige inkijk of verlies van privacy.

Conclusie m.b.t. het enige middel

Bij gebrek aan enige schending door het bestreden besluit van de door de verzoekende partijen in haar enig middel ingeroepen wetsartikelen en beginselen, is het door hen ingestelde beroep tot vernietiging, alsmede het actueel voorliggende verzoek tot schorsing ontvankelijk, doch ongegrond.
..."

De verzoekende partijen dupliceren:

"...
Voorafgaand moet worden benadrukt dat uw Raad in het schorsingsarrest nr. S/1819/0574 van 18 februari 2019 op niet mis te verstane wijze heeft geoordeeld dat in het bestreden besluit op het eerste zicht onvoldoende is gemotiveerd waarom de verwerende partij het andersluidende verslag van haar PSA niet is bijgetreden:

...
Deze beoordeling dient integraal te worden bijgevalen.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij lijkt te beweren, doet het gegeven dat de verwerende partij niet verplicht is punt voor punt de ingediende bezwaren of negatieve adviezen te weerleggen, geen afbreuk aan de verstrengde motiveringsplicht die geldt wanneer zij afwijkt van het advies van haar PSA.

Dit principe vloeit wel voort uit een wetsbepaling, met name de toenmalige artikelen 4.7.22 en 4.7.23, §1 VCRO, en is inmiddels geruime tijd vaststaande rechtspraak van uw Raad. Zie bijvoorbeeld in dit verband:

...
Ten overvloede herhalen de verzoekende partijen dat het louter tegenspreken van het verslag van de PSA geen afdoende motivering vormt:

...
Welnu, de zogenaamde inhoudelijke repliek op het verslag van de PSA die de tussenkomende partij aanhaalt, betreft enerzijds een aantal stijlformules en anderzijds een loutere herneming van de motivering van het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg. Een dergelijke motivering kan geenszins volstaan. Al zeker niet wanneer wordt afweken van het verslag van de PSA.

Vooreerst vormt een verwijzing naar het verhogen van het ruimtelijke rendement **hét typevoorbeeld van een nietszeggende stijlformule**.

Deze zinssnede houdt geen enkele toetsing van de aanvraag in en maakt niet duidelijk waarom de andersluidende stelling van de PSA niet wordt bijgetreden. In het verslag zet de PSA nochtans uitgebreid uiteen waarom het aangevraagde volume met drie bouwlagen niet inpasbaar is op deze locatie. Zoals voormeld, volstaat het louter tegenspreken van het verslag van de PSA niet. Te meer wanneer dit gebeurt door middel van een stijlformule.

Ook de stelling “in dit verstedelijkt weefsel kan wel degelijk teruggегреpen worden naar de footprint van de bestaande bebouwing, en zal het gevraagde niet resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder in dergelijke omgevingen zal overstijgen” is een standaardformulering die geen enkele in concreto toets van de aanvraag aan de onmiddellijke omgeving inhoudt.

De stelling dat het dwarsvolume “bovendien beperkt in breedte en diepte is (11m bij 7,3 m)” en dat een “bestaand 2 bouwlagen hoog volume dat zich op de perceelsgrens bevindt, wordt afgebroken” is **letterlijk overgenomen uit de beslissing** van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent.

Het spreekt voor zich dat het zonder enige bijkomende beoordeling overnemen van de beslissing in eerste aanleg, dit terwijl zowel de verzoekende partijen als de PSA pertinente opmerkingen hebben geformuleerd, niet kan volstaan in het licht van de (verstrengde) motiveringsplicht.

De verzoekende partijen hebben in hun beroepschrift duidelijk aangetoond dat de motivering van het college **niet alleen kennelijk onredelijk is, maar zelfs foutief**. Het dwarse **volume verdubbelt bijna in breedte tegenover de oorspronkelijke toestand** (zes meter naar elf meter) en is een bouwlaag hoger. Een verwijzing naar de bestaande toestand is dan ook niet dienstig om te argumenteren dat het beoogde dwarse volume inpasbaar is.

Verder herhalen de verzoekende partijen dat de opmerkingen van de PSA dat het zichtscherm minimum 1,90 m hoog dient te zijn, alsook dat het aangewezen is om de diepte van het terras 2 meter in te korten zelfs niet aan bod komen in het bestreden besluit. De verwerende partij beperkt zich tot volgende bewering, opnieuw letterlijk overgenomen uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen:

...

Ten slotte wensen de verzoekende partijen te benadrukken dat het bestreden besluit niet alleen behept is met een motiveringsgebrek, maar ook **een kennelijke onredelijke beoordeling** van de goede ruimtelijke ordening inhoudt.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij tracht te ontkennen, heeft het dwarse volume wel degelijk een onaanvaardbare impact op de leefomgeving van de verzoekende partijen (zie ook hierboven). Ter illustratie hiervan kan eenvoudigweg worden verwezen naar **de eigen simulaties van de tussenkomende partij**.

Zoals ook uiteengezet in het beroepschrift blijft wel degelijk een rechtstreekse inkijk in de woning van de eerste verzoekende partijen aan de Doornakkerstraat 60 mogelijk. Een (gemeenschappelijk) dakterras op slechts 3 meter van de perceelsgrens is bovendien ongehoord binnen een stedelijke omgeving.

*Merk daarnaast op dat de tussenkomende partij in zijn schriftelijke uiteenzetting **erkent dat o.a. bij de woning aan de Doornakkerstraat 66 het zicht naar achteren wordt bepaald door het dwarsvolume**. Dit zou evenwel aanvaardbaar zijn omdat “in de andere richtingen” het zicht niet langer beperkt zou zijn.*

In wezen stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen maar opzij dienen te kijken. Vanaf de leefruimten op het gelijkvloers, waar een voldoende zicht en lichtinval toch van wezenlijk belang zijn, is het rechtstreekse zicht, het zicht naar achteren. De visuele impact van het beoogde dwarsvolume is dan ook onaanvaardbaar.

Dit geldt niet alleen voor de Doornakkerstraat 66, maar voor alle verzoekende partijen. De verwerende partij kon niet op een redelijke wijze oordelen dat het dwarse volume met drie bouwlagen inpasbaar is op deze locatie. (afbeeldingen)

...

*Verder wordt de stelling dat het pand aan de Doornakkerstraat 68 meer rechtstreeks zonlicht zou krijgen na de realisatie van de werken ontkracht door de schaduwsimulaties van de tussenkomende partij zelf. Zelfs in hoogzomer, als de zon op haar hoogst staat, komt er **geen extra zon in de leefruimte** van de Doornakkerstraat 68. Zie bijvoorbeeld: (afbeelding)*

...

*Uit bovenstaande uiteenzetting blijkt dat de verwerende partij de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening op **een kennelijk onredelijke wijze heeft beoordeeld**.*

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In het enig middel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing gebrekkig is gemotiveerd in het licht van hun beroepsargumenten en de andersluidende beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole wel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

Het aangevraagd en vergund project betreft een cohousingproject van tien wooneenheden in een binnengebied aan de Jean Béthunestraat. Het op te richten volume bestaat uit een straatvolume aan de voorzijde met een langwerpig volume naar het binnengebied. Achteraan wordt een dwarsvolume opgericht ter hoogte van de achtertuinen van de verzoekende partijen.

Het aangevraagde dwarsvolume wordt ongunstig beoordeeld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In het verslag leiden de hierna volgende overwegingen tot de conclusie dat het dwars bouwvolume niet aanvaardbaar is:

- (1) een bouwvolume van drie bouwlagen op de voorgestelde locatie is niet te verantwoorden, niet vanuit de bestaande toestand (de te slopen bebouwing is er slechts één bouwlaag hoog) en ook niet omwille van de te geringe afstand tot de percelen en woningen langs de Doornakkerstraat;
- (2) het gedeelte van drie bouwlagen komt tot minder dan 30 meter afstand van de rooilijn met de Doornakkerstraat te staan, in wat normalerwijze de tuinstrook is bij de woningen langs deze straat;
- (3) op de eerste verdieping bevindt zich de living en keuken van de betrokken woonentiteit, met een zeer breed schuifraam dat naar de Doornakkerstraat gericht is en toegang geeft tot een terras van 11 m breed en 5,79 m diep, dat op drie meter afstand van de scheidmuur met de percelen van de beroepsindieners (zijwaarts op 2,3 m tot 2,6 m afstand van de tuin van de woning nr. 60);
- (4) het terras wordt richting tuinen/woningen van appellanten afgesloten door middel van een 'niet doorzichtige afsluiting van 1,75 m hoog t.o.v. de vloerpas'. Om zichten naar de woningen/tuinen van appellanten tot een minimum te beperken, dient deze afsluiting (zichtscher) minimum 1,90 m hoog te zijn. Het is aangewezen om de diepte van het terras met twee meter in te korten, om zo de visuele hinder van de schermen en de geluidshinder van op het terras tot een aanvaardbaar niveau te beperken, wat ook als voordeel heeft dat het aandeel 'groendak' dan nog eens met minimum 22 m² kan stijgen;
- (5) een bouwvolume van twee bouwlagen hoog is het maximaal haalbare, om zo het gezichtsveld van beroepsindieners niet op onaanvaardbare wijze te schenden. Het volume van maar liefst 9,85 m hoog zal als visueel storend worden ervaren en voor verminderde lichtinval in hun tuinzone en woning (voornamelijk huisnummers 66 en 68) zorgen.

5.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij andersluidend. Daar waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het voorgestelde bouwvolume omwille van het aantal bouwlagen en de afstand van de perceelsgrenzen niet aanvaardbaar acht, overweegt de verwerende partij dat dat wel het geval is "*in het kader van het verhogen van het ruimtelijk rendement*". Die overweging is echter niets meer dan een nietszeggende stijlformule, die niet als een afdoende antwoord kan beschouwd worden op zowel de beroepsargumenten van de verzoekende partijen als de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De argumentatie van de tussenkomende partij dat het ruimtelijk rendement een intensivering van de reeds ingenomen ruimte vereist en dat de verwerende partij uitdrukkelijk de beoordelingsgrond daarvoor aanhaalt in de bestreden beslissing, doet geen afbreuk aan de vorige conclusie. De tussenkomende partij verliest uit het oog dat de mogelijkheid om rekening te houden met de bijdrage van het project aan het ruimtelijk rendement geen afbreuk doet aan de verplichting van de

verwerende partij om rekening te houden met de in omgeving bestaande toestand. Het toepassen van de mogelijkheid tot het verhogen van het ruimtelijk rendement vereist bijgevolg dat in de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening aandacht wordt besteed aan de concrete kenmerken van de omgeving, om te bepalen of (1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en (2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is.

6.

De tussenkomenende partij stelt nog dat het motief over het ruimtelijk rendement niet op zich staat en ziet een bijkomende verantwoording van de bestreden beslissing in de overweging dat *“een bestaand 2 bouwlagen hoog volume dat zich op de perceelsgrens bevindt wordt afgebroken”*, zodat *“dit bouwvolume ruimtelijk aanvaard (kan) worden naar inplanting en visuele impact naar de aanpalende burelen toe”*. Deze overwegingen kunnen echter niet volstaan om de bestreden beslissing te verantwoorden. Immers, zoals de verzoekende partijen in hun administratief beroepschrift hebben opgemerkt, blijkt uit de gegevens van het dossier dat de te slopen bebouwing slechts deels uit twee bouwlagen bestaat en voor het grootste deel (achter de woningen van de tweede en derde verzoekende partij) uit één bouwlaag. Ook in zijn andersluidend verslag gaf de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan dat de te slopen bebouwing slechts één bouwlaag hoog is, terwijl het nieuwe op te richten bouwvolume deels drie bouwlagen omvat en dus *“niet te verantwoorden (is) vanuit de bestaande toestand”*. Uit de aangehaalde overweging blijkt wel dat de verwerende partij het bouwvolume wel aanvaardbaar acht, maar niet op basis van welke ruimtelijke motieven ze tot een andersluidende die beoordeling komt. In het licht van het voorgaande kon de verwerende partij niet zonder meer besluiten dat het bouwvolume *“ruimtelijk aanvaard kan worden”*.

Met de verzoekende partijen stelt de Raad nog vast dat de verwerende partij geen enkele aandacht besteedt aan de diepte van het terras, terwijl de aandacht van de verwerende partij daar uitdrukkelijk op werd gevestigd door de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het aangewezen is de diepte van het terras met twee meter in te korten. Bovendien merken de verzoekende partijen terecht op dat de verwerende partij in de vergunningsbeslissing van 15 juni 2017, met een gelijkaardig voorwerp, uitdrukkelijk als voorwaarde heeft opgelegd dat het dakterras aan het dwarse bouwvolume minstens vijf meter afstand dient te houden tot de perceelsgrens met de woningen in de Doornakkerstraat. Uit de bestreden beslissing blijkt niet waarom nu andersluidend wordt geoordeeld.

De voorgaande vaststellingen klemmen des te meer omdat blijkt, zoals de verzoekende partijen aanvoeren, dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing beperkt tot dezelfde overwegingen als in de beslissing genomen in eerste administratieve aanleg, terwijl er in administratief beroep omstandige en concrete kritiek geleverd werd op deze overwegingen, zowel in de beroepsgrievens als in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Indien de verwerende partij andersluidend oordeelt dan in het advies van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, neemt ze bovendien een niet-evidente beslissing, waardoor strengere eisen kunnen worden gesteld aan verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. BESTUURLIJKE LUS

1.

De tussenkomenende partij vraagt in ondergeschikte orde om de toepassing van de bestuurlijke lus en de verwerende partij de mogelijkheid te bieden de onwettigheid te herstellen.

2.

Op grond van artikel 34, §1 DBRC-decreet kan de Raad, wanneer hij vaststelt dat het de bestreden beslissing om reden van een onwettigheid moet vernietigen, de verwerende partij de mogelijkheid bieden om met een herstelbeslissing de onwettigheid in de bestreden beslissing te herstellen of te laten herstellen.

Een onwettigheid in de zin van artikel 34, §1 DBRC-decreet bestaat uit een strijdigheid met een geschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel dat kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing, maar dat zou kunnen worden hersteld.

3.

Bij de beoordeling van het enig middel werd vastgesteld dat de bestreden beslissing geen zorgvuldige beoordeling bevat van de goede ruimtelijke ordening. De vastgestelde onwettigheid dwingt de verwerende partij tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van het aangevraagde. Met name zal de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening opnieuw moeten onderzoeken. De toepassing van de bestuurlijke lus is dan ook niet aangewezen.

Het verzoek tot toepassing van de bestuurlijke lus wordt verworpen.

VIII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

1.

De verzoekende partijen menen dat de vastgestelde onwettigheid een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering uitmaakt. Ze vragen de Raad daarom om zich op grond van artikel 37 DBRC-decreet in de plaats te stellen van de verwerende partij en de aangevraagde vergunning te weigeren.

2.

Artikel 37, §2 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad na een vernietiging van de bestreden beslissing zich in de plaats kan stellen van de nieuw te nemen (herstel)beslissing, wanneer de nieuw te nemen beslissing, het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij

Onder punt VI. Heeft de Raad vastgesteld dat de bestreden beslissing niet doet blijken van een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in het licht van de beroepsargumenten en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Aangezien uit de beoordeling van de Raad niet is gebleken dat er in hoofde van de verwerende partij een volstrekt gebonden bevoegdheid bestaat om de vergunning, in navolging van een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering te weigeren, kan niet ingegaan worden op de gevraagde indeplaatsstelling.

IX. KOSTEN

1.

De verzoekende partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Artikel 20/1, §1 van het Procedurebesluit bepaalt dat het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding 700 euro bedraagt. Artikel 20/1, §2, eerste lid van het Procedurebesluit bepaalt dat het basisbedrag wordt verhoogd met 20% als het beroep tot vernietiging gepaard gaat met een vordering tot schorsing.

Gelet op het gegrond bevonden middel zijn de verzoekende partijen te beschouwen als de in het gelijk gestelde partijen, die aanspraak kunnen maken op de door hen gevraagde rechtsplegingsvergoeding van 840 euro.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Johannes T'HOOFT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 juli 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een cohousingsproject met 10 woningen en gemeenschappelijke ruimten op de percelen gelegen te 9040 Sint-Amandsberg, Jean Béthunestraat 7-9 met als kadastrale omschrijving afdeling 19, sectie C, nummers 963e5, 963v4, 963w4, 963p4 en 963m4.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 900 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 november 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ