

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 31 januari 2017 met nummer RvVb/S/1617/0515
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0534/S

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Frederiek THIERS2. de heer Koen DEPAEPE3. de heer Rafaël DECALUWÉ4. mevrouw Marie-José DEGRAEVE <p>vertegenwoordigd door advocaat Bram VANDROMME met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Kapucijnenstraat 14</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de nv DUMOBIL CONSTRUCT vertegenwoordigd door advocaten Ludo OCKIER en Michaël DE MOL met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 1 september 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 25 februari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk van 26 oktober 2015 ontvankelijk en ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 2 meergezinswoningen met ondergrondse garage na het vellen van bomen op een perceel gelegen te 8500 Kortrijk, Minister Liebaertlaan, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 0010D4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 14 april 2016 een afzonderlijk beroep tot vernietiging ingesteld. Dit beroep werd bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1516/RvVb/0534/A.

2.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 oktober 2016 om in de procedure tot schorsing tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 7 november 2016 toelating om in de debatten tussen te komen.

3.

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing in maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 29 november 2016.

Advocaat Bram VANDROMME voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Michaël DE MOL voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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.

De verwerende partij weigert op 11 september 2014 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor een residentieel woonproject met meergezinswoningen op een perceel gelegen te 8500 Kortrijk, Minister Liebaertlaan zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 0010D4.

2.

De tussenkomende partij dient op 13 mei 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk een nieuwe gelijkaardige aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van twee meergezinswoningen met een ondergrondse garage, na het vellen van bestaande bomen op hetzelfde perceel.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Kortrijk', vastgesteld met koninklijk besluit van 4 november 1977 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk', goedgekeurd op 20 januari 2006.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 juni 2015 tot en met 2 juli 2015, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De nv Waterwegen en Zeekanaal adviseert op 14 juli 2015 voorwaardelijk gunstig, met name onder meer dat (1) op plan moet worden aangeduid welke aftappunten voor hergebruik worden voorzien (2) een infiltratievoorziening moet aangelegd worden met een buffervolume van

minimaal 57.500 liter en infiltratieoppervlakte van minimaal 92m². Het concrete “watertoetsadvies” daarbij luidt als volgt:

“ ...

1) Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden

Het perceel heeft als gewestplanbestemming woongebied en is gelegen langs en stroomt af naar de Leie (beheerder: W&Z).

Het projectgebied ligt niet in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, niet in een risicozone voor overstroming en niet in recent overstroomd gebied (ROG). Het perceel is gelegen in van nature overstroombaar gebied (NOG) vanuit de waterloop.

Het projectgebied ligt in niet-infiltratiegevoelig, gebied dat zeer gevoelig is voor grondwaterstroming (type 1).

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- De horizontale dakoppervlakte bedraagt ca. 1.650m^2 ;
- De bijkomende verharding bedraagt ca. 710m^2 ;
- Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 2 maal 20.000 liter, met overloop naar een infiltratievoorziening en hergebruik (aansluiting op dienstkraan, wasmachine, toiletten);
- Infiltratievoorziening met een oppervlakte van 122m^2 en een buffervolume van 48.960 liter.

2) Op het project toepasselijke voorschriften van het waterbeheerplan

Het bekkenbeheerplan van de Leie formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen door zoveel mogelijk retentie ter plaatse van het hemelwater te realiseren:

- het maximaal benutten van de opvang- en infiltratiemogelijkheden van hemelwater;
- hemelwater vertraagd afvoeren waar infiltratie beperkt of niet mogelijk is;
- hemelwater zoveel mogelijk afkoppelen van het rioleringsstelsel.

3) Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

3.1 gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (GSVH) is van toepassing gezien de nieuwe horizontale dakoppervlakte 1.434m^2 bedraagt.

Het project voorziet de plaatsing van een nieuwe hemelwaterput van 2 maal 20.000 liter wat in overeenstemming staat met de dakoppervlakte en het voorziene nuttig hergebruik. Er is dan ook voor dit aspect aan de verordening voldaan. Er wordt wel niet aangeduid op plan welke aftappunten voor hergebruik worden voorzien; De overloop wordt aangesloten op een infiltratievoorziening.

Gezien een bijschrijvende nota en een aanstiplijst hemelwater ontbreken in het dossier is het onduidelijk of de bijkomende verharding waterdoorlatend aangelegd wordt. Klinkers zijn sowieso beperkt waterdoorlatend. Er staan op het plan tevens straatkolken ingetekend. De oprit in klinkers wordt dus als verharde oppervlakte beschouwd.

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden voor een totale afwaterende verharde oppervlakte van 2.360m^2 (1650m^2 dakoppervlakte en terrassen + 710m^2

verharding), waarvan 60m² mag worden afgetrokken omwille van de plaatsing van een hemelwaterput. De totale oppervlakte komt hierdoor op 2.300m², waardoor het buffervolume minimaal 57.500 liter dient te zijn en de infiltratieoppervlakte minimaal 92m². De voorziene infiltratievoorziening van 48.960 liter voldoet dus niet aan de verordening.

Indien een voldoende grote infiltratievoorziening aangelegd wordt wordt verwacht dat het afstromingsregime en het infiltratieregime van het hemelwater onder invloed van het project niet significant zullen wijzigen.

3.2 gewijzigd grondwaterstromingspatroon

Het projectgebied ligt in een zone die zeer gevoelig is voor grondwaterstroming (type 1). Gezien de ondergrondse parkeergarage/kelder ca. 3000m² bedraagt, is het mogelijk dat er nadelige effecten optreden. Gelieve voor dit aspect de bevoegde instantie, zijnde de Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer, Dienst Grondwater, te contacteren voor advies.

4) Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB

De aanvraag is onder hoger vermelde voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen in artikel 5 en 6 van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.
...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 26 oktober 2015 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 25 november 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 februari 2016 om dit beroep deels in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het **gewestplan**. De aanvraag is verenigbaar met de woonbestemming volgens het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

Voor de plaats van de aanvraag werd een masterplan opgemaakt als onderdeel van het **Ontwikkelingskader Leieboorden**, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 08.05.2011. Het plan omvat globale basisprincipes voor de bebouwing langs de Leieboorden en ruimtelijke opties voor een aantal specifieke sites zoals het terrein van de aanvraag. Voor het terrein van de aanvraag wordt bepaald dat gekozen wordt om het systeem van de Oude Leie te vervolledigen (4 bouwlagen + teruggetrokken dakvolume). Er wordt aangehaald dat de site moeilijk ontsluitbaar is vanaf het openbaar domein omdat de Ijzerkaai op een talud gelegen is. Hier wordt voorgesteld om de site te ontsluiten via de terreinen van BST. De footprint van het gebouw moet zich situeren tegen het talud van de Dambrug en de Oude Leiearm en evenwijdig aan de Ijzerkaai. Er wordt bepaald dat er tussen de nieuwe bebouwing en de grondgebonden woningen langs de Minister Liebaertlaan hoogstammig groen moet worden voorzien. Er wordt ook voorgesteld om de leefruimtes te situeren aan de kant van de Leie om de inkijk naar de woningen in de

Minister Liebaertlaan te beperken. Platte daken en inpandige terrassen zijn verplicht en de gevel wordt wit afgewerkt. Het bewonersparkeren moet ondergronds geregeld worden. In het ontwikkelingskader wordt bepaald dat een openbare doorsteek voor fietsers en voetgangers moet voorzien worden en dat de niet bebouwde ruimte publiek toegankelijk moet gemaakt worden. Van deze principes kan onder bepaalde voorwaarden afgestapt worden in toepassing van de principes 'contextuele verbijzondering' (om in te spelen op een specifieke context zoals bijvoorbeeld een grote variatie in bouwhoogte, een aanzienlijke tussenafstand tov andere bebouwing, ...) en 'evenwichtig ruimtegebruik' (het toestaan van gewijzigde/meer bouwmogelijkheden wanneer extra kwaliteit aan het publieke domein wordt toegevoegd).

Het ontwerp beantwoordt hier grotendeels aan. Er kan opgemerkt worden dat het accent van 6 bouwlagen niet voorzien is in dit ontwikkelingskader en dat de 5^e bouwlaag soms maar beperkt teruggetrokken is. Dit accent ter hoogte van de IJzerkaai werd in overleg met Stad Kortrijk aanvaard, zo staat aangegeven in de beschrijvende nota.

Qua footprint wordt minder ruimte ingenomen dan wat gesuggereerd wordt in het ontwikkelingskader. Aan de zijde van het water worden geen 2 blokken voorzien maar 1 langere blok (langer dan de voorziene 2 aparte blokken) die meer afstand houdt van de naastliggende volumes langs de Oude Leie. Dit gaat ten voordele van een kwalitatieve doorsteek voor het trage verkeer die kan gerealiseerd worden en de doorwaadbaarheid van het bouwblok verbetert.

Doordat afgebouwd wordt naar de bebouwing in de Minister Liebaertlaan (om privacy en lichtinval voor de aanpalende percelen te garanderen) wordt dit gecompenseerd met een bijkomende laag op de hoek van bouwblok A. Doordat de bijkomende laag beperkt is en op de verste hoek van het gebouw, en noordwest georiënteerd tov de bestaande bebouwing en op ruime afstand van de bestaande bebouwing is deze niet hinderlijk voor de omgeving volgens Stad Kortrijk.

Anders dan voorzien in het Ontwikkelingskader wordt de ontsluiting niet volledig langs de naastliggende meergezinswoningen (project BST) voorzien maar wordt de uitrit grotendeels naar de IJzerkaai voorzien (behalve voor bezoekers). Deze keuze wordt nader toegelicht in de mobiliteitstoets. Daarnaast voorziet het project in een uitvoering met materialen in een lichtgrijze tint (zie simulatiefoto in beschrijvende nota) terwijl het Ontwikkelingskader wit als kleur vooropstelt.

De aanvraag moet getoetst worden aan de **algemene stedenbouwkundige verordening van Stad Kortrijk**. Het ontwerp werd aangepast onder meer voor wat betreft de grootte van de bergingen, het toevoegen van een mobiliteitstoets aan het dossier, dé hoogte van de afsluitingen in de voortuin en de groenaanleg op de parking.

De enige afwijking ten opzichte van de voorschriften van de verordening betreft de groenaanleg bij de bezoekersparking die normaal minstens 1 m hoog en 2 m breed moet zijn. Er is voorzien in een hoogte van 0,7 m en een breedte van 6,5 m. Deze afwijking is aanvaardbaar en valt onder de mogelijkheden van art. 4.4.1 VCRO. Het betreft immers een afwijking van de afmetingen met een beperkt verschil in hoogte wat gecompenseerd wordt met een veel grotere oppervlakte aan struiken dan wat strikt noodzakelijk is.

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid** gezien de aanvraag dateert van na 1 maart 2010 en er meer dan 6 woongelegenheden voorzien worden met toegangsdeuren over meer dan 3 niveaus. In het ontwerp werd veel aandacht besteed aan toegankelijkheid onder meer wat betreft het overbruggen van niveauverschillen, het aantal toegankelijke parkeerplaatsen, de toegankelijke liften, de vrije doorgangsbreedtes van de deuren in de gemeenschappelijke delen en van de toegangsdeuren tot de woongelegenheden.

Er kan vastgesteld worden dat de ruwbouwmaten van de gangen aangepast werden zodat na afwerking de gangen een vrije en vlakke doorgangsbreedte hebben van minstens 1,5 m (of 1,2 m bij een versmalling). De aanvraag voldoet bijgevolg aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

In tegenstelling tot vorige aanvraag worden de publieke delen niet overgedragen naar het openbaar domein. Er wordt voor wat betreft de voetgangers- en fietsersdoorsteek over het terrein een erfdienstbaarheid van publieke doorgang voorzien met een breedte van 2,5 m (zie groenplan). Bijgevolg is een gemeenteraadsbeslissing over de wegen niet nodig nu deze in private eigendom blijven. Er is wel een gemeenteraadsbeslissing geweest met betrekking tot de te vestigen erfdienstbaarheid van publieke doorgang op 12/10/2015.

*In de conclusie van de beslissing worden een aantal **voorwaarden en lasten** opgesomd. Als voorwaarde wordt opgelegd dat voor het starten van de werken een overeenkomst moet gesloten worden met Stad Kortrijk tot regeling van een aantal lasten en plichten. Het betreft onder meer kosteloze grondafstand van alle gronden die bestemd zijn om ingelijfd te worden tot het openbaar domein, de uitvoering en betaling van de infrastructuurwerken en het stellen van een financiële waarborg hiertoe. In dit dossier is geen grondafstand voorzien. Art. 4.2.19 en 4.2.20 VCRO geven aan dat opgelegde voorwaarden of lasten moeten kunnen verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager. Hier wordt gevraagd om een overeenkomst te sluiten met Stad Kortrijk zodat de aanvrager niet kan overgaan tot uitvoering van de vergunning als er geen overeenkomst bereikt wordt. Dit is in strijd met de hoger geciteerde artikelen uit de VCRO.*

*De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 05.07.2013) gezien de aanvraag ingediend werd na 1 januari 2014. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken en verhardingen vanaf 40 m².*

De aanvraag voorziet in hemelwaterputten met een totale inhoud van 70.000 liter. Deze inhoud is groter dan de volgens de verordening gevraagde inhoud (10.000 liter). Het hergebruik van deze 70.000 liter wordt gemotiveerd. Dit zal gebruikt worden voor alle gelijkvloerse appartementen.

Er moet ook een infiltratievoorziening aangelegd worden. Uit het advies van NV Waterwegen en Zeekanaal blijkt dat de infiltratievoorziening te klein gedimensioneerd is. In plaats van 39.168 liter moet een volume van 57.500 liter voorzien worden.

NV Waterwegen en Zeekanaal stelt dat er meer verharding moet ingerekend worden dan wat aangerekend is omdat er bij de klinkerverharding, die op zich al beperkt waterdoorlatend is, ook straatkolken voorzien zijn wat betekent dat het hemelwater van deze verharding opgevangen wordt en bijgevolg moet in rekening gebracht worden.

In het advies wordt gevraagd naar een infiltratievoorziening van minimaal 92 m² en 57.500 liter. De infiltratievoorziening moet ongeveer 1/3 groter zijn dan hetgeen nu voorzien is. De voorgelegde oplossing voor de opvang en de infiltratie van het hemelwater is onvoldoende. De aanvraag voldoet bijgevolg niet aan de hemelwaterverordening.

*De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

Het agentschap Waterwegen en Zeekanaal verleende een voorwaardelijk gunstig advies.

Enkel mits het voorzien van een grotere infiltratievoorziening kan aangenomen worden dat de waterhuishouding niet significant zal veranderen. Op vandaag doorstaat de aanvraag de watertoets niet.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag voorziet in het bouwen van 2 meergezinswoningen. Blok A langs de Oude Leie bestaat uit 4 bouwlagen, een 5^e teruggetrokken bouwlaag en een accent op de hoek van het jaagpad en de Ijzerkaai.

Blok B bestaat uit 4 bouwlagen met een teruggetrokken 5^e bouwlaag en een afbouw naar 2 bouwlagen richting de Minister Liebaertlaan. Ter hoogte van de perceelsgrenzen wordt een rij elzen voorzien die aansluiten bij een groene zone bestaande uit gazon, struiken, bodembedekkers, bodemsluiters,.... Langs het jaagpad en ter hoogte van de Ijzerkaai wordt een scherm van siergrassen voorzien.

In het beroepschrift wordt er aangehaald dat blok A (en niet blok B zoals aangegeven in de verweernota van de raadsman van aanvrager) hoger is dan de maximum enveloppe zoals bepaald in het ontwikkelingskader.

*Er is inderdaad een accent op blok A voorzien wat meer is dan het **gabariet** zoals voorzien in het ontwikkelingskader. Anderzijds is in het ontwikkelingskader een grotere footprint voorzien en is de afbouw naar de eengezinswoning niet voorzien. Deze ingrepen zorgen ervoor dat de afstand naar de naastliggende bebouwing groter is. Bovendien wordt er in het ontwikkelingskader via de principes van de contextuele verbijzondering en evenwichtig ruimtegebruik de mogelijkheid gelaten om in te spelen op specifieke omstandigheden. Enerzijds wordt hier ingespeeld op het beperktere gabariet van de eengezinswoningen en anderzijds wordt een publieke doorgang voorzien over de site via een hellend pad tussen het jaagpad en de Ijzerkaai en ook een semi-publieke groene ruimte.*

In de verweernota van de raadsman van aanvrager wordt er op gewezen dat er zich ook een zesde meer teruggetrokken bouwlaag boven de vijfde teruggetrokken bouwlaag, onder de vorm van een technische verdieping, bevindt op het gebouw van beroepers langs de Oude Leie. Dit is inderdaad zo. In die zin wijkt blok D van Marinalys qua hoogte ook af van het gabariet van het ontwikkelingskader al gaat het hier enkel om een technische verdieping, waar enkel technische uitrusting staat achter een afsluiting die de machines aan het zicht onttrekt, in tegenstelling tot het voorliggende ontwerp waar wel woonelementen voorzien zijn op de 6^e verdieping.

De positionering van de bijkomende bouwlaag is het verst verwijderd van de bestaande bebouwing. De oriëntatie is ten noordwesten van de meergezinswoningen die zich in het midden van het bouwblok bevinden en deel uitmaken van het project Marinalys.

Er kan opgemerkt worden dat het ontwikkelingskader nog niet vertaald werd in een RUP en bijgevolg op zich geen verordenende voorschriften bevat. Toch geeft dit ontwikkelingskader aan wat de gewenste toekomstige ontwikkeling is en maakt dit om die reden ook deel uit van de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Bij deze beoordeling moet immers niet alleen rekening gehouden worden met de bestaande toestand maar ook met

beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en aspecten zoals functionele inpasbaarheid, mobiliteit, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, hinderaspecten, ...

De plaats van de aanvraag is een onbebouwd terrein langs de Oude Leie omringd door een- en meergezinswoningen en palend aan een jaagpad en een gemeenteweg langs de Leie. Het oprichten van twee meergezinswoningen is dan ook functioneel inpasbaar in

deze omgeving. De invulling met de typologie van meergezinswoningen past bovendien in de gewenste ontwikkeling (het Ontwikkelingskader Leieboorden) zoals goedgekeurd in de gemeenteraad van stad Kortrijk. Qua bouwdichtheid wordt aangesloten bij deze van het project van Marinalys waar ook voor de typologie van de meergezinswoning is geopteerd.

In het beroepschrift wordt opgeworpen dat de extra bouwlaag zorgt voor bijkomende hinder voor de meergezinswoningen van het project Marinalys die zich bevinden middenin het bouwblok (blok B en C zoals aangeduid op p. 4 beroepschrift). Meer bepaald zou deze bovenste laag aanleiding geven tot bijkomende verminderde zonlichtinval en dit vooral in de wintermaanden.

Bij het dossier werd een **schaduwstudie** gevoegd die niet enkel de schaduw van het nieuwe project maar ook de schaduw van de naastgelegen bebouwing weergeeft. Zo blijkt dat in de wintermaanden vooral blok D van het project Marinalys (het blok gelegen langs de Oude Leie) voor schaduwvorming op de blokken B en C van Marinalys zal zorgen. Omwille van de zuidwestelijke tot westelijke ligging van blok D ten opzichte van de blokken B en C en de korte dagen in de winter is het vooral blok D die zorgt voor zonlichtvermindering in de winterperiode en dit vanaf ca. 13 u in december en ca. 15 u in februari.

Tegen de avond kan er wel een verminderde lichtinval zijn in de lente en zomer door de oprichting van de nieuwe meergezinswoningen. De westenzone zorgt voor schaduwvorming in de achtertuinen van de eengezinswoningen van de Minister Liebaertlaan nr. 63 en 61 en tegen de avond ook ter hoogte van blok B (vanaf ca. 18 u in april en ca. 20u in juli en augustus).

Er is geen schaduwstudie ter beschikking die aangeeft hoe de schaduw zou zijn als de bovenste bouwlaag ontbreekt. Op het eerste gezicht is het duidelijk dat er ook schaduwvorming tegen de avond zal optreden indien de bovenste bouwlaag niet gerealiseerd zou worden.

In elk geval is de bewering dat er vooral problemen zouden zijn in de herfst- en wintermaanden foutief.

Het gabariet van de gebouwen bedraagt hoofdzakelijk 4 bouwlagen met een teruggetrokken 5^e bouwlaag. De 5^e bouwlaag bevindt zich op 2,5 m achter de voorgevel van het blok A aan de kant van het jaagpad. Aan de binnenzijde van het terrein is de 5^e bouwlaag minder teruggetrokken, tussen 0,6 m en 1,2 m achter de voorgevel gelijkvloers die op diverse plaatsen in- en uitspringt. Het, accent op de 6^e bouwlaag komt dan weer deels meer naar voor (zie snede C plan 14/19) en kraagt uit ten opzichte van de 5e bouwlaag.

Voor blok B is de 5^e bouwlaag 0,9 m teruggetrokken ten opzichte van de gevel op het gelijkvloers aan de kant van de Ijzerkaai. Aan de binnenzijde is de 5^e bouwlaag niet teruggetrokken (zie snede A plan 14/19).

Zoals ook al in het vorige verslag PSA opgeworpen, is de bebouwing nauwelijks teruggetrokken op de 5^e bouwlaag. Bovendien wordt het accent van de 6^e bouwlaag dan weer deels overkragend voorzien ten opzichte van de 5^e bouwlaag. De vraag kan gesteld worden in hoeverre het ontwerp dan voldoet aan de gabarietbepalingen zoals opgenomen in het ontwikkelingskader Leieboorden. De meergezinswoningen zijn mooi ontworpen maar de omvang wordt teveel gemaximaliseerd doordat de 5^e bouwlaag nauwelijks en op sommige plaatsen niet teruggetrokken is (zie snede A) en de 6^e bouwlaag zelfs weer uitkraagt. Door de terrassen op de hoogste verdiepingen meer te doen uitkragen wordt de indruk gewekt dat de bovenste bouwlaag meer inspringt maar op veel plaatsen is de positionering van de gevels van de bovenste bouwlaag dezelfde als deze van de

onderliggende bouwlagen. Er is in dit ontwerp **geen sprake van een teruggetrokken 5^e bouwlaag**.

Het is niet onmogelijk om een accent te voorzien ter hoogte van de kruising van de oude Leie met jaagpad en de Ijzerkaai. Doordat de 5^e bouwlaag echter weinig teruggetrokken is, wordt de vooropgestelde schaal, zoals bepaald in het ontwikkelingskader overschreden.

Telkens waar een bouwlaag inspringt ten opzichte van de onderliggende worden grote terrassen voorzien. Dit is onder meer het geval voor blok B op verdieping 2 en verdieping 4 en voor blok A op verdieping 4 en 5. Deze terrassen kunnen aanleiding geven tot hinder door inkijk voor de omgeving. Naar de naastgelegen bebouwing wordt ook een groenscherm voorzien. Dit kan in de zomer zorgen voor de beperking van de inkijk. De hoogstambomen die zullen aangeplant worden zijn elzen en deze zijn niet bladhoudend in de winter. Bovendien zullen deze elzen jaren tijd nodig hebben om volledig uit te groeien. Het is ook niet duidelijk welk type els aangeplant zal worden zodat de specifieke kenmerken (onder meer hoogte boom) niet gekend zijn. Er is een onderbegroeiing voorzien met een hoogte van 2,5 m zodat er toch doorzicht mogelijk is boven de onderbegroeiing en onder de kruinen van de bomen.

Voor wat betreft het groenscherm kan ook nog opgemerkt worden dat er slechts een breedte van 3 m is tussen de uitrit van de parking en de perceelsscheiding zodat het voorzien van hoogstambomen in deze strook met beperkte breedte weinig realistisch is.

Voor de omvangrijke terrassen die zich tot tegen de achtergevels uitstrekken zullen voor inkijk zorgen in de tuinen en in mindere mate in de dichtstbij gelegen woongelegenheden.

In het ontwerp werden voor blok A de leefruimtes gericht naar de Oude Leie. Door echter ter hoogte van de slaapkamers nog terrassen te voorzien en ook waar de bouwlaag teruggetrokken is ten opzichte van de onderliggende bouwlaag (blok A richting project Marinalys), wordt de mogelijkheid tot inkijk echter weer vergroot.

Voor blok B zijn zowel de terrassen als de leefruimtes van de woongelegenheden gericht naar de semi-publieke tuin. Dit zorgt voor veel inkijsmogelijkheid in de achtertuinen van de eengezinswoningen. De reusachtige terrassen op de hoogste verdiepingen zorgen voor een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht.

In het beroepschrift wordt er ook hinder op het vlak van mobiliteit opgeworpen. De beroepers die in de aanpalende meergezinswoningen wonen menen hinder te zullen ondervinden van de bijkomende meergezinswoningen omdat deze moeten inrijden via de bestaande wegenis tussen de bestaande meergezinswoningen.

Bij het dossier werd een mobiliteitstoets gevoegd waarin de verschillende alternatieven qua ontsluiting onderzocht werden. Het ontwikkelingskader Leieboorden voorzag oorspronkelijk dat het verkeer voor het nieuwe project zowel zou in- als uitrijden langs de Minister Liebaertlaan. Bij het verlenen van de vergunning voor de eerste fase van het project werd ook als voorwaarde opgelegd dat uitweg moest verleend worden voor de bereikbaarheid van het aanpalende perceel. In dit ontwerp werd geopteerd om de uitrit via de Ijzerkaai te voorzien. Om het te overbruggen niveauverschil zo beperkt mogelijk te houden is de uitrit zo dicht mogelijk bij de rotonde voorzien. Beroepers stelden voor om zowel de in- als uitrit via de Ijzerkaai te voorzien. Ze betreuren het dat deze alternatieve ontsluiting niet werd onderzocht in de studie.

Toch kwam deze optie aan bod in de mobiliteitstoets. Voor wat betreft het voorzien van een gezamenlijke in- en uitrit nabij de rotonde wordt opgeworpen dat dit aanleiding zal geven tot oponthoud van het verkeer ter hoogte van de rotonde en bijgevolg kopstaartbotsingen als onmiddellijk na de rotonde moet ingeslaan worden om het project in te rijden en eventueel ook het verkeer langs de binnenstadsring stremmen.

De variant om een gesplitste in- en uitrit te voorzien langs de IJzerkaai met een inrit tussen blok A en B wordt ook eventjes aangehaald maar deze wordt als een verkeersonveilige situatie bestempeld omdat een in- of uitrit voorzien in het midden van een helling af te raden is omwille van de beperkte zichtbaarheid. In de verweernota van de raadsman van aanvrager wordt een schets gemaakt. De in- en uitrit zou het terrein volledig doorsnijden om de helling naar de ondergrondse parking te kunnen overbruggen (niveauverschil van 1,77 m met maaiveld + beperkt hellingspercentage ter hoogte van rooilijn omwille van verordening + hoogte ondergrondse bouwlaag te overbruggen). Dit geeft aanleiding tot een verminderde woonkwaliteit voor een aantal gelijkvloerse appartementen van blok A en B. Bovendien moet dan ook een andere oplossing gezocht worden voor het fiets- en voetgangerspad. Deze schets toont aanvullend aan dat het voorstel van beroepsindieners minder evident is dan voorgehouden door beroepers. Het voorstel van beroepers is technisch haalbaar maar heeft ook diverse nadelen:

Er kan nog op gewezen worden dat de beroepers wel degelijk op de hoogte waren van het feit dat de ontsluiting normaal voorzien was via de bestaande in- en uitrit van het project Marinalys. Dit werd immers vastgelegd in een notariële akte inzake recht van overgang.

In de mobiliteitstoets wordt aangegeven dat er voldoende fietsstalplaatsen moeten voorzien worden. Concreet voor het project van de aanvraag zouden 146 fietsstalplaatsen nodig zijn.

Ondergronds worden 93 fietsenstallingen voorzien en bovengronds een 12-tal. Dit is bijgevolg heel wat minder dan wat in de mobiliteitstoets vooropgesteld wordt.

Er wordt een erfdienstbaarheid van publieke overgang voorzien die een gemakkelijke verbinding mogelijk maakt tussen het jaagpad en de rotonde. Deze erfdienstbaarheid van doorgang loopt dwars over de bezoekersparking. Het is een gemiste kans dat er voor dit pad voor trage weggebruikers geen ligging apart van het autoverkeer werd gekozen.

De gebouwen zijn zeer mooi architecturaal vormgegeven. De gevelmaterialen die zullen toegepast worden zijn lichtgrijze breuksteen, zwart aluminium schrijnwerk en balustrades in klaar glas. In het ontwikkelingskader wordt een witte kleur vooropgesteld. Nergens in de beschrijvende nota bij het project wordt verduidelijkt waarom geopteerd werd voor een andere kleur. Er zijn veel nuances lichtgrijs en een andere kleur dan wit zou misschien ook passend zijn in de omgeving. De motivatie waarom het ontwikkelingskader niet gevolgd wordt ontbreekt op dit punt.

In het beroepschrift worden ook vragen gesteld naar de locatie van de deurbellen, postbussen en de huisvuilophaling. De deurbellen en postbussen hangen per inkomportaal in de meergezinswoningen zelf en zullen bijgevolg niet op dezelfde plaats geplaatst worden als voor de meergezinswoningen van Marinalys. Voor de vuilnis is er een verzamelpunt in de kelder en is er een speciaal daartoe voorziene ruimte langs de IJzerkaai voor de vuilnisophaling. Deze bevindt zich naast de uitrit van de parking. Dit staat ook op het plan aangeduid. Hierbij zal deze vuilniswagen de site niet oprijden zoals aangenomen wordt in het beroepschrift. De vuilnisophaling zal halt houden langs de openbare weg.

In het beroepschrift wordt ook de algemene veiligheid opgeworpen. Er wordt gevreesd voor meer inbraken nu de doorwaardbaarheid van de site voorziet in een aansluiting van de Oude Leie naar de IJzerkaai. Enerzijds wijst het beroepschrift erop dat er op vandaag ook al inbraken gebeurd zijn en anderzijds is het zo dat de doorsteek enkel voor

voetgangers en fietsers is. Vanaf het jaagpad (een fiets- en voetgangerspad) kan er geen gemotoriseerd verkeer oprijden op het terrein. Er is immers een paaltje voorzien in het midden van het pad. Het is dan ook niet aangetoond dat er meer inbraken zouden gebeuren nu meer fietsers en voetgangers via het terrein van de aanvraag het terrein van Marinalys zouden kunnen betreden.

Besluitend kan gesteld worden dat het project op een aantal punten moet aangepast worden om volledig verenigbaar te zijn met de goede ruimtelijke ordening en om te passen in de goede plaatselijke aanleg.

...

Na de hoorzitting van 10 februari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 25 februari 2016 gegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

De Deputatie sluit zich niet aan bij het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt:

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen in het centrum van Kortrijk langs de Ijzerkaai en paalt ook aan het jaagpad (Guido Gezellepad) langs de Oude Leiearm. Het terrein paalt aan de andere zijde aan de rijbebouwing in de Minister Liebaertlaan. Aan de overzijde van de Ijzerkaai bevindt zich het Albertpark met de skatebowl en verderop de Nieuwe Leie. Aan de overzijde van de Oude Leie is het Buda-eiland gesitueerd.

De plaats van de aanvraag is onbebouwd. Er bevindt zich begroeiing op de plaats van de aanvraag maar geen waardevolle hoogstammige bomen.

Het terrein ligt tussen een aantal bebouwingstypes van totaal andere aard. Langs de Minister Liebaertlaan is er kleinkorrelige rijbebouwing. Langs de Oude Leie zijn er recent een aantal grote monolithische bouwvolumes ingeplant (meergezinswoningen) met een hoogte van 4 bouwlagen en een iets beperktere daklaag en ter hoogte van de Nieuwe Leie bevinden zich parken en open ruimte (skatebowl, Koning Albertpark, Kortrijk Strand, promenade). Tussen het terrein van de aanvraag en de Ijzerkaai is er een aanzienlijk hoogteverschil (ca. 1,5 m).

Er is een masterplan opgesteld voor deze site binnen het Ontwikkelingskader Leieboorden. Er wordt geopteerd voor een doortrekking van de bestaande volumes langs de oude Leie, zijnde 4 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdiep.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van 2 meergezinswoningen met in totaal 42 woonegelegenheden en een ondergrondse garage na het vellen van bomen.

Blok A met 26 woonegelegenheden wordt langs de Oude Leie ingeplant en blok B met 16 woonegelegenheden wordt parallel met de Ijzerkaai ingeplant.

Blok A bestaat deels uit 5 bouwlagen en deels uit 6 bouwlagen ter hoogte van de hoek van de Ijzerkaai en het jaagpad langs de Oude Leie. Blok B betreft een bouwvolume dat afbouwt van 5 bouwlagen in aansluiting op Blok A naar 4 en verderop naar 2 bouwlagen in de nabijheid van de percelen langs de Minister Liebaertlaan. Alle woonegelegenheden zijn ruim opgevat en tellen 2 of 3 slaapkamers.

De site is toegankelijk via het naastliggende project BST (Marinalys, meergezinswoningen) voor wat betreft de inrit van alle verkeer en de uitrit van het bezoekersverkeer. De uitrit (van de ondergrondse parking) voor de bewoners is gesitueerd richting de Ijzerkaai. Ter hoogte van de perceelsscheiding met het project BST

wordt een bezoekersparking voorzien met 14 parkeerplaatsen. De ondergrondse parking bestaat uit 71 parkeerplaatsen (52 garages waaronder een aantal met 2 parkeerplaatsen) en 93 fietsenstalplaatsen. De verplichting om doorgang te verlenen voor dit project zou opgelegd zijn als voorwaarde bij de vergunning daterend van 2005 voor fase 1 van de herbestemming van de BST-site (Marinalys).

Blok A wordt opgericht tot op 18 m van de perceelsgrens en tot op 28 m van de naastgelegen meergezinswoning langs de Oude Leie.

De ruimte tussen de blokken A en B en de bebouwing langs de Minister Liebaertlaan wordt ingevuld als gemeenschappelijke en publiek toegankelijke tuin. Er worden private tuintjes voorzien aan de tuinzijde voor blok B en aan de zijde van het jaagpad voor blok A. Voor de woongelegenheden op de verdieping worden terrassen voorzien.

De gebouwen worden uitgevoerd in natuur- of kunstbreuksteen met lichtgrijze kleur.

Er wordt over het terrein een doorgang voor voetgangers en fietsers voorzien. Vanaf het jaagpad kant bezoekersparking en aan de IJzerkaai ter hoogte van het rond punt zijn doorsteken voorzien. De wegenis op het terrein zelf is enkel voor fietsers, voetgangers en accidenteel verkeer (brandweerwagen, ziekenwagen, onderhoudsdiensten, ...). Voor de doorsteek voor traag verkeer wordt voorzien in een publieke erfdienstbaarheid van doorgang. De rest van het terrein blijft privaat eigendom en wordt ontwikkeld als semi-publieke buitenruimte. Deze ruimte krijgt een groene invulling.

Historiek:

In 2014 werd reeds een aanvraag ingediend voor het bouwen van 2 meergezinswoningen. De aanvraag werd vergund onder voorwaarden door het schepencollege van Kortrijk op 05.05.2014. Omwonenden tekenden beroep aan tegen deze vergunning (2014/204). De deputatie oordeelde op 11 september 2014 dat het beroep gegrond was en de vergunning werd geweigerd onder meer omdat er geen beslissing genomen werd door de gemeenteraad over de wegenis, omdat de aanvraag strijdig was met de algemene stedenbouwkundige verordening van Kortrijk en met de toegankelijkheidsverordening en omwille van het ontbreken van een mobiliteitstoets.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het **gewestplan**. De aanvraag is verenigbaar met de woonbestemming volgens het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

Voor de plaats van de aanvraag werd een masterplan opgemaakt als onderdeel van het **Ontwikkelingskader Leieboorden**, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 08.05.2011. Het plan omvat **globale basisprincipes** voor de bebouwing langs de Leieboorden en ruimtelijke opties voor een aantal specifieke sites zoals het terrein van de aanvraag. Voor het terrein van de aanvraag wordt bepaald dat gekozen wordt om het systeem van de Oude Leie te vervolledigen (4 bouwlagen + teruggetrokken dakvolume). Er wordt aangehaald dat de site moeilijk ontsluitbaar is vanaf het openbaar domein omdat de IJzerkaai op een talud gelegen is. Hier wordt voorgesteld om de site te ontsluiten via de terreinen van BST. De footprint van het gebouw moet zich situeren tegen het talud van de Dam brug en de Oude Leiearm en evenwijdig aan de IJzerkaai. Er wordt bepaald dat er tussen de nieuwe bebouwing en de grondgebonden woningen langs de Minister Liebaertlaan hoogstammig groen moet worden voorzien. Er wordt ook voorgesteld om de leefruimtes te situeren aan de kant van de Leie om de inkijk naar de woningen in de Minister Liebaertlaan te beperken. Platte daken en inpandige terrassen zijn verplicht en de gevel wordt wit afgewerkt. Het bewonersparkeren moet ondergronds geregeld worden. In het ontwikkelingskader wordt bepaald dat een openbare doorsteek voor fietsers en

voetgangers moet voorzien worden en dat de niet bebouwde ruimte publiek toegankelijk moet gemaakt worden. Van deze principes kan onder bepaalde voorwaarden afgestapt worden in toepassing van de principes 'contextuele verbijzondering' (om in te spelen op een specifieke context zoals bijvoorbeeld een grote variatie in bouwhoogte, een aanzienlijke tussenafstand tov andere bebouwing,...) en 'evenwichtig ruimtegebruik' (het toestaan van gewijzigde/meer bouw mogelijkheden wanneer extra kwaliteit aan het publieke domein wordt toegevoegd).

Het ontwerp beantwoordt hier grotendeels aan. Er kan opgemerkt worden dat het accent van 6 bouwlagen niet voorzien is in dit ontwikkelingskader en dat de 5^e bouwlaag soms maar beperkt teruggetrokken is. Dit accent ter hoogte van de IJzerkaai werd **in overleg** met Stad Kortrijk aanvaard, zo staat aangegeven in de beschrijvende nota.

Qua footprint wordt **minder ruimte ingenomen** dan wat gesuggereerd wordt in het ontwikkelingskader. Aan de zijde van het water worden geen 2 blokken voorzien maar 1 langere blok (langer dan de voorziene 2 aparte blokken) die meer afstand houdt van de naastliggende volumes langs de Oude Leie. Dit gaat ten voordele van een kwalitatieve doorsteek voor het trage verkeer die kan gerealiseerd worden en de doorwaadbaarheid van het bouwblok verbetert.

Doordat afgebouwd wordt naar de bebouwing in de Minister Liebaertlaan (om privacy en lichtinval voor de aanpalende percelen te garanderen) wordt dit gecompenseerd met een bijkomende laag op de hoek van bouwblok A. Doordat de bijkomende laag beperkt is en op de verste hoek van het gebouw, en noordwest georiënteerd tov de bestaande bebouwing en op ruime afstand van de bestaande bebouwing is deze **niet hinderlijk** voor de omgeving volgens Stad Kortrijk.

Anders dan voorzien in het Ontwikkelingskader wordt de ontsluiting niet volledig langs de naastliggende meergezinswoningen (project BST) voorzien maar wordt de uitrit grotendeels naar de IJzerkaai voorzien (behalve voor bezoekers). Deze keuze wordt nader toegelicht in de mobiliteitstoets. Daarnaast voorziet het project in een uitvoering met materialen in een lichtgrijze tint (zie simulatiefoto in beschrijvende nota) terwijl het Ontwikkelingskader wit als kleur vooropstelt.

De deputatie volgt de stad Kortrijk en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in hun visie dat het ontwerp grotendeels voldoet aan het Ontwikkelingskader Leieboorden. Dit kader kan gebruikt worden als leidraad, maar is ook niet meer dan dat. Toch is voldoende gemotiveerd waarom bepaalde aspecten anders zijn dan opgenomen in het Ontwikkelingskader. De aangepaste zaken (meer afstand tot de aanpalende percelen, doorwaadbaarheid en uitrit langs IJzerkaai) zijn zeer positief voor de beroepsindieners en andere omwonenden. Het ontwikkelingskader staat bovendien op de website van de stad Kortrijk zodat iedereen kan weten welke plannen de stad in 2011 had met de Leieboorden. Voor de beroepsindieners geldt dit des te meer aangezien zij zelf ook woonachtig zijn op de BST-site en dus deel uitmaken van het ontwikkelingskader.

De aanvraag moet getoetst worden aan de **algemene stedenbouwkundige verordening van Stad Kortrijk**. Het ontwerp werd aangepast onder meer voor wat betreft de grootte van de bergingen, het toevoegen van een mobiliteitstoets aan het dossier, de hoogte van de afsluitingen in de voortuin en de groenaanleg op de parking.

De enige afwijking ten opzichte van de voorschriften van de verordening betreft de **groenaanleg** bij de bezoekersparking die normaal minstens 1 m hoog en 2 m breed moet zijn. Er is voorzien in een hoogte van 0,7 m en een breedte van 6,5 m. Artikel 4.4.1 VCRO voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan van de voorschriften van een verordening, rup, BPA of verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de

afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreft.

Een afwijkingsvoorstel is inhoudelijk enkel aanvaardbaar indien het voldoet aan de volgende criteria:

- het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften
- de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd
- de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied

Deze afwijking is aanvaardbaar en valt onder de mogelijkheden van art. 4.4.1 VCRO. Het betreft immers een afwijking van de afmetingen met een beperkt verschil in hoogte wat gecompenseerd wordt met een veel grotere oppervlakte aan struiken dan wat strikt noodzakelijk is. Het is duidelijk dat de bedoeling van de verordening, zijnde het voorzien in groenaanleg gerespecteerd wordt en dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke aanleg van het gebied.

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid** gezien de aanvraag dateert van na 1 maart 2010 en er meer dan 6 woongelegenheden voorzien worden met toegangsdeuren over meer dan 3 niveaus. In het ontwerp werd veel aandacht besteed aan toegankelijkheid onder meer wat betreft het overbruggen van niveauverschillen, het aantal toegankelijke parkeerplaatsen, de toegankelijke liften, de vrije doorgangsbreedtes van de deuren in de gemeenschappelijke delen en van de toegangsdeuren tot de woongelegenheden,....

Er kan vastgesteld worden dat de ruwbouwmaten van de gangen aangepast werden zodat na afwerking de gangen een vrije en vlakke doorgangsbreedte hebben van minstens 1,5 m (of 1,2 m bij een versmalling). De aanvraag **voldoet** bijgevolg aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

In tegenstelling tot vorige aanvraag worden de publieke delen niet overgedragen naar het openbaar domein. Er wordt voor wat betreft de voetgangers- en fietsersdoorsteek over het terrein een erfdienstbaarheid van publieke doorgang voorzien met een breedte van 2,5 m (zie groenplan). Bijgevolg is een gemeenteraadsbeslissing over de wegen niet nodig nu deze in private eigendom blijven. Er is wel een gemeenteraadsbeslissing geweest met betrekking tot de te vestigen erfdienstbaarheid van publieke doorgang op 12/10/2015.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en de beroepsindieners maken terecht de opmerking dat de beslissing van de stad Kortrijk een onwettige voorwaarde bevat met betrekking tot de opmaak van een overeenkomst. Op de hoorzitting is duidelijk dat dit een materiële vergissing is en dat de stad dit heeft gekopieerd uit de vorige beslissing. Aangezien het om private wegen gaat, is er geen enkele noodzaak om een overeenkomst op te maken.

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie buffering** (dd. 05.07.2013) gezien de aanvraag ingediend werd na 1 januari 2014. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken en verhardingen vanaf 40 m².

De aanvraag voorziet in hemelwaterputten met een totale inhoud van 70.000 liter. Deze inhoud is groter dan de volgens de verordening gevraagde inhoud (10.000 liter). Het hergebruik van deze 70.000 liter wordt gemotiveerd. Dit zal gebruikt worden voor alle gelijkvloerse appartementen.

Er moet ook een infiltratievoorziening aangelegd worden. Uit het advies van NV Waterwegen en Zeekanaal blijkt dat de infiltratievoorziening te klein gedimensioneerd is. NV Waterwegen en Zeekanaal stelt dat er meer verharding moet ingerekend worden dan wat aangerekend is omdat er bij de klinkerverharding, die op zich al beperkt waterdoorlatend is, ook straatkolken voorzien zijn wat betekent dat het hemelwater van deze verharding opgevangen wordt en bijgevolg moet in rekening gebracht worden. In het advies wordt gevraagd naar een infiltratievoorziening van minimaal 92 m² en 57.500 liter. De aanvraag voorziet te weinig infiltratievoorziening.

De aanvrager verduidelijkt dit naar aanleiding van de hoorzitting. In eerste instantie wordt er gewezen op het feit dat het hier om een gebied gaat met een **moeilijk infiltreerbare bodem**. In dergelijke gevallen wordt er meer gekozen voor een buffersysteem met vertraagde afvoer dan voor een volledige infiltratievoorziening. Dergelijk buffersysteem wordt niet voorzien in de hemelwaterverordening maar uit ervaring blijkt wel dat dit, in dergelijke gebied, zeer effectief is. Daarnaast stelt de aanvrager voor om één regenwaterput te gebruiken als bijkomend buffersysteem. De aanvrager zal een pomp in één van de putten installeren zodat de put na een regenbui terug wordt leeggepompt zodat er een bijkomend buffervolume van 20.000l is. Volgens W&Z moet een buffervolume worden voorzien van 57.500l, dit is in de aanvraag dan ook bereikt (48.960l + 20.000l).

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Gelet op de niet-infiltreerbare bodem van het gebied en het feit dat het buffervolume uiteindelijk wel groot genoeg is, voldoet de aanvraag aan het advies van W&Z en is de watertoets positief te beoordelen.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag voorziet in het bouwen van 2 meergezinswoningen. Blok A langs de Oude Leie bestaat uit 4 bouwlagen, een 5^e teruggetrokken bouwlaag en een accent op de hoek van het jaagpad en de Ijzerkaai. Blok B bestaat uit 4 bouwlagen met een teruggetrokken 5^e bouwlaag en een afbouw naar 2 bouwlagen richting de Minister Liebaertlaan. Ter hoogte van de perceelsgrenzen wordt een rij elzen voorzien die aansluiten bij een groene zone bestaande uit gazon, struiken, bodembedekkers, bodemsluiters,.... Langs het jaagpad en ter hoogte van de Ijzerkaai wordt een scherm van siergrassen voorzien.

In het beroepsschrift wordt er aangehaald dat blok A (en niet blok B zoals aangegeven in de verweernota van de raadsman van aanvrager) hoger is dan de maximum enveloppe zoals bepaald in het ontwikkelingskader.

Er is inderdaad een accent op blok A voorzien wat meer is dan het **gabariet** zoals voorzien in het ontwikkelingskader. Anderzijds is in het ontwikkelingskader een grotere footprint voorzien en is de afbouw naar de eengezinswoning niet voorzien. Deze ingrepen zorgen ervoor dat de afstand naar de naastliggende bebouwing groter is. Bovendien wordt er in het ontwikkelingskader via de principes van de contextuele verbijzondering en evenwichtig ruimtegebruik de mogelijkheid gelaten om in te spelen op specifieke omstandigheden. Enerzijds wordt hier ingespeeld op het beperktere gabariet van de eengezinswoningen en anderzijds wordt een publieke doorgang voorzien over de site via een hellend pad tussen het jaagpad en de Ijzerkaai en ook een semi-publieke groene ruimte.

In de verweernota van de raadsman van aanvrager wordt er op gewezen dat er zich ook een zesde meer teruggetrokken bouwlaag boven de vijfde teruggetrokken bouwlaag, onder de vorm van een technische verdieping, bevindt op het gebouw van beroepers

langs de Oude Leie. Dit is inderdaad zo. In die zin wijkt blok D van Marinalys qua hoogte ook af van het gabariet van het ontwikkelingskader al gaat het hier enkel om een technische verdieping, waar enkel technische uitrusting staat achter een afsluiting die de machines aan het zicht onttrekt, in tegenstelling tot het voorliggende ontwerp waar wel woongelegenheden voorzien zijn op de 6^e verdieping.

De positionering van de bijkomende bouwlaag is het verst verwijderd van de bestaande bebouwing. De oriëntatie is ten noordwesten van de meergezinswoningen die zich in het midden van het bouwblok bevinden en deel uitmaken van het project Marinalys.

Er kan opgemerkt worden dat het ontwikkelingskader nog niet vertaald werd in een RUP en bijgevolg op zich geen verordenende voorschriften bevat. Toch geeft dit ontwikkelingskader aan wat de gewenste toekomstige ontwikkeling is en maakt dit om die reden ook deel uit van de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Bij deze beoordeling moet immers niet alleen rekening gehouden worden met de bestaande toestand maar ook met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en aspecten zoals functionele inpasbaarheid, mobiliteit, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, hinderaspecten,....

Zoals hierboven reeds aangetoond, kan het hoekaccent **aanvaard** worden. Het bevindt zich op ruime afstand van de andere bewoning en de footprint van het totale project is kleiner dan hetgeen mogelijk is. Bovendien voorziet het project ook in een ruimere afbouw naar de omliggende bebouwing.

De plaats van de aanvraag is een onbebouwd terrein langs de Oude Leie omringd door één- en meergezinswoningen en palend aan een jaagpad en een gemeenteweg langs de Leie. Het oprichten van twee meergezinswoningen is dan ook **functioneel inpasbaar** in deze omgeving. De invulling met de typologie van meergezinswoningen past bovendien in de gewenste ontwikkeling (het Ontwikkelingskader Leieboorden) zoals goedgekeurd in de gemeenteraad van stad Kortrijk. Qua bouwdichtheid wordt aangesloten bij deze van het project van Marinalys waar ook voor de typologie van de meergezinswoning is gechopt.

In het beroepschrift wordt opgeworpen dat de extra bouwlaag zorgt voor bijkomende hinder voor de meergezinswoningen van het project Marinalys die zich bevinden middenin het bouwblok (blok B en C zoals aangeduid op p. 4 beroepschrift). Meer bepaald zou deze bovenste laag aanleiding geven tot bijkomende verminderde **zonlichtinval** en dit vooral in de wintermaanden.

Bij het dossier werd een **schaduwstudie** gevoegd die niet enkel de schaduw van het nieuwe project maar ook de schaduw van de naastgelegen bebouwing weergeeft. Zo blijkt dat in de wintermaanden vooral blok D van het project Marinalys (het blok gelegen langs de Oude Leie) voor schaduwvorming op de blokken B en C van Marinalys zal zorgen. Omwille van de zuidwestelijke tot westelijke ligging van blok D ten opzichte van de blokken B en C en de korte dagen in de winter is het vooral blok D die zorgt voor zonlichtvermindering in de winterperiode en dit vanaf ca. 13 u in december en ca. 15 u in februari.

Tegen de avond kan er wel een verminderde lichtinval zijn in de lente en zomer door de oprichting van de nieuwe meergezinswoningen. De westenzon zorgt voor schaduwvorming in de achtertuinen van de eengezinswoningen van de Minister Liebaertlaan nr. 63 en 61 en tegen de avond ook ter hoogte van blok B (vanaf ca. 18 u in april en ca. 20u in juli en augustus). De deputatie meent, net als de provinciaal

stedenbouwkundige ambtenaar, dat het om een beperkte schaduwhinder gaat en dat de omwonenden niet volledig niet de schaduw worden gebracht door de aanvraag. De bijkomende bouwlaag zal dan ook **niet voor onaanvaardbare schaduwhinder zorgen**.

Het gabariet van de gebouwen bedraagt hoofdzakelijk 4 bouwlagen met een teruggetrokken 5^e bouwlaag. De 5e bouwlaag bevindt zich op 2,5 m achter de voorgevel van het blok A aan de kant van het jaagpad. Aan de binnenzijde van 'het terrein is de 5^e bouwlaag minder teruggetrokken, tussen 0,6 m en 1,2 m achter de voorgevel gelijkvloers die op diverse plaatsen in- en uitspringt. Het accent op de 6^e bouwlaag komt dan weer deels meer naar voor (zie snede C plan 14/19) en kraagt uit ten opzichte van de 5^e bouwlaag.

Voor blok B is de 5^e bouwlaag 0,9 m teruggetrokken ten opzichte van de gevel op het gelijkvloers aan de kant van de Ijzerkaai. Aan de binnenzijde is de 5^e bouwlaag niet teruggetrokken (zie snede A plan 14/19).

Volgens de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is er geen sprake van een 5de teruggetrokken bouwlaag en wordt op deze manier de bouwmogelijkheden van het ontwikkelingskader overschreden. De deputatie kan dit echter niet volgen. Eerst en vooral kan gewezen worden op het feit dat het ontwikkelingskader niet is omgezet in een RUP en dus enkel een **beleidslijn** is. Daarnaast is al meermaals, ook door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, gesteld dat het ontwerp afwijkt van het ontwikkelingskader maar op de meeste punten beter is dan het ontwikkelingskader. De blokken staan verder van de bestaande bebouwing en er wordt gewerkt met een knappe afbouw zodat er weinig tot geen hinder ontstaat naar de omliggende bebouwing, in het bijzonder de ééngezinswoningen langs de Minister Liebaertlaan. Ook is het zo dat de bijkomende bouwlaag het verst verwijderd is van de bestaande bebouwing. Het feit dat de 5de bouwlaag weinig teruggetrokken is, wordt dan ook voldoende gecompenseerd op andere vlakken. De deputatie is dan ook niet akkoord met de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar wanneer deze stelt dat de schaal vooropgesteld in het ontwikkelingskader overschreden wordt. Er is geenszins sprake van maximalisering, de footprint zoals voorzien in het ontwikkelingskader wordt niet volledig benut. Het weinig terugspringen van de 5de bouwlaag veroorzaakt **geen onaanvaardbare hinder** naar de omwonenden toe.

Uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat de mogelijke inkijk vooral gesitueerd is naar de tuinen en slechts in beperkte mate in de woningen. Bovendien gaat het hier om de woningen langs de Minister Liebaertlaan en niet de appartementen van de beroepsindieners. Blok B kijkt hoofdzakelijk uit op de publieke tuin en bij blok A gaat het om inkijk vanuit de terrassen van de slaapkamers. De inkijk dient dan ook gerelativeerd te worden. De plaats van de aanvraag bevindt zich in het centrum van Kortrijk, een **sterk verstedelijkt gebied** waar enige inkijk dient getolereerd te worden.

Op de hoorzitting verduidelijkt de aanvrager dat het **groenscherm** wordt beplant met de gewone Els, *Alnus Glutinosa*. Deze boom kenmerkt zich door een verenstructuur en heeft dus geen kroonaanzet. Dit betekent dat de bladeren van de els onmiddellijk boven de struiken zullen starten en niet zoals bij een klassieke hoogstamboom op enkele meters van de grond. Elzen zijn als het ware verticale groene gordijnen. Daardoor zijn ze uitermate geschikt om aan te planten naast de oprit, de onderste takken zullen worden opgesnoeid zodat ze geen hinder vormen voor het verkeer. Elzen behouden ook lang hun blad maar in de winter zal er sprake zijn van een tijdelijke transparantie waarbij inkijk

mogelijk is. Het gaat echter voornamelijk om inkijk vanop terrassen in tuinen, zodat ook dit gerelativeerd moet worden aangezien deze ruimtes in de winter toch aanzienlijk minder gebruikt worden.

*De deputatie wijst er ook nog op dat de blokken zich **op ruime afstand** van de bestaande bebouwing bevinden. Blok B is ingeplant op minstens 6m28 van de perceelsgrens en aan deze kant bestaat de blok uit 2 bouwlagen zodat er weinig sprake zal zijn van inkijk. Langs de andere zijde bevindt blok B zich al op 11m35 van de perceelsgrens. Het is enkel in blok B dat er leefruimtes uitkijken naar de bestaande bebouwing. Gelet op de ruime afstanden en de beperkte hoogte, is er geen sprake van dermate hoge privacyhinder dat een vergunning dient te worden geweigerd. Bovendien gaat het ook om mogelijk inkijk naar de ééngezinswoningen van de Minister Liebaertlaan en niet naar de beroepsindieners toe.*

Gelet op het groenscherm, de afstand tussen de blokken en de bestaande bebouwing en de ligging in sterk verstedelijkt gebied meent de deputatie dan ook dat er geen onaanvaardbare inkijk wordt gecreëerd.

*In het beroepschrift wordt er ook hinder op het vlak van **mobilititeit** opgeworpen. De beroepers die in de aanpalende meergezinswoningen wonen, menen hinder te zullen ondervinden van de bijkomende meergezinswoningen omdat deze moeten inrijden via de bestaande wegenis tussen de bestaande meergezinswoningen.*

*Bij het dossier werd een **mobilitiestoets** gevoegd waarin de verschillende alternatieven qua ontsluiting onderzocht werden. Het ontwikkelingskader Leieboorden voorzag oorspronkelijk dat het verkeer voor het nieuwe project zowel zou in- als uitrijden langs de Minister Liebaertlaan. Bij het verlenen van de vergunning voor de eerste fase van het project werd ook als voorwaarde opgelegd dat uitweg moest verleend worden voor de bereikbaarheid van het aanpalende perceel. In dit ontwerp werd geopteerd om de uitrit via de Ijzerkaai te voorzien. Om het te overbruggen niveauverschil zo beperkt mogelijk te houden is de uitrit zo dicht mogelijk bij de rotonde voorzien.*

Beroepers stelden voor om zowel de in- als uitrit via de Ijzerkaai te voorzien. Ze betreuren het dat deze alternatieve ontsluiting niet werd onderzocht in 'de studie.

Toch kwam deze optie aan bod in de mobilitiestoets. Voor wat betreft het voorzien van een gezamenlijke in- en uitrit nabij de rotonde wordt opgeworpen dat dit aanleiding zal geven tot oponthoud van het verkeer ter hoogte van de rotonde en bijgevolg kopstaartbotsingen als onmiddellijk na de rotonde moet ingeslaan worden om het project in te rijden en eventueel ook het verkeer langs de binnenstadsring stremmen.

De variant om een gesplitste in- en uitrit te voorzien langs de Ijzerkaai met een inrit tussen blok A en B wordt ook aangehaald maar deze wordt als een verkeersonveilige situatie bestempeld omdat een in- of uitrit voorzien in het midden van een helling af te raden is omwille van de beperkte zichtbaarheid. In de verweernota van de raadsman van aanvrager wordt een schets gemaakt. De in- en uitrit zou het terrein volledig doorsnijden om de helling naar de ondergrondse parking te kunnen overbruggen (niveauverschil van 1,77 m met maaiveld + beperkt hellingspercentage ter hoogte van rooilijn omwille van verordening + hoogte ondergrondse bouwlaag te overbruggen). Dit geeft aanleiding tot een verminderde woonkwaliteit voor een aantal gelijkvloerse appartementen van blok A en B. Bovendien moet dan ook een andere oplossing gezocht worden voor het fiets- en voetgangerspad. Deze schets toont aanvullend aan dat het voorstel van beroepsindieners minder evident is dan voorgehouden door beroepers. Het voorstel van beroepers is technisch haalbaar maar heeft ook diverse nadelen.

Er kan op gewezen worden dat de beroepers wel degelijk op de hoogte waren van het feit dat de ontsluiting normaal voorzien was via de bestaande in- en uitrit van het project Marinalys. Dit werd immers **vastgelegd in een notariële akte** inzake recht van overgang. De beroepsindieners waren dus bij de aankoop van hun appartement op de hoogte van de toekomstige ontwikkelingen. Het project Marinalys wordt door deze aanvraag bovendien minder belast dan initieel bedoeld.

De beroepsindieners voegen na de hoorzitting nog een nota en advies toe omtrent de mobiliteit. In dit dossier zijn al diverse adviezen en nota's gemaakt omtrent de mobiliteit, allemaal opgesteld door verkeersdeskundigen. Het is duidelijk dat de mobiliteit een discussiepunt vormt. In 2011 heeft de stad bepaalde keuzes gemaakt, deze zijn niet definitief maar gelden wel als leidraad. Zowel het voorstel van de aanvrager als het voorstel van de beroepsindieners zijn technisch haalbaar. Dit wordt ook benadrukt door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Het voorstel van de beroepsindieners heeft echter nadelige gevolgen op het vlak van goede ruimtelijke ordening op de plaats van de aanvraag zelf. De beroepsindieners hebben inderdaad gelijk dat zij meer verkeer over hun site zullen krijgen, maar de deputatie stelt wel vast dat dit van in het begin duidelijk was en dat er eigenlijk zelfs nog meer verkeer over de site zou komen. Het gaat dan ook niet op om na de gemaakte en duidelijk gecommuniceerde afspraken een ander voorstel te willen afdwingen. De aanvrager rekent op rechtszekerheid en heeft al veel inspanningen gedaan om het uitgaande bewonersverkeer van de site Marinalys weg te houden.

Het voorstel van de aanvrager is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Het is inderdaad zo dat het inrijden via de Minister Liebaertlaan, komende uit het zuiden, kan zorgen voor mogelijke verkeersopstopping. Maar de inrit langs de Minister Liebaertlaan hindert de werking van het rotonde niet. Een inrit voorzien langs de Ijzerkaai dat zich op minder dan 100m bevindt van het rotonde zou onmiddellijk gevolgen hebben voor de werking van het rotonde. Een inrit voorzien langs de Ijzerkaai zou dus zwaardere gevolgen hebben dan de inrit via de Minister Liebaertlaan.

De Minister Liebaertlaan is op vandaag reeds een drukke verkeersweg, zoals ook blijkt uit de verkeersstudie van de beroepsindieners. Het voorzien van een bijkomende inrit voor de aanvraag zal dit niet exponentieel doen toenemen of verergeren. Alleszins tonen de beroepsindieners niet aan dat de inrit voor dermate ernstige hinder zal zorgen dat een weigering noodzakelijk is. Indien het verkeer in- en uitrijdt via de Ijzerkaai zal het merendeel van dit verkeer ook gebruik moeten maken van de Minister Liebaertlaan en daar dus ook voor bijkomende verkeersbewegingen zorgen.

Het is duidelijk dat de beroepsindieners een andere mening hebben dan de aanvrager. Zoals hierboven uiteengezet, zal de aanvraag niet voor dermate bijkomende verkeershinder zorgen dat een vergunning dient te worden geweigerd. Met het verleggen van een inrit kan de bestaande verkeersdruk niet worden opgelost. Er zal inderdaad meer verkeer over de site van de beroepsindieners komt, maar dit brengt de verkeersveiligheid niet in gevaar. De bewoners van het nieuwe project dienen zich immers ook te houden aan de opgelegde snelheidslimieten en dienen hun rijstijl aan te passen.

In de mobiliteitstoets wordt aangegeven dat er voldoende **fietsstalplaatsen** moeten voorzien worden. Concreet voor het project van de aanvraag zouden 146 fietsstalplaatsen nodig zijn. Ondergronds worden 93 fietsenstallingen voorzien en bovengronds een 12-tal. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had dan ook opgemerkt dat dit er minder zijn dat de mobiliteitstoets voorstelt. Op de hoorzitting verduidelijkt de aanvrager dat dit

echter geen probleem is. Wettelijk dienen zij zich te houden aan de stedelijke verordening en deze gaat uit van 1,33 fietsstalling per woontiteit (artikel 45). Het is duidelijk dat de aanvraag hier ruimschoots aan voldoet (105 in plaats van de vereiste 56). De mobiliteitstoets maakt gebruik van ruime voorzieningen, met name 4 fietsen voor een drieslaapkamerappartement. In de praktijk zal het niet zo zijn dat elk drieslaapkamerappartement vier fietsen ter beschikking heeft. Bovendien zijn de garageboxen voldoende ruim om ook nog een bijkomende fiets te stallen. De voorgestelde fietsenstallingen zijn dan ook meer dan voldoende.

Er wordt een erfdienstbaarheid van publieke overgang voorzien die een gemakkelijke **verbinding** mogelijk maakt tussen het jaagpad en de rotonde. Deze erfdienstbaarheid van doorgang loopt dwars over de bezoekersparking. Volgens de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is dit spijtig. De deputatie bekijkt het echter anders en stelt dat het zeer positief is dat een verbinding wordt voorzien voor de zwakke weggebruiker. De bezoekersparking moet inderdaad doorkruist worden, maar het gaat hier slechts om een beperkt aantal voertuigen. Bovendien zal dit verkeer zich ook slechts stapvoets verplaatsen waardoor er geen gevaar is voor de verkeersveiligheid.

De gebouwen zijn zeer mooi **architecturaal** vormgegeven. De gevelmaterialen die zullen toegepast worden zijn lichtgrijze breuksteen, zwart aluminium schrijnwerk en balustrades in klaar glas. In het ontwikkelingskader wordt een witte kleur vooropgesteld. Op de hoorzitting stelt de aanvrager dat de kleur is gekozen in overleg met de stad en gekozen is om zo een contrast te vormen met de bestaande site Marinalys. Zoals al meermaals gesteld, is de kleur vastgelegd in een leidraad, met name het Ontwikkelingskader Leieboorden en kan een andere kleur dan ook aanvaard worden.

In het beroepschrift worden ook vragen gesteld naar de locatie van **de deurbellen, postbussen en de huisvuilophaling**. De deurbellen en postbussen hangen per inkomportaal in de meergezinswoningen zelf en zullen bijgevolg niet op dezelfde plaats geplaatst worden als voor de meergezinswoningen van Marinalys. Voor de vuilnis is er een verzamelpunt in de kelder en is er een speciaal daartoe voorziene ruimte langs de IJzerkaai voor de vuilnisophaling. Deze bevindt zich naast de uitrit van de parking. Dit staat ook op het plan aangeduid. Hierbij zal deze vuilniswagen de site niet oprijden zoals aangenomen wordt in het beroepschrift. De vuilnisophaling zal halt houden langs de openbare weg.

In het beroepschrift wordt ook de **algemene veiligheid** opgeworpen. Er wordt gevreesd voor meer inbraken nu de doorwaardbaarheid van de site voorziet in een aansluiting van de Oude Leie naar de IJzerkaai. Enerzijds wijst het beroepschrift erop dat er op vandaag ook al inbraken gebeurd zijn en anderzijds is het zo dat de doorsteek enkel voor voetgangers en fietsers is. Vanaf het jaagpad (een fietsen voetgangerspad) kan er geen gemotoriseerd verkeer oprijden op het terrein. Er is immers een paaltje voorzien in het midden van het pad. Het is dan ook niet aangetoond dat er meer inbraken zouden gebeuren nu meer fietsers en voetgangers via het terrein van de aanvraag het terrein van Marinalys zouden kunnen betreden.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediende plannen en onder de volgende voorwaarden:

- **het advies van team Bouwen, Milieu en Wonen van 14 juli 2015 met referentie 2015-702 strikt na te leven;**

- **het advies van FLUVIA van 1 juli 2015 met referentie BVK/U1500775 strikt na te leven;**
 - **de nieuw aan te planten bomen aan te planten binnen het eerstvolgende plantseizoen volgend op de ingebruikname van het gebouw. Bij afsterven van de aangeplante boom is een nieuwe aanplanting verplicht tot de groei erop volgt.**
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing werd ingesteld na het instellen van de vordering tot vernietiging. Op het eerste gezicht is de vordering tot vernietiging tijdig ingesteld zodat de voorliggende vordering tot schorsing, als accessorium van het beroep tot vernietiging, tijdig en regelmatig werd ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen dat de schorsing hoogdringend is en stellen samengevat dat er persoonlijke en nadelige gevolgen gekoppeld zijn aan de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, en dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om deze nadelige gevolgen te voorkomen.

Zij voeren aan dat zij diligent hebben gehandeld. Zij hebben na het indienen van de vordering tot vernietiging aan de tussenkomende partij een schrijven gericht met de melding dat, wanneer de werken zouden starten tijdens de lopende vernietigingsprocedure, zij een schorsingsprocedure zouden instellen. Pas drie maanden later liet de tussenkomende partij weten dat *“eerstdaags de opdracht [zal gegeven worden] tot het bouwrijp maken van het terrein, om vervolgens de eigenlijke werkzaamheden omstreeks september – oktober aan te vangen”*. Zij stellen ook dat de tussenkomende partij eveneens opmerkt akkoord te gaan om de werken op te schorten wanneer een schorsingsprocedure zou worden opgestart en dit tot wanneer de Raad zich zal hebben uitgesproken over de gevorderde schorsing.

De verzoekende partijen wijzen er verder op dat de tussenkomende partij eind augustus 2016 de vergunde werken heeft aangevangen, en brengen hiervan een proces-verbaal van vaststelling door een gerechtsdeurwaarder bij. Op grond hiervan stellen zij dat op een zeer korte periode reeds werkzaamheden met een grote omvang werden uitgevoerd (vellen van de bomen), waardoor de werken dreigen te worden voltooid op korte termijn.

Met betrekking tot de concrete redenen die een schorsing verantwoorden stellen de verzoekende partijen vooreerst dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een ernstige weerslag zal hebben op hun leef- en woonomgeving en verwijzen daarbij naar hun uiteenzetting onder het belang en daar bijgebrachte stukken (fotomateriaal, studies en adviezen). Zij houden voor dat zij bij een tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, gelet op de omvang van de aanvraag, visuele hinder en een gebrek aan zonlicht met ernstige schaduwvorming tot gevolg, zullen lijden. Zij vrezen tevens voor hinder door inkijk, mobiliteitshinder en wateroverlast gelet op de negatieve beoordeling van de waterhuishouding. Zij beklemtonen tot slot dat de behandeling in de vernietigingsprocedure te laat zal komen om deze nadelige gevolgen te voorkomen en dat de tussenkomende partij de intentie heeft deze werken op korte tijd (volledig) te realiseren.

2.

De verwerende partij dient geen nota met opmerkingen in.

3.

De tussenkomende partij antwoordt vooreerst dat zij de door verzoekende partijen aangehaalde redenen van hoogdringendheid op zich niet betwist. Verder geeft zij aan dat zij thans enkel werken heeft aangevat om het perceel “bouwrijp” te maken, met name het rooien van het bestaande groen en het verwijderen van een betonplaat, en voor het overige de werkzaamheden zal staken in afwachting van de voorliggende vordering tot schorsing, hetgeen zij ook zou hebben bevestigd aan de verzoekende partijen met een e-mailbericht van 21 september 2016.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen die zich op hoogdringendheid beroepen, moeten, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in hun verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid houdt onder meer in dat de verzoekende partijen moeten aantonen dat de behandeling van hun zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partijen de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor hen persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Volgens het aanvraagformulier beoogt de tussenkomende partij met de aanvraag “het bouwen van twee meergezinswoningen met een ondergrondse garage, na het vellen van bestaande bomen”.

Volgens de beschrijvende nota bij deze aanvraag worden daarbij 42 woonentiteiten voorzien, met name 26 appartementen in blok A (nummer 53F) en 16 in blok B (nummer 53G), en respectievelijk 71 en 93 ondergrondse parkeer- en fietsplaatsen voor bewoners en 14 bovengrondse parkeerplaatsen voor bezoekers.

Volgens de bouwplannen omvatten deze twee appartementsblokken elk een variërend aantal bouwlagen, met name blok A deels 5 en deels 6 bouwlagen en blok B een toenemend aantal bouwlagen van respectievelijk 2, 4 en 5 in de richting van blok A. Ter hoogte van blok A wordt ook voorzien in enkele private tuinen en ter hoogte van blok B in een gemeenschappelijke tuin.

De bouwplaats (perceel 0010B4) wordt aan de noordzijde begrensd door de Ijzerkaai, aan de oostzijde door rijwoningen aan de Minister Liebaertlaan, aan de westzijde door de Oude Leie met naastliggend jaagpad ‘Guido Gezellelaan’ voor fietsers en voetgangers, en aan de zuidzijde door de residentie Marinalys (woonplaats verzoekende partijen). Blok A wordt ingeplant ter hoogte van de Oude Leie en blok B ter hoogte van de Ijzerkaai.

De residentie Marinalys omvat 5 appartementsblokken (eerste en tweede verzoekende partijen wonen in blok B, derde verzoekende partij in blok D en vierde verzoekende partij in blok E) en is bereikbaar door een interne ontsluiting met verschillende in- en uitrit aan de Minister Liebaertlaan.

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer naar de site van de tussenkomende partij zal volgens de bouwplannen gebeuren langs de bestaande inrit van de residentie Marinalys met een doorsteek (verharding van betonstraatstenen) ter hoogte van de blokken B en D van residentie Marinalys.

De inrit naar de ondergrondse parkeergarage voor de bewoners van het nieuwe complex situeert zich ter hoogte van blok A met nr. 53F (zuidzijde perceel tussenkomende partij) en een uitrit ter hoogte van blok B met nr. 53G aan de Ijzerkaai (oostzijde perceel tussenkomende partij). De bezoekers beschikken over een bovengrondse parking bereikbaar via eenzelfde inrit aan de Minister Liebaertlaan maar moeten de site opnieuw verlaten over de site van de verzoekende partijen langs de uitrit van de residentie Marinalys ter hoogte van de Minister Liebaertlaan.

De ontsluiting voor fietsers en voetgangers gebeurt langs een interne verharde weg, met name een “erfdienstbaarheid van publieke doorgang breedte 2,50m” die loopt tussen de Ijzerkaai en het jaagpad over onder meer de voormelde bezoekersparking en langsheen de twee woonblokken.

3.

De verzoekende partijen verwijzen als redenen van hoogdringendheid onder meer naar hun uiteenzetting bij het belang, waaruit blijkt dat zij vrezen voor een ernstige aantasting van hun “woongenot en woonklimaat” om redenen dat ingevolge de bestreden beslissing:

1. zij negatieve visuele impact zullen ondervinden door de “grote omvang” van de gevraagde meergezinswoningen, waarbij onder meer wordt voorzien in een opvallend “hoekaccent”;
2. er gevreesd moet worden voor (zon)lichtafname en schaduwhinder, in het bijzonder blok D van de residentie Marinalys, waarbij onder meer naar een schaduwstudie wordt verwezen;
3. hinder door inkijk zal ontstaan door onder meer de voorziene grote terrassen, in het bijzonder voor de eerste verzoekende partij (blok B), tweede verzoekende partij (blok B) en derde verzoekende partij (blok D);

4. zij mobiliteits- en daarvan afgeleide hinder (geluidshinder, fijn stof, enz.) zullen ondervinden omdat de ontsluiting van het woonproject deels over de residentie Marinalys zal gebeuren;
5. zij vrezen voor wateroverlast, in het bijzonder voor de tweede verzoekende partij als bewoner op het gelijkvloers;
6. de verdubbeling van de verkeersdrukte een groter veiligheidsrisico tot gevolg zal hebben, in bijzonder voor de derde verzoekende partij ter hoogte van de uitrit van de bestaande ondergrondse parking.
7. een financieel waardeverlies van hun onroerende goederen omwille van voormelde hinder en nadelen.

4.

4.1

De verzoekende partijen stellen dat zij de vordering tot schorsing hebben ingesteld op het ogenblik dat de tussenkomen partij gestart is met de werken. Dit wordt door de tussenkomen partij niet betwist. Onder verwijzing naar de hierboven aangehaalde aspecten van hinder en nadelen voeren zij aan dat niet op het resultaat van de procedure ten gronde kan gewacht worden aangezien de aangevoerde hinder inmiddels zal plaatsvinden. Zij stellen tevens dat de tussenkomen niet zinnens is te wachten met de uitvoering van de werken.

4.2

Er bestaat geen discussie over het feit dat de verzoekende partijen sinds 1 januari 2015 de mogelijkheid hebben om, na het indienen van een vordering tot vernietiging, bij afzonderlijk verzoekschrift en op gelijk welk ogenblik, de Raad te vatten met een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing (*Parl.St. VI.Parl. 2013-14, nr. 2383/1, 102 en het verslag aan de Vlaamse regering bij het Procedurebesluit*).

Een zaak is 'hoogdringend' wanneer de vrees voor schade van een zekere omvang dan wel serieuze ongemakken of nadelen, een onmiddellijke beslissing wenselijk maakt en wanneer deze nadelige gevolgen niet kunnen opgevangen worden binnen de gebruikelijke termijn van de vernietigingsprocedure.

4.3

Uit de stukken van het dossier van de verzoekende partijen, meer bepaald de niet-vertrouwelijke brief van 19 juli 2016, blijkt dat de tussenkomen partij inderdaad niet zinnens is de afhandeling van de procedure ten gronde af te wachten.

De verzoekende partijen omschrijven op voldoende aannemelijke wijze dat het geplande project voor hen een aantal nadelige gevolgen zal hebben.

Deze uiteenzetting overtuigt en wordt bovendien niet betwist door de tussenkomen partij.

Er kan immers aangenomen worden dat de geplande meergezinswoningen, gelet op de omvang van het project en de wijze van ontsluiting een ernstige impact kunnen hebben op de leef- en woonomgeving van de verzoekende partijen.

Het wordt door de tussenkomen partij ook niet tegengesproken dat de aangevoerde hinderaspecten kunnen of zullen verwezenlijkt worden alvorens de procedure ten gronde is afgehandeld. Ook hier overtuigen de verzoekende partijen aangezien blijkt dat minstens een deel van de ingeroepen hinderaspecten zich vrij snel kan verwezenlijken.

4.4

Dat de hoogdringendheid ook moet vastgesteld worden omdat het eerste middel met betrekking tot de waterproblematiek manifest gegrond zou zijn, is niet correct. De hoogdringendheid van de vordering moet immers beoordeeld worden los van de ernst van de middelen, wat een afzonderlijke schorsingsvoorwaarde is. Daarnaast moet vastgesteld worden dat de door de verzoekende partijen aangevoerde wateroverlast, gelet op de moeilijk infiltreerbare bodem, voldoende aannemelijk wordt gemaakt.

5.

Los van de vaststelling dat de tussenkomen partij door haar proceshouding, met name het niet betwisten van de aangevoerde redenen van hoogdringendheid, de Raad in feite dwingt tot een onmiddellijk beoordeling *prima facie* van de middelen, brengen de verzoekende partijen dan ook voldoende aan de zaak eigen, specifieke gegevens bij die *in concreto* aantonen dat de zaak hoogdringend is, omwille van de gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde van hoogdringendheid.

B. Ernstige middelen

1. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 10 en 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (hierna: Hemelwaterverordening), van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB), van artikel 3, §1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels van de watertoets (hierna: Watertoetsbesluit), en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, namelijk de materiële motiveringsplicht, het

zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheid- en vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partijen stellen samengevat dat de verwerende partij niet afdoende aangeeft waarom de watertoets positief is. Zij houden voor dat de verwerende partij allerminst zorgvuldig handelt door het voorstel van de tussenkomende partij over te nemen zonder daarbij de voorwaarden aan de vergunning aan te passen terwijl het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ongunstig was waardoor er sprake is van een verscherpte motiveringsplicht.

De verzoekende partijen geven aan dat op grond van artikel 8, §2, tweede lid DIWB de bestreden beslissing formele motieven moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets is uitgevoerd, met name dat werd onderzocht of het aangevraagde een '*schadelijk effect*' kan hebben, zoals bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB, en, indien dit het geval is, of dit door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk kan worden beperkt of hersteld.

De verzoekende partijen menen dat de aanvraag niet voldoet aan de Hemelwaterverordening omdat de infiltratievoorziening "te klein" is, waarbij zij verwijzen naar het advies van Waterwegen en Zeekanaal en naar het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waar een schending van de artikelen 10 en 11 van de Hemelwaterverordening wordt weerhouden.

De verzoekende partijen stellen verder dat de aanvraag met de door de tussenkomende partij op de hoorzitting nieuwe voorgestelde mogelijkheden nog steeds niet voldoet aan de hemelwaterverordening, waarbij zij in het bijzonder de visie bekritiseren dat een vertraagde afvoer (in plaats van een vermeerdering van infiltratievoorziening) "uit ervaring" zeer effectief zou zijn.

De verzoekende partijen stellen dat met de watertoets in de bestreden beslissing niet afdoende werd tegemoet gekomen aan de opmerkingen van het advies van Waterwegen en Zeekanaal en de motieven in het voormeld ongunstig verslag. Zij geven hiervoor vervolgens zeven redenen:

1. De aanvraag is nog steeds niet in overeenstemming met de Hemelwaterverordening, zelfs niet met de bijkomende maatregelen. De infiltratievoorziening blijft te klein en dit wordt ook door de tussenkomende partij en verwerende partij erkend.
2. De motivering in de bestreden beslissing is intern tegenstrijdig door enerzijds te stellen dat er hemelwaterputten worden voorzien van 70.000 liter waarvan gemotiveerd wordt dat het water wordt herbruikt. Anderzijds stelt de verwerende partij dat één van de hemelwaterputten zal worden gebruikt als buffersysteem, waardoor er 20.000 liter minder opvang van hemelwater voor hergebruik zal kunnen plaatsvinden.
3. De verwerende partij wendt verkeerd cijfermateriaal aan in haar beoordeling: zij stelt dat de in de aanvraag opgenomen infiltratievoorziening een capaciteit zou hebben van 48.960 liter, terwijl uit de aanvraag blijkt dat dit slechts 39.168 betreft. Dit laatste wordt ook bevestigd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.
4. Het nieuwe voorstel van de tussenkomende partij steunt enkel op loutere beweringen en wordt niet wetenschappelijk gestaafd. Dit nieuwe voorstel werd op de hoorzitting enkel mondeling geformuleerd zonder dat enig voorgelegd onderzoek om de standpunten te staven. Het is merkwaardig dat aanvankelijk bij het indienen van de aanvraag een totaliteit van 70.000 liter opvang hemelwater werd voorzien als nodig voor de opvang en het hergebruik van het hemelwater, terwijl de tussenkomende partij achteraf daarop terugkomt door de noodzakelijke capaciteit op 50.000 liter te stellen. Het is ook niet duidelijk of de door de tussenkomende partij voorgestelde vertraagde afvoer en het gebruik van een regenwaterput van 20.000 liter als buffersysteem zal volstaan om het tekort aan infiltratievoorziening op te vangen. De verwerende partij heeft dit standpunt

aanvaard zonder eigen onderzoek en zonder advies te vragen aan de bevoegde waterdienst.

5. De overweging dat het perceel een “moeilijk infiltreerbare bodem” heeft kan niet als afdoende worden beschouwd om te kunnen afwijken van het advies van de nv Waterwegen en Zeekanaal met betrekking tot de infiltratie- en buffervoorzieningen. Er wordt ook opgemerkt dat het niet duidelijk is wanneer de regenwaterput zijn “buffercapaciteit” heeft bereikt en deze zou leeggepompt worden, waar dit water naartoe zal worden gepompt. Mogelijks zullen hierdoor ook schadelijke effecten ontstaan op de waterhuishouding.
6. Er worden door de verwerende partij geen voorwaarden gekoppeld aan de afgeleverde vergunning, terwijl uit de watertoets blijkt dat deze wel nodig zijn.

2.

De verwerende partij dient geen nota inzake de vordering tot schorsing in.

3.

De tussenkomenende partij antwoordt dat het gekozen systeem van zowel infiltratiemogelijkheden als buffervoorzieningen berust op objectieve gegevens. Meer bepaald is de aanvraaglocatie volgens de officiële gegevens gelegen binnen niet-infiltreerbaar gebied, wat ook duidelijk wordt aangegeven in de gemotiveerde nota van het studie bureau DEMEY. Op grond hiervan zijn er objectieve gronden om naast infiltratievoorziening een deel van de capaciteit te voorzien in de vorm van buffering met vertraagde afvoer. De tussenkomenende partij wijst er op dat de regenwaterputten meer dan afdoende waren gedimensioneerd en dus kunnen worden ingeschakeld als bijkomend buffervolume. Op deze wijze wordt de door Waterwegen en Zeekanaal gesuggereerde 57.500 liter te infiltreren of te bufferen volume ruimschoots bereikt.

De tussenkomenende partij stelt dat dit ook zo wordt gemotiveerd in de bestreden beslissing, zodat de verwerende partij niet op basis van een loutere verklaring van de tussenkomenende partij besloten heeft dat een buffervoorziening met vertraagde afvoer is toegestaan.

De tussenkomenende partij stelt verder dat het standpunt dat een buffervolume met vertraagde afvoer niet zou zijn voorzien in de Hemelwaterverordening, niet strookt met de tekst van de eigenlijke regelgeving. Hoewel de vroegere versie van de Hemelwaterverordening infiltratie als principe vooropstelt, sluit deze de mogelijkheid niet uit om in een alternatief te voorzien (waaronder buffervoorziening met vertraagde afvoer), op voorwaarde dat hiervoor gegronde redenen zijn.

Zij verwijst naar artikel 13 van de Hemelwaterverordening, zoals dit geldt sinds 1 april 2014, waarbij zij verduidelijkt dat in voorliggend dossier van het principe van infiltratie werd afgeweken op grond van (1) de mogelijkheden tot hergebruik, waardoor grotere regenwaterputten konden worden voorzien en (2) de plaatselijke terreinkenmerken, met name de niet-infiltratiegevoeligheid van de aanvraaglocatie.

De tussenkomenende partij meent ook dat de overige argumentatie van de verzoekende partijen niet kan worden onderschreven om volgende redenen:

1. Er wordt gemotiveerd waarom een volledige infiltratie niet is aangewezen, met name door het moeilijk infiltreerbare karakter van de ondergrond.
2. Het voorgestelde gebruik van een van de hemelwaterputten als buffer met pomp enkel tot gevolg heeft dat een kleiner volume van de hemelwaterputten (50.000 liter) voor hergebruik zal worden aangewend en de buffercapaciteit met een gelijk volume wordt verhoogd, en dat de eerdere vermelding in de bestreden beslissing dat het initieel voorziene volume voor hergebruik 70.000 liter bedraagt correct is en er dan van enige tegenstrijdigheid in de bestreden beslissing geen sprake is.

3. De verzoekende partijen stellen ten onrechte dat wordt uitgegaan van foutieve gegevens omdat het studiebureau DEMEY duidelijk stelt dat de gegevens die door Waterwegen en Zeekanaal worden gehanteerd (en door de provinciale ambtenaar worden overgenomen) geen steun vinden in het aanvraagdossier, en dat de door Waterwegen en Zeekanaal en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vooropgestelde capaciteit van 57.500 liter hoe dan ook wordt gerealiseerd door de inschakeling van de regenwaterput van 20.000 liter als bijkomend buffervolume.
4. Zij haar voorstel, waarvan de verzoekende partijen een kopie hebben, weldegelijk schriftelijk aan de verwerende partij heeft overgemaakt, dat de inschakeling van de regenwaterput als buffervolume mogelijk is zonder enige plaanpassing, waardoor de verwerende partij dan ook niet kan worden verweten geen eigen onderzoek te hebben gevoerd; dat moet worden opgemerkt dat nergens in de vergunningsaanvraag het volume van 70.000 liter als noodzakelijk beschouwd werd maar wel als dienstig in het kader van hergebruik, en dat een inschakeling van een deel van dit volume in het kader van buffering met vertraagde afvoer geen enkele impact heeft op de waterhuishouding.
5. Het advies van Waterwegen en Zeekanaal louter melding maakt van de ligging van de aanvraaglocatie in moeilijk infiltreerbaar gebied wat er niet toe leidt dat verwerende partij bij haar beoordeling niet van dit advies zou mogen afwijken, terwijl in het advies niet wordt nagegaan wat het nut of de impact is van de plaatsing van een infiltratievoorziening, noch wordt gesteld dat een volledige infiltratievoorziening is aangewezen.
6. Het is onduidelijk op welke wijze er enige impact kan zijn op het watersysteem indien een buffer na een regenbui stelselmatig wordt geleegd via vertraagde afvoer (systeem met terugslagklep), aangezien deze bufferingswijze ervoor zorgt dat er geen bijkomende last wordt gelegd op het lozingspunt (de Leie).
7. Uit de verantwoordingsnota van het studiebureau DEMEY blijkt dat de voorziene aanwending van de regenwaterput geen plaanpassingen vereist en dat de buffercapaciteit reeds in de bestaande plannen is voorzien, zodat evenmin hieromtrent voorwaarden moeten worden opgelegd in het kader van de watertoets.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte oordeelt dat het nieuwe voorstel van de tussenkomende partij in administratief beroep geen schadelijk effect zal hebben op het watersysteem. Zij wijzen onder meer op de opmerkingen in het voorwaardelijk gunstig advies van Waterwegen en Zeekanaal en op de ongunstige beoordeling door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat de voorliggende aanvraag moet voldoen aan de Hemelwaterverordening van 5 juli 2013, wat niet door de verzoekende partijen en de tussenkomende partij wordt betwist.

De tussenkomende partij geeft in haar verzoekschrift tot tussenkomst uitdrukkelijk aan dat zij met haar voorgestelde oplossing afwijkt van het infiltratieprincipe op grond van de mogelijkheden tot hergebruik (grotere regenwaterputten) en de plaatselijke terreinkenmerken (niet-infiltratiegevoeligheid van de locatie) op grond van artikel 13 van de hemelwaterverordening.

2.1

De artikelen 10 en 11 van de Hemelwaterverordening, zoals deze golden op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, bepalen onder meer:

“Artikel 10

...

§ 2. De plaatsing van een infiltratievoorziening is niet toegelaten als het goed gelegen is in een beschermingszone type I of II van een drinkwaterwingebied, zoals afgebakend ter uitvoering van artikel 3, § 1, 2° van het decreet van 24 januari 1984 houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer en artikel 20 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en beschermingszones.

In de gevallen vermeld in het eerste lid wordt een buffervoorziening geplaatst overeenkomstig de bepalingen van artikel 11 van dit besluit.

§ 3. De infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 4 vierkante meter per 100 vierkante meter afwaterende oppervlakte, bepaald op de wijze vermeld in paragraaf 4. Het buffervolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 25 liter per vierkante meter afwaterende oppervlakte, bepaald op de wijze vermeld in paragraaf 4.

Met behoud van de afwijkingsmogelijkheid vermeld in artikel 13, kan van de afmetingen vermeld in het eerste lid alleen afgeweken worden als de aanvrager aantoont dat de door hem voorgestelde oplossing een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft.

...

Artikel 11

Als een buffervoorziening moet aangelegd worden overeenkomstig de bepalingen van artikel 10, § 2 bedraagt het buffervolume van de buffervoorziening minimaal 25 liter per vierkante meter afwaterende oppervlakte, bepaald op de wijze vermeld in artikel 10, § 4.

Als de afwaterende oppervlakte groter is dan 2 500 vierkante meter wordt de buffervoorziening uitgerust met een vertraagde afvoer met een maximaal ledigingsdebiet van 20 liter per seconde en per aangesloten hectare.”

Artikel 13 (hoofdstuk 6 “Afwijkingsmogelijkheden”) van deze verordening, zoals vermeld in artikel 10, §2, tweede lid en waarnaar de tussenkomend partij verwijst, bepaalt:

“Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan bij de beoordeling van de aanvraag in uitzonderlijke gevallen afwijkingen toestaan van de verplichtingen van dit besluit als dat om specifieke redenen met betrekking tot de mogelijkheden van hergebruik of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt daarbij rekening met de relevante bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en de uitvoeringsbesluiten, in het bijzonder met de bepalingen van artikel 8 van het decreet over de watertoets.”

2.2

Uit voorgaande bepalingen volgt dat een aanvrager kan afwijken van de verplichtingen uit de Hemelwaterverordening, hetzij door aan te tonen dat de buffer- en infiltratiecapaciteit van de voorgestelde oplossing “afdoende” is (artikel 10, §3, tweede lid), hetzij “om specifieke redenen met betrekking tot de mogelijkheden van hergebruik of plaatselijke terreinkenmerken” waarbij in het bijzonder rekening moet worden gehouden de relevante bepalingen van artikel 8 DIWB (artikel 13).

2.3.

Uit artikel 8, §1 en §2 DIWB, zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, volgt dat de beslissing waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit die motivering moet meer bepaald blijken, hetzij dat uit de werken waarvoor de vergunning wordt verleend geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° van het voormelde decreet, hetzij dat zulke effecten wél kunnen ontstaan, maar dat die door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld. Voor zover het gaat om vermindering van infiltratie van hemelwater of vermindering van de ruimte voor het watersysteem, moeten er compensatiemaatregelen worden opgelegd.

Indien dit alles niet mogelijk is moet de vergunning worden geweigerd. Bovendien moet de vergunningverlenende overheid bij het nemen van de beslissing rekening houden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

Artikel 3, §2, 17° DIWB definieert een schadelijk effect als volgt:

“ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen”.

2.4.

De Raad kan zijn beoordeling inzake de watertoets niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is gekomen.

3.

De bestreden beslissing bevat volgende waterparagraaf:

“..."

*De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie buffering** (dd. 05.07.2013) gezien de aanvraag ingediend werd na 1 januari 2014. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken en verhardingen vanaf 40 m².*

De aanvraag voorziet in hemelwaterputten met een totale inhoud van 70.000 liter. Deze inhoud is groter dan de volgens de verordening gevraagde inhoud (10.000 liter). Het hergebruik van deze 70.000 liter wordt gemotiveerd. Dit zal gebruikt worden voor alle gelijkvloerse appartementen.

Er moet ook een infiltratievoorziening aangelegd worden. Uit het advies van NV Waterwegen en Zeekanaal blijkt dat de infiltratievoorziening te klein gedimensioneerd is. NV Waterwegen en Zeekanaal stelt dat er meer verharding moet ingerekend worden dan wat aangerekend is omdat er bij de klinkerverharding, die op zich al beperkt waterdoorlatend is, ook straatkolken voorzien zijn wat betekent dat het hemelwater van deze verharding opgevangen wordt en bijgevolg moet in rekening gebracht worden. In het advies wordt gevraagd naar een infiltratievoorziening van minimaal 92 m² en 57.500 liter. De aanvraag voorziet te weinig infiltratievoorziening.

*De aanvrager verduidelijkt dit naar aanleiding van de hoorzitting. In eerste instantie wordt er gewezen op het feit dat het hier om een gebied gaat met een **moeilijk infiltreerbare bodem**. In dergelijke gevallen wordt er meer gekozen voor een buffersysteem met vertraagde afvoer dan voor een volledige infiltratievoorziening. Dergelijk buffersysteem wordt niet voorzien in de hemelwaterverordening maar uit ervaring blijkt wel dat dit, in dergelijke gebied, zeer effectief is. Daarnaast stelt de aanvrager voor om één regenwaterput te gebruiken als bijkomend buffersysteem. De aanvrager zal een pomp in één van de putten installeren zodat de put na een regenbui terug wordt leeggepompt zodat er een bijkomend buffervolume van 20.000l is. Volgens W&Z moet een buffervolume worden voorzien van 57.500l, dit is in de aanvraag dan ook bereikt (48.960l + 20.000l).*

*De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

Gelet op de niet-infiltreerbare bodem van het gebied en het feit dat het buffervolume uiteindelijk wel groot genoeg is, voldoet de aanvraag aan het advies van W&Z en is de watertoets positief te beoordelen.

...

De verzoekende partijen betwisten niet dat de bestreden beslissing een waterparagraaf bevat. Wel betwisten zij dat de waterparagraaf afdoende wordt gemotiveerd gelet op het hieromtrent ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de opmerkingen van Waterwegen en Zeekanaal.

4.

Waterwegen en Zeekanaal merkt in haar advies onder meer op dat wateroverlast in de nabijheid van de Leie kan worden voorkomen door het maximaal benutten van de opvang- en infiltratiemogelijkheden van hemelwater, door hemelwater vertraagd af te voeren waar infiltratie beperkt of niet mogelijk is en door hemelwater zoveel mogelijk af te koppelen van het rioleringsstelsel.

Waterwegen en Zeekanaal stelt verder ook dat het buffervolume van de infiltratievoorziening (minimaal) 57.500 liter moet zijn en de infiltratieoppervlakte 92m², waardoor de voorziene infiltratievoorziening van 48.960 liter niet voldoet aan de Hemelwaterverordening, maar in het geval van een aanleg van een “voldoende grote” infiltratievoorziening verwacht wordt dat het afstromingsregime en het infiltratieregime van het hemelwater onder invloed van het project “niet significant” zullen wijzigen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt in zijn verslag op grond van dit advies tot het besluit dat 1) de aangestipte infiltratievoorziening (39.168 liter) niet voldoet en de aanvraag dus niet voldoet aan de Hemelwaterverordening en 2) dat de aanvraag daardoor ook de watertoets niet doorstaat.

5.

De vaststelling in de bestreden beslissing dat het perceel een “moeilijk infiltreerbare” dan wel “niet-infiltreerbare” bodem heeft, wordt niet betwist. Evenmin wordt de vaststelling in het advies van Waterwegen en Zeekanaal betwist dat het perceel ligt in “van nature overstroombaar” gebied.

In de bestreden beslissing steunt de positieve beoordeling van de watertoets op de vaststelling dat de aanvraag door de vooropgestelde maatregel, met name een bijkomend buffervolume van 20.000 liter met vertraagde afvoer, voldoet aan het advies van Waterwegen en Zeekanaal, terwijl dit advies slechts beoordeelt of het watersysteem door de aanvraag met een voldoende grote

infiltratievoorziening “niet significant” zal wijzigen. Uit de beoordeling van de verwerende partij blijkt niet of, ondanks het bijkomende buffervolume, zich toch nog een “schadelijk effect” op het watersysteem zal voldoen, dan wel de vertraagde afvoer zal volstaan om het schadelijk effect te voorkomen of te herstellen.

De overweging in de bestreden beslissing dat “uit ervaring” blijkt dat de voorgestelde nieuwe oplossing zeer effectief is, steunt niet op concrete en precieze feitelijke gegevens met betrekking tot de werking van het watersysteem op het betrokken perceel.

In het advies van Waterwegen en Zeekanaal werd aangegeven dat hemelwater in de nabijheid van de Leie zoveel mogelijk moet worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel. Uit de bouwplannen blijkt evenwel dat de regenwaterputten van 20.000 liter en de infiltratievoorziening worden aangesloten op de “openbare riolering” (groenplan nr. 2/19) en niet dat de Leie daartoe als lozingspunt wordt gebruikt, in tegenstelling tot wat de tussenkomende partij in haar verzoek tot tussenkomst stelt.

Het gegeven dat het door Waterwegen en Zeekanaal gevraagde volume van de infiltratievoorziening door de installatie van de pomp in één van de regenwaterputten van 20.000 liter nu wel zou zijn “bereikt” , doet geen afbreuk aan de voorgaande vaststellingen.

Uit de aanstipijst inzake de Hemelwaterverordening en daarbij gevoegde motivatienota blijkt bovendien dat de tussenkomende partij 1) een motivatie geeft voor de grotere capaciteit van hemelwaterputten (*“hergebruik van de in totaal 70.000 liter zal gegarandeerd worden door het aansluiten van 16 toiletten, 9 wasmachines en 9 buitendienstkraantjes voor het besproeien van de tuinen”*) en de infiltratievoorziening berekent op 39.168 liter en 2) dat een afwijking gevraagd wordt op de Hemelwaterverordening.

Uit voormelde motivatienota blijkt evenwel dat de gevraagde afwijking betrekking heeft op het hergebruik en niet op de infiltratievoorziening.

6.

Gelet op de voorgaande vaststellingen blijkt dat de bestreden beslissing op het eerste gezicht geen afdoende beoordeling bevat in de zin van artikel 8 DIWB.

De Raad stelt bovendien vast dat, in zoverre de tussenkomende partij, naar aanleiding van de administratieve hoorzitting, een tegenvoorstel doet inzake de verplichte infiltratievoorziening, dit voorstel niet werd voorgelegd aan Waterwegen en Zeekanaal.

7.

Het middel is in de aangegeven mate op het eerste zicht gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv DUMOBIL CONSTRUCT is ontvankelijk voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 25 februari 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 2 meergezinswoningen met ondergrondse garage na het vellen van bomen op een perceel gelegen te 8500 Kortrijk, Minister Liebaertlaan, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 0010D4.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 31 januari 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS