RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 128.902 van 5 maart 2004
in de zaak A. 144.007/X-11.642.

In zake : 1. Philippe JACOBS,
2. Wim OPDECAM,
3. Marie-Claude VANHOUTTEGHEM,
4. Gratien DEKEYSER,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten I. LARMUSEAU, P. DE SMEDT en B. ROELANDTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Visserij 157 A

tegen :

1. de stad GENT,
2. het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Philippe JACOBS, Wim OPDECAM, Marie-Claude VANHOUTTEGHEM en Gratien DEKEYSER op 17 november 2003 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 25 september 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad GENT waarbij aan Luc MATTHYS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de oprichting van een kantoorgebouw na de sloping van een woning met bijgebouw op een perceel gelegen Koninginnelaan te 9031 Gent-Drongen, kadastraal bekend Sectie C, nrs. 507H, 507K, 507L, 509E en 510F;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 28 januari 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 20 februari 2004;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat B. ROELANDTS, die verschijnt voor verzoekers, van Advocaat S. STALLAERT die, loco Advocaat S. KEMPINAIRE verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat P. AERTS, die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

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

Overwegende dat, wat de eerste door artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoekers in een tweede middel de schending aanvoeren van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone, juncto de artikelen 5, 1.0., en 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder van het zorgvuldigheidsbeginsel, van de materiële motiveringsplicht en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen,

"doordat het college van burgemeester en schepenen op 25 september 2003 een vergunning afleverde voor een zeer imposant kantoorgebouw van meer dan 13 m hoog, bestaande uit drie volwaardige bovengrondse bouwlagen (+ zolder), met bouwvolume van 6.540 m³ en grondoppervlakte van 532 m² en dit in een omgeving die bij uitstek gekenmerkt wordt door (overwegend vrijstaande, soms gekoppelde) residentiële ééngezinswoningen,

terwijl, enerzijds artikel 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972 bepaalt dat de woongebieden zijn bestemd voor wonen, 'alsmede 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 (..) en deze bedrijven en inrichtingen 'echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke

omgeving' en anderzijds artikel 19, lid 3 van ditzelfde K.B. de vergunningverlenende overheid opdraagt de vergunningsaanvraag te weigeren, indien - zelfs als het ontwerp met de bestemming in overeenstemming is - de goede plaatselijke aanleg hierdoor in het gedrang wordt gebracht;

en terwijl de vergunningverlenende overheid (...) - volgens de vaste rechtspraak van uw Raad - ertoe gehouden is voor bedrijven, voorzieningen en inrichtingen andere dan voor bewoning bestemde, een dubbele toetsing door te voeren om na te gaan of deze al dan niet aanvaardbaar zijn in een woongebied, meer bepaald door zich in het besluit zelf een oordeel te vormen over de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, waarbij

primo bij de beoordeling van de reden van bestaanbaarheid rekening moet worden gehouden met de aard en de omvang van de betrokken inrichting, waarvoor deze, inzonderheid om redenen van goede ruimtelijke ordening, al dan niet in het betrokken woongebied zou kunnen worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter ervan, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (...), en

secundo bij de beoordeling van de onverenigbaarheid van de inrichting de vergunningverlenende overheid moet uitgaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard of het gebruik van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten (...),

(...)

en terwijl in het bestreden besluit in elk geval geen concrete, afdoende en draagkrachtige motieven zijn terug te vinden die aannemelijk maken dat de inplanting van een dergelijk omvangrijk kantorencomplex 1) bestaanbaar zou zijn met het woongebied en 2) verenigbaar zou zijn met de omgevende rustige, residentiële woonwijk met ééngezinswoningen, temeer de overheid in eerdere beslissingen duidelijk de functie wonen in de betrokken buurt als prioritair heeft weerhouden, nu de afgelopen decennia enkel nieuwbouwvergunningen werden afgeleverd voor (vrijstaande of gekoppelde) ééngezinswoningen, zodat de inplanting van een kantorencomplex, bijna centraal in deze uitgesproken woonkern, haaks staat op de visie en beleidslijnen waarvan de stad Gent de afgelopen jaren duidelijk blijk heeft gegeven,

- en terwijl het bestreden besluit enerzijds bol staat van vage, nietszeggende overwegingen en vaststellingen, nu

  de gemachtigde ambtenaar al helemaal geen concrete beoordeling heeft gemaakt van de impact van het voorgenomen kantoorgebouw op de functies in en de goede stedenbouwkundige aanleg van de onmiddellijke omgeving; veel verder dan vast te stellen dat 'het project aanvaardbaar is in deze omgeving' en - overigens geheel verkeerdelijk - te poneren dat het project aansluit bij de bestaande bebouwingstypologie, is de gemachtigde ambtenaar niet gekomen;

- ook het college van burgemeester en schepenen al even abstract is gebleven:
  - 'Het project is aanvaardbaar binnen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving'.
  - 'De aanvraag is qua functies (wonen en kantoren) aanvaardbaar in deze kern van een buitengebied'
  - 'Ook het bouwvolume is qua omvang en inplanting aanvaardbaar in de omgeving'
  - 'Het ontwerp is aanvaardbaar in zijn omgeving met betrekking tot de inplanting, de hoogte, de bouwdiepte, de dakvorm en de zichtbare gevelmaterialen',

en terwijl anderzijds alle overige overwegingen in de redengeving van het schepencollege manifest onjuist of misleidend zijn, nu

- in het bestreden besluit wordt geponeerd dat 'de bouwhoogte ten opzichte van de voorliggende wegen (de Koninginnelaan en de Deinsesteenweg) met een breed profiel, meer dan aanvaardbaar is', terwijl 1) de Koninginnelaan helemaal geen breed profiel heeft (en de verderop liggende Deinsesteenweg evident niet in rekening kan worden gebracht, nu het gebouw niet aan de Deinsesteenweg, maar aan de daarvan volledig afgescheiden Koninginnelaan is gelegen) en 2) het visuele aspect van het project aldus enkel werd beoordeeld ten opzichte van de voorliggende wegen (waar geen bewoning is) en niet ten opzichte van de zijdelingse en achterliggende percelen (waar wel bewoning is met uitzicht op deze hoge en langwerpige constructie),
- in het bestreden besluit wordt geponeerd dat 'in de omgeving trouwens meerdere gebouwen zijn die de nokhoogte van de aanvraag evenaren of zelfs overschrijden', terwijl dit
  1) kennelijk niet het geval is (de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door laagbouw, residentiële ééngezinswoningen) en
  2) die redengeving volledig haaks staat op een eerder advies van de stad Gent, die ter gelegenheid van de eerste aanvraag heeft gepoogd een vergelijking te maken met andere bouwwerken in de omgeving en waaruit blijkt dat (zie stuk 6, advies dd. 12 juli 2002, tabel op p. 3)
     - in de onmiddellijke omgeving geen vergelijkbare bouwwerken zijn terug te vinden,
     - in de ruimere omgeving (Antoon Catriestraat (honderden meters verderop), de Boelenaar (verbouwing bestaand gebouw, zie hoger) en de Klaverdries, gelegen aan de overzijde van de Deinsesteenweg in een volledig andere ruimtelijke context) halfweg de jaren '90 (1993-1998) 4 vergunningen zijn afgeleverd (waarvan niet duidelijk is wat het voorwerp precies was (nieuwbouw ?)) voor bouwhoogtes van 10,3 m, 10,4 m, 10,6 m en 11,6 m (dit laatste voor een veel beperkter bouwwerk van 20,4 m i.p.v. 40,6 m),

  zodat absoluut niet valt te begrijpen hoe de stad Gent nu kan gaan beweren dat er in de onmiddellijke omgeving meerdere gebouwen voorkomen met een nokhoogte gelijk aan of hoger dan 13 m (bij een bouwlengte van 40 m),
- in het bestreden besluit wordt geponeerd dat 'het gebouw ruim binnen het lichtbelemmeringsvlak van 45 graden ligt ten opzichte van de achterliggende woningen, zodat daar geen hinder ervaren wordt qua bezonning', terwijl die uitspraak geenszins correct is, nu de zoneschijn in het lichtbelemmeringsvlak van 45° hoogstens geldt tijdens de middaguren in de zomermaanden, terwijl in de herfst, lente en zeker in de winter - bij een lage(re) zonnestand (bvb. in de winter schijnt de zon 's middags, op haar toppunt over een hoek van slechts 15, l° - zie stuk 3) - wel degelijk een belangrijke schaduw op de eigendommen (zowel tuin als woning) van de verzoekende partijen zal worden geworpen (vgl. met het bijgevoegde solstitium dat de invalshoek van de zon in de verschillende seizoenen weergeeft - stuk 3),
- in het bestreden besluit wordt geponeerd dat 'de afstand tot de achterste perceelsgrens voldoende groot is en wordt beplant met bomen, zodat de privacy van de achteraan aanpalende buren voldoende gerespecteerd wordt', terwijl ook dit argument niet correct is, nu
  - via 27 openingen op de eigendommen van de verzoekende partijen wordt uitgekeken,
  - de stad Gent zelfs geen rekening heeft gehouden met de inkijk op de eigendom van de vierde verzoekende partij (zie glaspartijen in de zijgevel op het bouwplan), nu diens woning niet eens op het kadasterplan is weergegeven (zie derde middel),
  - het aanplanten van 15 bomen (winterhard ? bladhoudend ? soort ? dichte kruin ? snelgroeiend ?) helemaal niet volstaat om inkijk in de woningen en tuinen van de verzoekende partijen te vermijden, temeer slechts

15 bomen rondom het complex moeten worden aangeplant en dit complex een omtrek heeft van 107,4 m (40,6 m + 40,6 m + 13,1 m + 13,1 m), wat inhoudt dat het volstaat om de 7 m een boom(pje) te planten,

- het aanplantingsvoorstel enerzijds expliciet als een determinerend beoordelingselement bij de afgifte van de vergunning wordt betrokken als hét argument om de privacy van de omwonenden te vrijwaren (en als dusdanig ook werd opgelegd als bouwvoorwaarde), maar anderzijds geen deel uitmaakt van het bouwdossier, nu dit dossier geen aanplantings- of groeninrichtingsplan bevat, en meer zelfs, de concrete groeninrichting aan een latere beoordeling wordt overgelaten ('In de groenzone rondom het complex moeten minstens 15 bomen worden aangeplant. Voor de aanleg van de tuin moet een ontwerp worden voorgelegd aan de Dienst Plantsoenen. De aanleg van de tuin gebeurt in het plantseizoen volgend op de afwerking van de ruwbouw'), zodat de verzoekende partijen op geen enkele wijze (kunnen) weten op welke wijze hun privacy effectief zou worden gevrijwaard,

• in het bestreden besluit wordt geponeerd dat 'de terrassen van de 2 appartementen naar de Koninginnelaan zijn gericht', terwijl die overweging uiteraard niets zegt over de inkijk vanuit de 8 veluxen in de achterzijde van het dak (kant bewoning),
• in het bestreden besluit enerzijds wordt geponeerd dat 'rondom het complex minstens 15 bomen moeten worden aangeplant' en anderzijds wordt vastgesteld dat 'de vorm van de plantvakken van de bomen in de parkeerstrook ter hoogte van het kantoorgebouw, zeer onregelmatig is waardoor de beplanting daar weinig kans krijgt om te groeien', terwijl die redengeving dus niet alleen contradictorisch is (de stad Gent twijfelt blijkbaar zelf aan de effectieve haalbaarheid van deze beplantingsvoorwaarde), maar bovendien wordt gekoppeld aan een aanplantings- of groenplan dat niet aan de aanvraag is toegevoegd en pas later aan de Dienst Plantsoenen ter goedkeuring moet worden voorgelegd, dit terwijl die groenaanplanting - waarop de verzoekende partijen dus geen enkel zicht hebben - essentieel wordt geacht (want opgelegd als bijzondere voorwaarde ter vrijwaring van de privacy van de omwonenden en de visuele integratie van het project),
• tenslotte in het bestreden - zoals gezegd - wordt vastgesteld dat het onduidelijk is hoe de geparkeerde wagens de parking zullen verlaten, dat er haaks wordt geparkeerd en dat er geen keerpunt is voorzien (stuk 14, p. 9), hetgeen aantoont dat de interne en externe verkeersafwikkeling, aspect dat vast en zeker een belangrijk criterium vormt bij de verplichte beoordeling van de impact op de goede plaatselijke aanleg, absoluut niet grondig is onderzocht";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat de dubbele toetsing, met name aan de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied en aan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, te dezen wel is gebeurd; dat zij, na ter adstruering hiervan het advies van de gemachtigde ambtenaar en de bestreden beslissing te hebben aangehaald, inzake de toetsing aan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, antwoordt als volgt :

"(...)

Wat betreft de tweede toetsing die moet gebeuren namelijk of het project verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Ten onrechte wordt door de verzoekende partijen voorgehouden dat de overweging dat er gelijkaardige gebouwen in de onmiddellijk omgeving staan

onjuist is. Dit blijkt uit het collegebesluit van 10.07.2003, pagina 5, waar verwezen wordt naar verschillende gebouwen die wat betreft de kroonlijsthoogte, nokhoogte, diepte en breedte ongeveer identiek zijn met het betwiste bouwproject.

De onmiddellijke omgeving moet niet beperkt worden tot de gebouwen die onmiddellijk palen aan het nieuwe project, zoals door de verzoekende partijen wordt voorgehouden. Inzake de beoordeling van de onmiddellijke omgeving is de Raad van State niet bevoegd zijn beoordeling van de feiten in de plaats te stellen van de vergunningverlenende overheid wat de onmiddellijk omgeving is, de Raad van State is enkel bevoegd om na te gaan of de beslissing is gesteund op juiste gegevens (...).

Uit hetgeen voorafgaat blijkt duidelijk op welke feiten de beslissing is gesteund. Er wordt verwezen naar de straten waar de gebouwen staan. Deze feiten worden door de verzoekende partijen niet weerlegd.

Voor de berekening van de woondichtheid werd rekening gehouden met de bestaande woondichtheid van de woonblok. Er is zelfs al rekening gehouden met de realisatie van de tweede bouwfases en de bouwdichtheid zal alsdan gemiddeld per hectare op 19,33 komen. In een woongebied is dit zeker niet overdreven te noemen.

De breedte van het gebouw is op zich zelfs een buffer voor de achterliggende woningen naar de drukke steenweg. De lawaaihinder van de drukke steenweg zal aldus kleiner worden voor de eigendommen van verzoekende partijen.

Er is een groenzone voorzien van 10 m dit louter in het belang van de omliggende percelen.

Het betreft een open bebouwing, dit in overeenstemming met de bestaande bebouwing.

De hoogte van het gebouw is beperkt. Uit de begeleidende schets van de architect blijkt duidelijk dat er geen enkele belemmering zal zijn voor de aangelanden, dit wordt door de verzoekende partijen ook niet bewezen (regel van de hoek 45°).

De terrassen van de appartementen zijn gericht naar de straatkant (Koninginnelaan) en niet langs de kant van de percelen van de verzoekende partijen.

Uit de feitelijke grieven blijkt duidelijk dat verzoekende partijen niet akkoord zijn met de beoordeling zelf doch op geen enkel punt wordt aangetoond dat de aangehaalde motieven onjuist zouden zijn of dat er geen onderzoek zou gebeurd zijn.

Ieder onderdeel van de beslissing is met redenen omkleed en is gesteund op concrete en juiste feiten.";

Overwegende dat de tweede verwerende partij het volgende antwoordt :

"(...)

2. Het vergunde kantoorgebouw wordt gesitueerd langs de Koninginnelaan, zijnde een parallelweg met de Deinsesteenweg. De Koninginnelaan is van deze Deinsesteenweg slechts gescheiden door een afsluiting en groenscherm. In tegenstelling met hetgeen verzoekende partijen trachten voor te houden, is de Koninginnelaan wel degelijk gekenmerkt door een gevarieerd bebouwingspatroon. Naast een aantal rijwoningen (aan de rechter zijde van de Luchterenkerkweg) en een aantal residentiële villa's, zijn ook winkelruimtes en kantoorgebouwen in de onmiddellijke omgeving terug te vinden. Tussen de Antoon Cantriestraat (navolgend kruispunt) en de Boelenaar (straat welke aansluit op de Koninginnelaan) zijn twee kantoor-,

winkel- en appartementsgebouwen gevestigd. Het kantoorgebouw is zelfs gesitueerd rechtover de eigendom (tweewoonst) van vierde verzoekende partij, aan de overzijde van de Boelenaar.
De inplanting van een kantoorgebouw langs de Koninginnelaan sluit aan bij het gevarieerd bebouwingspatroon langs deze straat, terwijl dit niet het geval was met de inplanting van een appartementsgebouw op deze plaats zoals in het eerste geweigerde ontwerp voorzien.
Ook al betreft de Koninginnelaan een parallelweg langs de Deinsesteenweg, toch kan voor de beoordeling van het bouwvolume, qua omvang en inplanting, rekening gehouden worden met de Koninginnelaan én de Deinsesteenweg als voorliggende wegen.
'Ook het bouwvolume is qua omvang en inplanting aanvaardbaar in de omgeving : de bouwhoogte is ten opzichte van de voorliggende wegen (de Koninginnelaan en de Deinsesteenweg) met een breedprofiel, meer dan aanvaardbaar. In de omgeving zijn trouwens meerdere gebouwen die de nokhoogte van de aanvraag evenaren of zelfs overschrijden. De hoogte vormt geen schaalbreuk met zijn omgeving. ' (cfr. het bestreden besluit).
De 'omgevende rustige, residentiële woonwijk met eengezinswoningen' waarnaar verzoekende partijen te pas en te onpas verwijzen en stellen ten opzichte van 'een dergelijk omvangrijk kantorencomplex' of 'monoliet geheel van meer dan 13m en meer dan 40m lang', zijn gericht naar de achterliggende woonwijk en geenszins naar de Koninginnelaan, laat staan de Deinsesteenweg.
In het gunstig advies van de Gemachtigde Ambtenaar werd duidelijk aangegeven waarom het voorwerp van de tweede aanvraag wel voor vergunning in aanmerking kwam, terwijl dit voor de eerste aanvraag niet het geval was. Met de gewijzigde inplanting, zowel qua afstand als qua bestemming, werd wel degelijk rekening gehouden met de weigeringsmotieven van het ongunstig advies van de Gemachtigde Ambtenaar met betrekking tot de eerste aanvraag.
In de bestreden beslissing wordt duidelijk de bestaanbaarheid met het woongebied en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving beoordeeld.
(...)

Verzoekende partijen kunnen helemaal niet gevolgd worden waar zij stellen dat het slechts gaat om 'vage, nietszeggende overwegingen en vaststellingen' of 'manifest onjuiste of misleidende overwegingen'.

Verzoekende partijen gaan zelfs zo ver door het verschil in afstand ten opzichte van de achterste perceelsgrens (12, 5m ten opzichte van 7, 3m in de eerste aanvraag) te betwisten en voor te houden dat 'die 7, 3m de afstand was van het appartementsgebouw dat aanvankelijk was voorzien op de locatie die nu tot de tweede fase zal behoren'. Bovendien trachten verzoekende partijen de thans voorziene 12, 5m (gemeten ter hoogte van de rechterzijde van het kantoorgebouw) te vergelijken met de in de eerste aanvraag voorziene 11, 50m (gemeten ter hoogte van de linkerzijde van het gebouw). Het kantoorgebouw zou, van links naar rechts 14, 28m tot 12, 5m verwijderd zijn van de achterste perceelsgrens.

Dit vormt nu juist het verschil tussen beide aanvragen waardoor het vergunde project naast de bestaanbaarheid met het woongebied, ook verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

In het eerste middel werd benadrukt dat de inplanting van een kantoorgebouw op het linkergedeelte van het perceel, aan de Koninginnelaan, beter aansluit bij de bebouwingstypologie langs de Koninginnelaan/Deinsesteenweg. Hierdoor wordt tevens een ruimere afstand ten opzichte van de achterste perceelsgrens bekomen, waarbij de afstand op 12,

5m wordt voorzien, terwijl in de eerste aanvraag het op deze plaats voorziene gebouw slechts op 7, 3m van de achterste perceelsgrens zou worden ingeplant.

Bovendien is het voorwerp van de aanvraag en de vergunning beperkt tot de inplanting van het kantoorgebouw. Het vormt een eerste fase in een totaalproject. In een tweede fase zouden 6 tweegezinswoningen en appartementen worden voorzien op het rechter gedeelte van het perceel, meer gericht naar de bebouwing langs de Luchterenkerkweg.

De bestreden beslissing geeft dan ook duidelijk aan waarom het voorwerp van de huidige vergunning verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

De terrassen van de 2 appartementen zijn naar de Koninginnelaan gericht en niet naar de achterliggende woonomgeving. De glaspartijen in de achtergevel zijn uiteraard onontbeerlijk voor elk gebouw, weze het woningbouw dan wel kantoorgebouw. Rekening houdend met de afstand tot de achterliggende percelen van minimum 12, 5m en de aanplanting van 15 bomen in de achtertuin én rekening houdend met de bestaande groenaanplantingen van de achterliggende woonomgeving, maakt het bezwaar van verzoekende partijen dat 'via 27 openingen op de eigendommen van de verzoekende partijen wordt uitgekeken' niet realistisch. De voorziene Velux-ramen in het dak aan de achtergevel kunnen evenmin een rechtstreekse inkijk veroorzaken in de achterliggende woningen. Gezien de eigendommen van verzoekende partijen bestaan 'uit één volwaardige bouwlaag met bouwlaag onder dak, lage kroonlijst en hellend dak', zijn ook hier Velux-ramen aanwezig in het dak.";

Overwegende dat er geen betwisting over bestaat dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone is gelegen in woongebied; dat de aanvraag tot voorwerp heeft "de oprichting van een kantoorgebouw na de sloping van een woning met bijgebouw";

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

"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienst-verlening, ambacht en kleinbedrijf voorzover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.";

Overwegende dat krachtens het bepaalde in voormeld artikel inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf enkel in een woongebied kunnen worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de “taken” van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke

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

Overwegende dat luidens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen; dat hieruit volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat in de bestreden beslissing, het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening als volgt motiveert :

"Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.
Juridische aspecten.
De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende plannen, zoals hoger omschreven. Het voorwerp van de aanvraag is bestaanbaar binnen bovenvermelde bestemming en de voorgestelde functie is verenigbaar met deze bestemming.
Het college heeft de aanvraag getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement, aangenomen door de gemeenteraad van de stad Gent in zitting van 21 september 1987 en goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 3 juni 1988, en zijn wijzigingen. Het ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement.
De aanvraag situeert zich niet in een aandachtsgebied van het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan. Een biologisch minder waardevol grasland in woongebied wordt bebouwd.
De architect meldt verder dat de inrichting over een airconditioning zal beschikken. Op de plannen wordt daar geen melding van gemaakt. Voor de uitbating van een airconditioningsinstallatie is een meldingsplicht voorzien in toepassing van rubriek 16 3. van het Vlarem. Het type en het vermogen van de

installatie is momenteel nog niet gekend. De installatie zal moeten voldoen aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem, titel II. Dit betekent dat het specifiek geluid van de installatie moet voldoen aan de toepasselijke waarden voor nieuwe toestellen. In onderstaande tabel worden de richtwaarden en de toepasselijke waarden bijgevoegd.

'Richtwaarden voor het specifiek geluid in open lucht van als hinderlijk ingedeelde inrichtingen.'

Gebied	Overdag	's Avonds	's Nachts
Gebieden op minder dan 500 m van gemeenschapsvoorzieningen	50	45	45
Toepasselijke waarde (richtwaarde - 5 voor nieuwe inrichtingen)	45	40	40

Goede ruimtelijke ordening.

Het project is aanvaardbaar binnen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. De aanvraag is qua functies (wonen en kantoren) aanvaardbaar in deze kern van een buitengebied. Ook het bouwvolume is qua omvang en inplanting aanvaardbaar in de omgeving : de bouwhoogte is ten opzichte van de voorliggende wegen (de Koninginnelaan en de Deinsesteenweg) met een breed profiel, meer dan aanvaardbaar. In de omgeving zijn trouwens meerdere gebouwen die de nokhoogte van de aanvraag evenaren of zelfs overschrijden. De hoogte vormt geen schaalbreuk met zijn omgeving. Het gebouw ligt ruim binnen het lichtbelemmeringsvlak van 45 graden ten opzichte van de achterliggende woningen, zodat daar geen hinder ervaren wordt qua bezonning. De afstand tot de achterste perceelsgrens is voldoende groot en wordt beplant met bomen, zodat de privacy van de achteraan aanpalende buren voldoende gerespecteerd wordt. Bovendien zijn de terrassen van de 2 appartementen gericht naar de Koninginnelaan. De 2 appartementen zijn ruim en resulteren in een aanvaardbare verhouding kwaliteit-kwantiteit.

Er werd rekening gehouden met de weigeringsmotieven van de vorige aanvraag: Het pand is ingeplant op minimum 12,10 m van de achterste perceelsgrens en voldoet dus aan het vereiste minimum van 10,00 m; de bebouwing staat op de rooilijn langs de Luchterenkerkweg voor een betere overgang; de verharding in de voortuin wordt beperkt tot 30 %; in de groenbuffer aan de achterzijde van het complex zijn 15 bomen voorzien; in de ondergrondse parking is ook een fietsenberging voorzien voor een 11-tal fietsen. Het ontwerp is aanvaardbaar in zijn omgeving met betrekking tot de inplanting, de hoogte, de bouwdiepte, de dakvorm en de zichtbare gevelmaterialen.

Uit navraag bij de architect blijkt dat de ventilatie van de ondergrondse parking zal gebeuren via een aanzuigrooster aan de achtergevel. De verse lucht zal aangezogen worden naar een centrale ventilatiekoker. De uitlaat gebeurt naar boven toe. De kans op geluidsoverlast is minimaal.

Aangaande de beplanting wordt het volgende opgemerkt: Aan de straatzijde wordt over de ganse lengte van het complex een beplanting met bomen aangebracht zoals aangegeven op het plan van de aanvrager. De vorm van de plantvakken van de bomen in de parkeerstrook ter hoogte van het kantoorgebouw, is zeer onregelmatig waardoor de beplanting daar weinig kans krijgt om te groeien. Het is bovendien onduidelijk hoe de geparkeerde wagens nadien de parking opnieuw zullen verlaten. Er wordt haaks geparkeerd en er is geen keerpunt voorzien.

In de groenzone rondom het complex moeten minstens 15 bomen worden aangeplant. Voor de aanleg van de tuin moet een ontwerp worden voorgelegd aan de Dienst Plantsoenen. De aanleg van de tuin gebeurt in het plantseizoen volgend op de afwerking van de ruwbouw.

Conclusie.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag, mits naleving van de bijzondere voorwaarden.";

Overwegende dat wat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving betreft, het argument in de eigen motivering dat "het project aanvaardbaar (is) binnen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving, (dat) de aanvraag (...) qua functies (wonen en kantoren) aanvaardbaar (is) in deze kern van het buitengebied", dat "de hoogte (...) geen schaalbreuk (vormt) met zijn omgeving", stijlformules lijken die voor eender welke bouwaanvraag op het betrokken perceel zouden kunnen gelden en waaruit niet kan blijken dat het vergunde bouwwerk in concreto verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving; dat hetzelfde geldt inzake het eigen motief dat "het ontwerp (...) aanvaardbaar (is) in zijn omgeving met betrekking tot de inplanting, de hoogte, de bouwdiepte, de dakvorm en de zichtbare gevelmaterialen"; dat het argument dat de bouwhoogte aanvaardbaar is ten opzichte van de voorliggende wegen evenmin volstaat; dat immers een motivering ter zake door verwijzing naar de "voorliggende wegen" en naar "in de omgeving" gelegen "meerdere gebouwen" niet de aan de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens aangeven die op afdoende wijze aantonen dat de vergunde werken verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat de verwijzing ter zake door de eerste verwerende partij naar de tabel die in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 10 juli 2003 is opgenomen, op het eerste gezicht niet dienend is al was het maar omdat dit besluit, noch de erin opgenomen tabel deel uitmaken van de in de bestreden beslissing vervatte formele motivering; dat ook de motieven die betrekking hebben op de achterliggende woningen en die beperkt lijken tot de hinder qua bezonning, privacy en inkijk, geen afdoende concrete elementen bevatten met betrekking tot de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, noch van een toetsing van het vergunde bouwwerk - waarvan verzoekers onder meer betogen dat "via 27 openingen op (hun) eigendommen wordt uitgekeken" - aan deze specifieke kenmerken; dat ook de overige argumenten op zichzelf dan wel samengenomen geen afdoende aan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens aangeven die op afdoende wijze aantonen waarom de aanvraag daarmee verenigbaar is; dat op het eerste gezicht de motivering van de bestreden beslissing onvoldoende concrete feitelijke gegevens lijkt te bevatten met betrekking tot de aard en het gebruik van de in de onmiddellijke omgeving gelegen gebouwen en gronden om de verenigbaarheid met die onmiddellijke omgeving van de inplanting van een kantoorgebouw afdoende te verantwoorden; dat in de mate dat de verwerende partijen zich beroepen op de motivering van het advies van de gemachtigde ambtenaar, op het eerste gezicht uit de bestreden beslissing niet met zoveel woorden blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent de motivering

van de gemachtigde ambtenaar tot de zijne heeft gemaakt, terwijl de motiveringsplicht op zijn minst lijkt te vereisen dat het college dit in zijn beslissing over de bouwaanvraag met zoveel woorden vermeldt; dat, los van de vraag of dit advies een afdoende motivering bevat wat de overeenstemming met de goede plaatselijke ordening betreft, dit advies op het eerste gezicht niet in aanmerking kan worden genomen als behorende tot de motivering van het college van burgemeester en schepenen; dat met de in de nota's ontwikkelde argumenten en motieven geen rekening kan worden gehouden; dat het tweede middel in de aangegeven mate ernstig is;

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

> "Feit is en blijft dat de verzoekende partijen - die uiteraard zouden kunnen leven met een aan de omgeving aangepaste bebouwing (ééngezinswoningen) - door de thans voorgestelde inplanting en bebouwingswijze op ernstige wijze zullen worden benadeeld.
>
> Het spreekt hierbij voor zich dat, voor de beoordeling van de ernst van die nadelen, de inplantingswijze van het gebouw moet worden beoordeeld in samenhang met de bouwhoogte, de bouwdiepte- en breedte en de indeling en architectuur van het gebouw.
>
> Zo legt de (atypische) bouwhoogte van meer dan 13 m uiteraard een veel omvangrijker hypotheek op het woongenot van de omwonenden wanneer die bouwhoogte zich uitstrekt over een lengte van meer dan 40 m en een diepte van meer dan 13 m. Door dit hoge en langgerekte monoliete bouwblok op zo een korte afstand van de aanpalende eigendommen van de verzoekende partijen (achteraan 12,5 m en zijdelings 10 m) zal niemand - letterlijk - nog naast dit complex kunnen kijken. De totaliteit van dit complex is zo groot en atypisch dat het een voor de omgeving -letterlijk en figuurlijk aloverheersend, storend element vormt. Anders gezegd: de belevingswaarde van de aanpalende eigendommen - zowel in de tuinen als in de woningen - zal fel degenereren door dit dominante bouwproject.
>
> Vanuit alle hoeken van de woningen en tuinen zullen de verzoekende partijen permanent uitkijken op dit kantoorgebouw (temeer helemaal geen afdoend groenscherm is gegarandeerd - zie tweede middel). Deze ernstige visuele hinder is een eerste belangrijke aspect van de aantasting van de woonkwaliteit.
>
> Daarbij komt dan nog dat het gebouw zodanig is gepositioneerd en ontworpen dat er - omgekeerd - permanente inkijk zal zijn vanuit dit gebouw in de woningen en tuinen van de verzoekende partijen, die zich evident in hun privacy aangetast zullen weten. Het gebouw staat niet enkel te dicht bij de perceelsgrenzen (vgl. met de eerste weigeringsbeslissing dd. 25 september 2002), maar door enkel in de gevels gericht naar de eigendommen van de verzoekende partijen (zijgevel en achtergevels) maar liefst 27 grote glaspartijen te voorzien (16 in de achtergevel, 3 in de linker zijgevel en 8 dakvlakvensters) is de miskenning van hun privacy compleet. Het feit dat rondom het project enkele bomen zullen worden aangeplant, mildert de ernst van dit nadeel niet, temeer de inkijkmogelijkheden zo 'overweldigend' groot zijn en nergens is bepaald welke bomen (laagstammen of hoogstammen ? bladhoudend ? snelgroeiend ?) zullen worden voorzien en waar deze zullen worden aangeplant (zie hoger). De inplanting en het concept van het ontwerp laten geenszins toe

te twijfelen aan de vaststelling dat geen van de omwonenden zich nog 'onbekeken' in hun woningen en tuinen zullen kunnen begeven.

Ook de afname van lichten zal een ernstige hypotheek leggen op het woongenot, waarop de verzoekende partijen aanspraak menen te mogen maken. Door de stad Gent wordt verwezen naar de 45°-regel. Bij toepassing van die regel liggen de woningen misschien net niet in de schaduw (de tuinen wel). Maar belangrijk - en dit wordt door de stad Gent - niet vermeld, is dat die 45°-regel enkel en alleen geldt in de zomerperiode en dan nog enkel rond de periode van de langste dag van het jaar (21 juni), waarbij de zon bovendien slechts schijnt onder een hoek van 45° tussen 9 u 's morgens en 15.00 u 's middags. Vanaf augustus tot mei - dus het grootste deel van het jaar is die bezonningshoek veel en veel kleiner. Ter bewijze hiervoor wordt verwezen naar een vaak gebruikte bezonningsmeter (solstitium), waaruit blijkt dat in de winter de invalshoek van de zonnestralen bij de hoogste zonnestand (middag) slechts 15,1° bedraagt. Tijdens de lente en de herfst is dit 38,5°. Dit betekent dat enerzijds door de hoogte van het gebouw, de lengte ervan en de inplanting ervan, de aanpalende eigendommen, die ten noorden van het bouwproject zijn gelegen, voor het grootste gedeelte van het jaar (winter, herfst, lente) en voor het grootste gedeelte van de dag in de zomermaanden letterlijk in de schaduw zullen leven van dit kantoorgebouw.

Onnodig te zeggen dat de visuele hinder, de schending van de privacy en de grote afname van zonlicht leidt tot een ernstige en onherstelbare inbreuk op de woonkwaliteit en het genot van de woningen en de tuinen.

Bovendien dreigen de omwonenden te worden geconfronteerd met verkeersoverlast, temeer in de bijzondere voorwaarden van de bestreden vergunning wordt toegelaten dat naast de 'gewone' kantoorfuncties ook publieksaantrekkende kantoorfuncties zullen zijn toegelaten. Hoewel kantoorfuncties evengoed een belangrijk verkeersgenererend effect hebben, wordt het verschil met verkeersgenererende handelszaken hiermee flinterdun en zullen de omwonenden (en hun kinderen) ontegensprekelijk worden geconfronteerd met een aanzienlijke verhoging van de verkeersonveiligheid, lawaaihinder door aan- en afrijdende voertuigen, wildparkeren (op het terrein is geen publieksparking voorzien), edm.

Vast staat dat het om al die redenen voor de verzoekende partijen niet meer mogelijk is op een normale, rustige manier van hun eigendom te genieten. Een realistische evaluatie van de aanvraag had derhalve moeten doen besluiten tot de onbestaanbaarheid ervan met de betrokken woonbuurt.

Nu de bouwheer via het bestreden besluit ten onrechte titularis is geworden van een vergunning voor het bouwen van een grootwarenhuis, zijn de verzoekende partijen in hun actiemogelijkheden om een einde te stellen aan de hinder, die inherent is aan de inrichting, beperkt tot een procedure voor de burgerlijke rechtbank waar zij in het kader van de evenwichtsleer (foutloze aansprakelijkheid) enkel en alleen een geldelijke compensatie, maar geen rechtstreekse maatregel ter beëindiging van de hinder zullen kunnen vorderen (...)

Dit alles heeft voor gevolg dat de verzoekende partijen - bij gebrek aan een schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit - hun wooncomfort ook in de komende jaren onherstelbaar aangetast zullen zien en de hiermee gepaard gaande onaanvaardbare hinder lijdzaam zullen moeten ondergaan, zodat - gelet op het bovenstaande - niet kan worden miskend dat het ernstig nadeel dat de verzoekende partijen ingevolge de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit lijden helemaal niet kan worden hersteld.";

Overwegende dat de eerste verwerende partij vooreerst antwoordt dat het nadeel niet voortvloeit uit de bestreden vergunning maar in wezen uit de

voorschriften van het bestaande gewestplan waarvan de vergunning een uitvoering is; dat zij voorts "ten overvloede" doet gelden dat de Raad van State oog dient te hebben voor de aard van de middelen die werden opgeworpen bij de beoordeling van de schorsingprocedure, dat een onderscheid dient te worden gemaakt tussen inhoudelijke en procedurele middelen, dat in casu alle aangevoerde middelen van procedurele aard zijn, dat verzoekers niet bewijzen dat er een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voorhanden is; dat inzake de "zogenaamde lawaaioverlast" de eerste verwerende partij doet gelden dat het aanleggen van bijkomende parkeergelegenheid "zeker de normale lasten van het nabuurschap niet overtreffen", dat verzoekers niet bewijzen dat er "buitensporige hinder zal ontstaan in vergelijking met de bestaande toestand", dat de verstoring van het rustig woongenot geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel is vermits dit puur hypothetisch is, dat ook het nadeel voortvloeiend uit de verkeersdrukte louter hypothetisch is, dat wat de privacy en het recht op uitzicht betreft, de stedenbouwwet aan de vergunningverlenende overheid niet de verplichting oplegt het uitzicht en de privacy ongeschonden te bewaren, dat het eventueel beperken en het verlies van privacy, bezonning en uitzicht voortvloeien uit de voorschriften van het gewestplan, dat verzoekers niet aantonen hoeveel verlies aan licht en privacy hen zal worden ontnomen, dat in het project rekening wordt gehouden met de privacy door het vergroten van de achtertuin, dat overeenkomstig de bijzondere voorwaarden er minstens vijftien bomen moeten worden aangeplant;

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt wat volgt :

> "2. Het kantoorgebouw is gesitueerd langs de Koninginnelaan, zijnde een parallelweg langs de Deinsesteenweg. Deze laan is onmiddellijk te bereiken via het rondpunt ter hoogte van de Mariakerksesteenweg, zodat in de woonomgeving van de verzoekende partijen geen sprake zou zijn van enige verkeersoverlast.
> Tevens wordt een gekoppelde in- en uitrit voorzien. Door de concentratie van de in- en uitrijbewegingen zowel voor de ondergrondse garage als voor de bovengrondse parkeerplaatsen, wordt het verkeersveiligheidprobleem tot het minimum gereduceerd.
> Gelet op de bouwhoogte valt het vergunde gebouw ruim binnen het lichtbelemmeringsvlak van 45°, zodat de achterliggende woningen geen noemenswaardige hinder ervaren qua bezonning en inkijk.
> Verzoekende partijen erkennen de 45°-regel in het verzoekschrift, doch stellen dat dit enkel opgaat voor de zomerperiode en niet voor de winterzon.
> Het lijkt nogal evident dat geen rekening kan worden gehouden met de zonnestand en de bezonningshoek over het gehele jaar (herfst - winter - lente - zomer). Dit zou elke bebouwing onmogelijk maken. De verruiming van dergelijke regel zou wellicht ook gevolgen hebben voor de inplanting van de woningen van verzoekende partijen zelf.

Bovendien zijn de onderscheiden woningen van verzoekende partijen verschillend gesitueerd, zodat op zijn minst de afname van lichten voor verzoekende partijen verschillend is. De vierde verzoekende partij woont verder in de Boelenaar en heeft zelfs geen (rechtstreeks) zicht op de percelen waarop de vergunningen betrekking heeft. Het feit dat de tweewoonst, links van het bouwperceel gelegen, eigendom is van vierde verzoekende partij, is voor de beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet relevant.
De achterste perceelsgrens loopt bovendien niet evenwijdig met de rooilijn, waardoor de afstand tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens minimum 12, 5m is en ter hoogte van andere woningen zelfs groter.
Bij de bespreking van de middelen werd eveneens aangetoond dat er geen sprake kan zijn van een 'permanente inkijk vanuit dit gebouw in de woningen en tuinen van de verzoekende partijen'. Niet alleen is er een afstand van minimum van 12, 5m tot de achterste perceelsgrens, bovendien werd nadrukkelijk voorzien dat in de achtertuin 15 bomen dienen te worden aangeplant. Rekening houdend met deze voorwaarden en de bestaande groenafsluiting rond de woningen van verzoekende partijen, kan er geen sprake zijn van een permanente inkijk.
Dit geldt niet alleen voor de glaspartijen voorzien in de achtergevel, maar ook voor de 8 veluxramen in het dak. Uit deze veluxen zijn geen rechtstreekse zichten te nemen op de achterliggende woningen. Minstens geldt hetzelfde voor de bestaande veluxen in de woningen van verzoekende partijen.
In zoverre er sprake zou kunnen zijn van enig gevoel van hinder, dan zal dit gelden voor elke vorm van bebouwing op het thans vergunde perceel. De voorstelling van verzoekende partijen zou elke vorm van bebouwing op het bedoelde perceel onmogelijk maken.";

Overwegende dat uit de goedgekeurde plannen blijkt dat de thans bestreden vergunning tot voorwerp heeft de oprichting van een kantoorgebouw; dat het gelijkvloers en de eerste verdieping van het bouwwerk bestemd zijn voor kantoren, terwijl in de dakverdieping twee appartementen worden voorzien; dat het gebouw, dat een breedte heeft van 40,60 m, een diepte van 13,10 m en een nokhoogte van 12,65 m, wordt ingeplant op minimum 12,50 m en maximaal (benaderend) van 15 m van de achterste perceelsgrens; dat niet wordt betwist dat de eerste, de tweede en de derde verzoeker wonen op de aan die perceelsgrens aanpalende percelen; dat uit het achtergevelplan blijkt dat verschillende ramen (die niet allen dakvlakvensters zijn) van het ontworpen gebouw uitzien op de percelen van voornoemde verzoekers; dat gelet op de concrete aard, de concrete inplanting, bouwdiepte en bestemming van het vergunde bouwwerk, de voornoemde verzoekers voldoende aannemelijk maken dat de tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning hun bestaand woonklimaat vanuit de woning en de tuin op ingrijpende wijze zal aantasten en een aanzienlijke vermindering van de privacy kan berokkenen; dat zulks in de concrete omstandigheden een ernstig nadeel is; dat het daarbij niet nodig is om punt per punt de diverse aspecten van het aangevoerde nadeel te onderzoeken; dat, gelet op de aard en de omvang van het

vergunde bouwwerk en de inplanting ervan, de afstand tussen de percelen van de voornoemde verzoekers en de concrete inplantingsplaats het ernstig karakter aan het voornoemde nadeel niet ontneemt; dat voorts opdat een nadeel ernstig zou zijn, niet is vereist dat het bouwwerk " de normale lasten van het nabuurschap" overtreft noch dat de hinder "buitensporig" is; dat verder niet valt in te zien waarom de aard van het ernstig bevonden middel het ingeroepen nadeel minder ernstig zou maken, temeer dat beide cumulatieve grondvoorwaarden duidelijk van elkaar dienen te worden onderscheiden en een afzonderlijk onderzoek naar hun gegrondheid vereist; dat het aangevoerde nadeel niet uitsluitend volgt uit de door het gewestplan bepaalde bestemming van het perceel, maar uit de concrete invulling die de thans bestreden vergunning geeft aan deze in het gewestplan vastgestelde bestemming; dat een gewestplan weliswaar de algemene bestemming van het bouwperceel vaststelt waardoor inrichtingen die niet in strijd zijn met deze bestemming kunnen worden vergund, doch dat zulks niet uitsluit dat de concrete invulling van deze gewestplanbestemming door het vergunnen van een inrichting die niet strijdt met de in het gewestplan bepaalde algemene bestemming, een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan inhouden; dat de omstandigheid dat als voorwaarde is opgelegd dat "rondom de gebouwen en in de parkeerstrook (...) een groenzone (moet) worden aangelegd (en dat) in de groenzone rondom het complex (...) minstens 15 bomen (moeten) worden aangeplant, het bestaan van een ernstig nadeel te dezen veeleer bevestigt dan wel tegenspreekt, los van de vraag of dit groenscherm te dezen wel voldoende is; dat evenmin de omstandigheid dat "de voorstelling van verzoeke(rs) (...) elke vorm van bebouwing op het bedoelde perceel onmogelijk zou maken" niet tot gevolg heeft dat verzoekers zich dienen neer te leggen bij om het even welke stedenbouwkundige vergunning; dat een verzoeker immers slechts die werken en handelingen moet dulden voor de uitvoering waarvoor een wettige stedenbouwkundige vergunning is verleend; dat derhalve de uiteenzetting van de drie eerste verzoekers voldoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de verwezenlijking en de bestemming van de vergunde werken en handelingen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten van de Raad van State; dat niet moet worden onderzocht of dit voor de vierde verzoekster, die naar zij stelt een aanpalende woning verhuurt, eveneens het geval is;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen;

B E S L U I T :

<u>Artikel 1</u>.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 25 september 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad GENT waarbij aan Luc MATTHYS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de oprichting van een kantoorgebouw na de sloping van een woning met bijgebouw op een perceel gelegen Koninginnelaan te 9031 Gent-Drongen, kadastraal bekend Sectie C, nrs. 507H, 507K, 507L, 509E en 510F.

<u>Artikel 2</u>.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vijf maart 2004, door :

de HH.	G. DEBERSAQUES,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	W. GEURTS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

W. GEURTS. **G. DEBERSAQUES.**