

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 27 augustus 2019 met nummer RvVb-S-1819-1366  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0653-SA

|                        |   |
|------------------------|---|
| Verzoekende partijen   | 1. de heer <b>Michel DE TROGH</b><br>2. de heer <b>Jean-Pierre LEMEY</b><br><br>vertegenwoordigd door advocaten Tom DE SUTTER en Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128 |
| Verwerende partij      | de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b><br><br>vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE   |
| Tussenkomenende partij | de bvba <b>REDAVILLE</b><br><br>vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38, bus 2   |

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 3 april 2019, geregulariseerd met een aangetekende brief van 26 april 2019, de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 februari 2019.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder andere de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 11 september 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden en volgens de aangepaste plannen zoals ingediend via wijzigingsverzoek van 4 februari 2019 voor het slopen van de bestaande villa en het bouwen van assistentief flats met randaccommodatie op de percelen gelegen te 9080 Lochristi, Antwerpsesteenweg 131 met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 950K en 950L.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 juni 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 18 juli 2019 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota over de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij over de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 13 augustus 2019.

Advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Julie LAUWERS, *loco* advocaat Thomas RYCKALTS, voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

### **III. FEITEN**

1.

Op 16 mei 2017 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor een gelijkaardige aanvraag evenwel met drie bouwlagen onder een plat dak, met kroonlijsthoogte 9,50 meter en plaatselijk 10,75 meter. Na een beroep van de verzoekende partijen weigert de verwerende partij op 5 oktober 2017 de stedenbouwkundige vergunning wegens strijdigheid met het algemeen plan van aanleg 'Lochristi' omwille van de voorziene derde bouwlaag daar waar maximum twee bouwlagen zijn toegestaan.

Het beroep tot vernietiging dat door de tussenkomende partij werd ingediend bij de Raad werd met een arrest van 19 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0640 verworpen. De Raad oordeelde dat er correct werd besloten tot de strijdigheid met het betrokken plan van aanleg wat het aantal bouwlagen betreft.

2.

De tussenkomende partij dient op 9 mei 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor "de ontwikkeling van een zorgproject : omvattende het bouwen van assistentiefats of aanleunflats onder de vorm van een bouwvolume + realiseren van randaccommodatie na slopen van bestaande villa en tuinhuis" op de percelen gelegen te 9080 Lochristi, Antwerpsesteenweg 131 met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 950K en 950L.

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

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het algemeen plan van aanleg 'Lochristi' goedgekeurd op 30 juni 1994, in een multifunctionele woonzone.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 juni 2018 tot en met 17 juli 2018, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 september 2018 om de omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 11 september 2018 een omgevingsvergunning aan de tussenkommende partij. Het college van burgemeester en schepenen beslist:

“ ...

**ONDERWERP VAN DE AANVRAAG**

*De aanvraag betreft een omgevingsaanvraag voor:*

*- stedenbouwkundige handelingen*

**De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:**

*Voorliggende aanvraag betreft de sloop van een bestaande villa, dempen van een vijver en het verwijderen van een tuinhuis. Na sloop wordt een nieuwbouwproject voor 39 assistentiefats gerealiseerd.*

*Het nieuwe gebouw heeft een X-vorm, waarbij de afstand tot de rooilijn minimum 8 m bedraagt, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimum 8 m bedragen (enkel aan de noordwestzijde van het project bedraagt deze 5 m). De afstand tot de achterste (zuidelijke) perceelsgrens bedraagt minimum 12,53 m.*

*De gelijkvloerse bouwdiepte van de benen van de “X” bedraagt minimum 12,60 m en maximaal (aan de zuidwestzijde) 18,8 m. De bouwdiepte op de eerste verdieping is gelijk aan deze van de gelijkvloerse bouwdiepte, vermeerderd met terrassen van 1,60m aan beide zijden van het gebouw.*

*Het geheel wordt afgewerkt met een afgeknot zadeldak (kroonlijsthoogte 6 m en nokhoogte 11,02 m). Op de uiteinden van de benen wordt gekozen voor eenzijdig hellende bedaking. Aan de zuidwestzijde wordt gekozen voor een uitbouw met plat dak met kroonlijsthoogte van 9,08 m.*

*Het project is volledig onderkelderd voor 40 parkeerplaatsen en een bistro/bar met bijhorende keukens. Op de eerste verdieping is een kantoor voor een zorgassistent voorzien.*

*Er wordt voorzien in hemelwaterputten met een totale inhoud van 75.000 l. Er is herbruik voorzien via de aansluiting op 45 toiletten en 39 wasmachines. Er is een overloop voorzien naar 68 infiltratiekratten van 1,20 m lang, 0,60 m breed en 0,42 m diep.*

*Volgens de aanvrager dienen 16 bomen gerooid te worden om voorliggend project te kunnen realiseren. Er werd, op vraag van de gemeente (milieudienst) een aanplantingsplan toegevoegd aan het dossier op 6 juli 2018, waaruit moet blijken dat er voldoende groen/park wordt ingericht naast het hoofdgebouw.*

...

**PROCEDURE - OPENBAAR ONDERZOEK**

...

**Opmerkingen ihkv het openbaar onderzoek:**

- *Publicatie in een dag- of weekblad ontbreekt, zoals bepaald in art. 16, 3de alinea punt het Omgevingsvergunningsbesluit dd 25 april 2014*

- Tijdens het openbaar onderzoek kunnen de plannen slechts digitaal geconsulteerd worden, hetgeen zeer omslachtig, bijna onmogelijk is om op een gestructureerde manier het dossier in te zien. De consultatie kon niet naar behoren worden uitgevoerd.
- Tegenstrijdigheid in de plannen met betrekking tot de terrassen ter hoogte van 1.11, 2.06 waardoor niet duidelijk uitgemaakt kan worden waar deze terrassen zich zullen bevinden.
- Tegenstrijdigheden in plannen en nota (tekst “44 assistentiewoningen” op plan, en “39 assistentiewoningen” in de nota).

#### **Strijdigheid met art. 8.2.A.2 en 1.4.26 van het APA:**

In de multifunctionele woonzone is de norm voor woningen: open bebouwing. Artikel 1.4.26 van het APA definieert als “woning”: “een gebouw dat dient voor de huisvesting van één gezin”.

#### **Strijdigheid met art. 8.2.A.3 en 1.4.10 van het APA:**

Volgens de bezwaarindiener betreft voorliggend project wel degelijk een project met 3 bouwlagen, terwijl het APA voor woningen slechts 2 bouwlagen toelaat.

#### **Goede Ruimtelijke Ordening**

Project te dominant in deze groene residentiële buurt.

Woondichtheid te hoog in vergelijking met aangrenzende verkaveling.

Verwijzing naar een recente (6 maart 2015) verkavelingswijziging op een aanpalend perceel, eveneens gelegen in de functionele woonzone. Niet duidelijk waarom deze normen niet van toepassing zijn op voorliggend project.

#### **Varia**

Verbazing dat er overleg gepleegd werd tussen gemeente en aanvrager om de beslissing van de deputatie dd 5 oktober 2018 te ontlopen.

Omwonenden werden niet op de hoogte gebracht bij voorbesprekingen, ook niet bij een 3PO.

In 9 wooneenheden mogen verhuurd worden aan personen die in feite niet thuishoren in assistentiefats...? Kan dit?

Project in overeenstemming met wetgeving rond assistentiewoningen?

Volgende bezwaren worden als ongegrond beschouwd

#### **Opmerkingen ihkv het openbaar onderzoek:**

Een publicatie in een dag- of weekblad was in voorliggende aanvraag niet verplicht. De vergunningsaanvraag omvat geen project-MER of OVR en heeft ook geen betrekking op de exploitatie van een inrichting of activiteit met een GPBV-installatie (art. 22 van het Omgevingsvergunningsbesluit dd 25 april 2014).

Het openbaar onderzoek werd gehouden zoals voorgeschreven in art. 16 tot en met 29 van het omgevingsvergunningsbesluit dd 25 april 2014. Er is niks dat de grootte van de schermen of de ter beschikking gestelde software bepaalt. Per omgevingsdossier dat in openbaar onderzoek wordt gelegd, worden alle documenten via “verkenner” op een aparte

*tafel met computer en scherm, ter beschikking gesteld aan elke persoon die deze documenten wenst in te kijken. We zijn ons ervan bewust dat dit geen ideaal scenario is maar beschikken momenteel nog niet over een meer gebruiksvriendelijke manier om dossiers in openbaar onderzoek te bekijken.*

*De plannen omvatten op het eerste zicht geen strijdigheden. Het is duidelijk dat de terrassen ter hoogte van appartementen 1.11 (eerste verdieping) en 2.06 (dakverdieping) zich bevinden aan de zuidwestzijde van het project, aan de zijde van de woning Antwerpse Steenweg 133 op een voldoende grote afstand van de perceelsgrenzen (minimum 8,14 m tov de perceelsgrens met het perceel van Antwerpse Steenweg 133 en minimum 13,32 m tov de perceelsgrens met het perceel Bloembollenlaan 11).*

*De nota en de titel van de één van de plannen mogen dan wat betreft het aantal assistentiewoningen verschillen, uit de aanvraag (nota en plannen) is duidelijk dat de aanvraag 39 assistentiewoningen betreft. De 44 assistentiewoningen heeft betrekking op de vorige, geweigerde stedenbouwkundige vergunning, waarbij de architect vergeten is bepaalde stukken tekst van de vorige aanvraag te verwijderen. Dit is een menselijke fout, maar wijzigd niks aan voorliggende aanvraag, welke duidelijk betrekking heeft op het bouwen van 39 assistentiewoningen.*

#### **Strijdigheid met art. 8.2.A.2 en 1.4.26 van het APA:**

*Het bezwaar met de strijdigheid van art. 8.2.A.2. (open bebouwing) is ongegrond. Indien we de redenering van de bezwaarindiener doortrekken en we de definitie art. 1.4.26 definitie van “woning”, zeer strikt zouden interpreteren, kan gesteld worden dat voorliggend project, dat zal dienen voor de huisvesting van meerdere gezinnen, niet als woning kan beschouwd worden en het voorschrift art. 8.2.A hierdoor niet van toepassing is op voorliggend project. In dat geval zou voor het realiseren van appartementsgebouwen of assistentiewoningen (welke volgens het APA wel mogelijk zijn in de multifunctionele woonzone) geen specifieke voorschriften van toepassing zijn, ook niet wat betreft het aantal bouwlagen. Hierdoor zouden in theorie zelfs 4, 5, 6 of zelfs 10 bouwlagen toegelaten zouden zijn. Het spreekt voor zich dat dit natuurlijk nooit zo bedoeld is in het APA. Het APA wordt sinds 1994 reeds zo geïnterpreteerd dat voor alle type woongebouwen in de multifunctionele woonzone (appartementen, woningen, assistentiewoningen) 2 bouwlagen toegelaten zijn, ook al staat de term “2 bouwlagen” onder art. 8.2.A (woning) van het APA. Zoals we al bij meerdere projecten hebben toegepast langs de Antwerpsesteenweg, kan ook voorliggend project beschouwd worden als zijnde 1 gebouw van het type open bebouwing.*

#### **Strijdigheid met art. 8.2.A.3 en 1.4.10 van het APA:**

*Voorliggend project betreft een gebouw met 2 bouwlagen waarbij de kroonlijsthoogte 6 m bedraagt (lokaal 6,92 m) en de nokhoogte 11,2 m. De definitie art. 1.4.10 vermeldt duidelijk dat de dak- of zolderruimten geen bouwlaag zijn. Een extra woonlaag in de dakruimte (of het dakvolume) wordt niet beschouwd als een extra bouwlaag.*

#### **Goede Ruimtelijke Ordening**

*Het project zal ongetwijfeld zeer aanwezig zijn op voorliggend perceel, maar voldoet aan de gangbare hoogten en afstanden tot de perceelsgrenzen. Het project heeft een atypisch volume (in X-vorm), hetgeen uitzonderlijk als totaalconcept kan worden aanvaard. Gelet op de wens van de gemeente om op dit gedeelte van de Antwerpsesteenweg meer in te zetten*

op het “wonen” (net om meer aansluiting te vinden op de residentiële achterliggende verkaveling) in plaats van de veel voorkomende winkeldozen, kan voorliggend project door de gemeente positief benaderd worden.

Het project heeft een hoge woondichtheid. Deze hoge woondichtheid moet echter genuanceerd worden gelet op de doelgroep die dit project voor ogen heeft. Het gaat hier over een rustige doelgroep met kleine dynamiek, waardoor de hogere woondichtheid nauwelijks zal worden ervaren in de omgeving. Daarnaast voorzag het APA in een multifunctioneel lint langsheen de Antwerpsesteenweg, waar geen maximale densiteiten werden opgelegd. Het APA had, naast de andere toegelaten functies, ook het wonen (zowel in de vorm van woningen als appartementen) voor ogen met hoge dichtheid. Het zijn de achterliggende woonzones en landelijke woonzones (zowel aan noord- als zuidzijde) die een maximale dichtheid kregen en waar het residentiële karakter zoveel als mogelijk bewaard moet blijven.

De verkavelingswijziging (Antwerpsesteenweg 129a) waarvan sprake heeft betrekking op een woning met handelszaak op een perceel dat  $\pm 4$  keer kleiner is dan voorliggend perceel. Zowel het type project als de perceelsgrootte vallen bijgevolg niet te vergelijken met voorliggende aanvraag. Bovendien voldoet voorliggend project niet enkel aan het grootste deel van de normen opgenomen in deze verkavelingswijziging (uitgezonderd een terras aan het uiteinde van 1 been van de X ter hoogte van Antwerpsesteenweg 133 en enkele inpandige terrassen in het dakvolume), maar heeft nog ruimere afstanden tot de achterste perceelsgrenzen (minimum 13,32 m) dan het gebouw op het aanpalende perceel Antwerpsesteenweg 129a ( $\pm 8,50$  m tot de achterste perceelsgrens). Aan de zuidoostzijde van het project bevinden zich bovendien ook geen terrassen in het dakvolume (uitgezonderd 2 inpandige terrassen flats 2.04 en 2.05) die zorgen voor een inbreuk op de privacy van de woningen Bloembollenlaan 11 en 13. Bovendien is voorzien in een (gedeeltelijk nieuwe) groenaanplant aan de zuidzijde van het perceel, welke op termijn zeker voor voldoende afscherming zou kunnen dienen.

#### **Varia**

**Het klopt dat er overleg is geweest tussen de gemeentelijke dienst RO, de schepen RO en de aanvrager.** De insteek hiervan was het bespreken van de deputatie Oost-Vlaanderen en het wegwerken van de belangrijkste pijnpunten om te komen tot een vergunbaar dossier. Dit is een dienstverlening die niet enkel met voorliggende ontwikkelaar/aanvrager gebeurt, maar algemeen aan alle architecten wordt geboden. Dergelijke voorbesprekingen zijn uiteraard altijd onder voorbehoud van een OO en de adviezen. Er wordt dus nooit de 100%-garantie gegeven dat iets vergund zal worden.

Het feit dat de **omwonenden niet op de hoogte werden gebracht**, doet niets terzake aan voorliggende aanvraag. Het houden van een overleg met de omwonenden is geen decretale verplichting en is geen reden om een aanvraag te weigeren.

De bezwaarindiener meent dat er geen sprake is geweest van een **3-partijenoverleg** aangezien zij hier nooit op aanwezig zijn geweest. Een 3-partijenoverleg is echter een overleg met de aanvrager (partij 1), de gemeente (partij 2) en het departement Omgeving (partij 3). Nog vooraleer het eerste dossier werd ingediend, werd 2 keer een 3-partijenoverleg gehouden op 14 april 2016 en 16 juni 2016.

In de beschrijvende nota wordt melding gemaakt van de **leeftijdsvoorwaarde opgenomen in de “regelgeving inzake groepen van assistentiewoningen”**. Per erkende groep van assistentiewoningen kan een aantal assistentiefiets worden aangeboden aan gebruikers,

die jonger zijn dan 65 jaar. Maximaal 25 procent van het totale aantal erkende assistentiewoningen van de groep kan hiervoor in aanmerking komen. Het project zou dan 9 flats mogen verhuren aan mensen jonger dan 65 jaar.

Deze bepaling werd niet teruggevonden in het van kracht zijnde woonzorgdecreet. Conform art. 33 van het woonzorgdecreet is een groep van assistentiewoningen een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen. Het verhuren van een deel van de assistentiewoningen aan gebruikers, jonger dan 65 jaar, lijkt dan ook niet in overeenstemming met het woonzorgdecreet. Bij vergunning, zullen hiertoe voorwaarden worden opgenomen (zie ook goede ruimtelijke ordening).

...

### **Mer-screening**

Voor het project is geen MER vereist: Voorliggend project is niet opgenomen in bijlage 1 of 2 van het besluit van 10 december 2004 houdende de vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, maar wel in de bijlage 3 (stadsontwikkeling) zodat wel een MER-screening vereist is. Er werd een project-MER-screening toegevoegd aan het dossier, hieruit blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn. Het terrein ligt niet in een bijzondere beschermingszone of kwetsbaar gebied. De watertoets heeft ook een voorwaardelijk gunstige uitkomst (zie rubriek watertoets), bijgevolg kan er geconcludeerd worden dat geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn die de opmaak van project-MER vereisen.

## **PLANNINGSCONTEXT**

### **Ligging volgens de plannen van aanleg + bijbehorende voorschriften**

De aanvraag dient getoetst aan het bij M.B. van 30 juni 1994 goedgekeurde A.P.A. Lochristi (in vervanging van het gewestplan "Gentse en Kanaalzone" dat werd goedgekeurd bij K.B. van 14 september 1977).

Het perceel ligt volgens de planologische voorzieningen van het A.P.A. Lochristi in een multifunctionele woonzone. In deze zone zijn de volgende stedenbouwkundige voorschriften van toepassing:

### **ART. 8. MULTIFUNCTIONELE WOONZONE**

#### **8.1. Bestemming :**

Wonen, groot- en detailhandel, kleinbedrijf tot categorie I, voor de distribuerende sector categorie 3 en horeca.

Bedrijfswoningen: maximum 1 per bedrijf.

Zijn verboden : nieuwe bio- industriële bedrijven en producerende bedrijven ( zie kleinbedrijf ).

De parkeerplaatsen worden omgeven door groen ( zie bufferzones Art.I.4.11.).

#### **8.2. Gegevens ;**

##### **A. Woningen:**

2. Open bebouwing.

3. Aantal bouwlagen : max. 2 bouwlagen.

7. Max. hoogte per bouwlaag: 3 m

##### **B. Bedrijfsgebouwen:**

Agrarische en niet agrarische bedrijfsgebouwen : zie de desbetreffende voorschriften van art. 11 - 13 en art.

17.

Afstand t.o.v. de rooilijn: min. 15 m.

#### 8.4. Groenindex:

Voor nieuwe verkavelingen en woonentiteiten met meer dan 10 loten of wooneenheden is een groenindex voorzien van 5 % van de totale bruto- terreinoppervlakte, in te richten door de verkavelaar of bouwheer als openbaar groen en verkeersgroen.

#### 8.5. Bufferzones:

Voor bedrijven dienen zijdelingse en achterliggende bufferzones te worden aangelegd van min. 5 m breedte.

De bufferzones, te realiseren op het bedrijventerrein , en de groene zones worden aangelegd binnen het jaar na de bouwvergunning. Bij de aanwezigheid van een bufferzone op het APA dient deze door het bedrijf te worden aangelegd. De aangelegde bufferzones worden in stand gehouden door het bedrijf en onderhouden.

Kappen is alleen toegelaten met een kapvergunning en nieuwe aanplant.

#### 8.6. Publiciteit :

Is toegelaten zie Art. 2.2. A en B

#### 8.7. Parkeerplaatsen ;

Is van toepassing zie Art. 3

### **Andere plannen**

Er is een rooilijn 'Gewestweg N70 - Antwerpse Steenweg - Dorp-West - Dorp-Oost - Denen' goedgekeurd dd 19/12/1984.

### **Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag**

Het algemeen plan van aanleg dateert van na de vaststelling van het gewestplan, zodat hier wordt geoordeeld op basis van het voor het goed meer gedetailleerde gemeentelijk plan van aanleg.

### **ADVIES M.B.T. DE STEDENBOUWKUNDIGE LUIK**

#### **Toetsing aan de voorschriften en plannen**

De aanvraag is grotendeels in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het APA, uitgezonderd

- de 2 uitbouwen van het noordwestelijke been van de X (rechtsvooraan). Deze uitbouwen worden gerealiseerd met plat dak met een kroonlijsthoogte van 6,92 m. Aangezien de maximale hoogte per bouwlaag 3 m bedraagt en er slechts 2 bouwlagen toegelaten zijn, bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6 m.
- het uiteinde van het zuidwestelijke been van de X (rechtsachteraan), welke voorzien wordt met een kroonlijsthoogte van 9,02m. Dit uiteinde is volledig voorzien binnen het maximale gabariet moest op dit gedeelte een afgeknot zadeldak worden geplaatst

De overige benen (het overgrote gedeelte van het project) worden uitgevoerd met een afgeknot zadeldak met een kroonlijsthoogte van 6 m en een nokhoogte van 11,02 m, conform de voorschriften van het APA.

Conform art. 4.4.1. kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.



*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

*1° de bestemming;*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*3° het aantal bouwlagen.*

*Het afwijkingsvoorstel is aanvaardbaar gezien ze voldoet aan volgende criteria:*

*De afwijking geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van de verkavelingsvergunning, houdt noch een bestemmingswijziging (extra bouwdiepte situeert zich noch binnen de maximale bouwzone), een wijziging van de maximum toegelaten vloerterreinindex noch een wijziging van het aantal bouwlagen in.*

### **Toetsing aan de verordeningen**

*Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De aanvrager wenst, in afwijking op de gewestelijke verordening, 1.138 m<sup>2</sup> in mindering te brengen van de in rekening te brengen oppervlakte. Als motivatie hiervoor het plaatsen van de grotere hemelwaterputten van in totaal 75.000 l en het herbruik van dit hemelwater op 45 toiletten en 39 wasmachines. De gemeente kan akkoord gaan met deze gevraagde afwijking, maar zal wel in de voorwaarden uitdrukkelijk benadrukken dat het hemelwater effectief aangesloten moet worden op 45 toiletten en 39 wasmachines. De gemeente kan hiervoor controles komen uitvoeren.*

*Voorgestelde infiltratiekratten (68 stuks) hebben een volume van 19.380 liter en een infiltratieoppervlakte van 31,75 m<sup>2</sup>. (19.770 liter en 31,63 m<sup>2</sup> vereist). Om te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening moeten 70 kratten geplaatst worden in plaats van 68.*

*Voorliggende aanvraag betreft een, volgens art. 5 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, gezondheids- of welzijnsinstelling met kamers of wooneenheden. De verordening is bijgevolg van toepassing op alle gemeenschappelijke delen, met inbegrip van toegangsdeuren tot elke kamer of wooneenheid. Het dossier werd voorafgaand aan het indienen (op 9 mei 2018) gunstig geadviseerd door Inter (toegankelijkheidsbureau) op 2 mei 2018. Er kan bijgevolg gesteld worden dat voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.*

### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*De aanvraag betreft het bouwen van assistentiefats met bijhorende randaccommodatie na het slopen van een bestaande villa.*

*Voorliggend dossier betreft een atypisch volume (in X-vorm), hetgeen uitzonderlijk als totaalconcept kan worden aanvaard. Dergelijke volumes zullen niet te pas en te onpas kunnen worden gerealiseerd, maar zijn gelet op de specifieke bestemming, nl. assistentiewoningen, op deze locatie, waar de gemeente meer wenst in te zetten op het "wonen" en de veel voorkomende "winkeldozen" wenst tegen te houden, wel aanvaardbaar.*

*De afstanden tot de perceelsgrenzen zijn, rekening houdende dat in de multifunctionele woonzone slechts twee bouwlagen mogen worden gerealiseerd, ruimtelijk aanvaardbaar.*

### **Groen**

*Zie advies van de milieudienst gunstig advies dd 6 juli 2018.*

### **Functie assistentiewoningen**

De aanvraag omvat 39 assistentiewoningen voor een doelgroep van zorgbehoevende bewoners.

In de beschrijvende nota wordt melding gemaakt van de leeftijdsvoorwaarde opgenomen in de "regelgeving inzake groepen van assistentiewoningen". Per erkende groep van assistentiewoningen kan een aantal assistentiefiets worden aangeboden aan gebruikers, die jonger zijn dan 65 jaar. Maximaal 25 procent van het totale aantal erkende assistentiewoningen van de groep kan hiervoor in aanmerking komen. Er zouden dan 9 flats verhuurd mogen worden aan mensen jonger dan 65 jaar.

Deze bepaling werd niet teruggevonden in het van kracht zijnde woonzorgdecreet. Conform art. 33 van het woonzorgdecreet is een groep van assistentiewoningen een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen. Het verhuren van een deel van de assistentiewoningen aan gebruikers, jonger dan 65 jaar, lijkt dan ook niet in overeenstemming met het woonzorgdecreet.

Bij vergunning, zal opgenomen worden in de voorwaarden dat:

- Voorliggend project moet voldoen aan de bepalingen uit het woonzorgdecreet, nl. groep van assistentiewoningen. Artikel 59 van het woonzorgdecreet legt op dat het bouwen van assistentiewoningen slechts kan na voorafgaande vergunning van de bevoegde zorginstantie.
- Voorafgaandelijk aan de start der werken worden de nodige attesten aan het gemeentebestuur voorgelegd aangaande: een samenwerkingsovereenkomst met een zorgverlener m.b.t. crisiszorg en overbruggingszorg, waarin ze zich verbinden die zorg met voorrang te verlenen en de aanstelling van een beheersinstantie m.b.t. de dagelijkse leiding van de zorgsite
- Het gebouw mag niet in gebruik worden genomen voor andere doeleinden dan een assistentiewoningen in de zin van het woonzorgdecreet
- De wooneenheden moeten bewoond worden door ouderen met een minimumleeftijd zoals opgelegd door artikel 33 van het woonzorgdecreet.
- Elke wooneenheid beschikt over een oproepsysteem in het kader van crisishulp
- De wooneenheden zijn volledig rolstoeltoegankelijk, met inbegrip van de sanitaire ruimtes
- Elk verdiep bereikbaar is en toegankelijk is voor rolstoelgebruikers

Recent was in verschillende media te horen dat er een grote leegstand heerst in gelijkaardige projecten. De bouwheer moet er zich van bewust zijn dat dergelijk groot bouwvolume enkel gunstig kan worden benaderd worden omwille van de specifieke bestemming. Indien blijkt dat het aangevraagde niet rendabel is, kan in geen geval omgevingsvergunning bekomen worden voor een appartementsgebouw (zonder zorgwonen of assistentiewonen).

Er kan aangenomen worden dat de goede ruimtelijke ordening niet zal worden geschaad.

### **Watertoets**

Het voorliggende (bouw)project heeft een omvangrijke oppervlakte, maar ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Bovendien worden er geen belangrijke ondergrondse constructies gebouwd en er worden geen grachten gedempt, overweld, ingebuisd of beschoeid.

*Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.*

*Het watertoetsinstrument werd online doorlopen. Hieruit bleek dat het advies van Polder van Moervaart en Zuidlede vereist is. Het advies van Polder van Moervaart en Zuidlede dd 24 juli 2018 is gunstig. Op vraag van Polder van Moervaart en Zuidlede werd op 16 augustus 2018 een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager, waarbij men een verantwoordingsnota voor de afwijking van de hemelwaterverordening toevoegde aan het dossier (ter vervanging van de op 9 mei 2018 ingediende nota). Op basis van deze aangepaste verantwoordingsnota kon de Polder van Moervaart en Zuidlede een gunstig advies verlenen (Polder van Moervaart en Zuidlede ontving deze nota klaarblijkelijk alvorens zij hun advies verleenden).*

*Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van hemelwaterputten met een totale inhoud van 75.000 l en 68 infiltratiekratten. Om te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening dienen 70 infiltratiekratten gestoken te worden (zie watertoets).*

*Voorliggend perceel is, gelet op de ligging palend aan de Bloembollenlaan, gelegen in centraal gebied. De plannen voorzien een gescheiden afvoer van het afvalwater en het hemelwater, beide richting Antwerpse Steenweg.*

*Wat betreft de riolering: zie advies dienst openbare werken.*

*Indien er bij de uitvoering een tijdelijke bemaling noodzakelijk is, moet een melding volgens Vlareem (klasse 3) van de activiteit gebeuren. De bemaling kan evenwel milieuvergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag. Voor bronbemalingen en voor de lozing van het bemalingswater moet voldaan worden aan de Vlareem-voorwaarden. Het niet-verontreinigde bemalingswater dient bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht te worden buiten de onttrekkingszone, zodat de grondwaterspiegel opnieuw wordt verrijkt. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. Er dient steeds een zandvang geplaatst te worden vóór de lozing in de openbare riolering en/of grachten/waterlopen. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Volumes hoger dan 10 m<sup>3</sup> per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie (Aquafin).*

*De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.*

*Er kan dus in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect op de waterhuishouding beperkt is mits rekening gehouden wordt met bovenstaande opmerkingen.*

### **Erfgoed-/archeologietoets**

*Er werd een archeologienota toegevoegd aan voorliggend dossier. Hieruit bleek dat de kans bestaat dat in het terrein nog intacte archeologische waarden aanwezig zijn. Of dergelijke resten aanwezig zijn, dient door middel van een proefsleuvenonderzoek/vooronderzoek met ingreep in de bodem onderzocht te worden. Het archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem kon echter nog niet volledig worden uitgevoerd.*

*Bij eventuele vergunning dient daarom in de voorwaarden het volgende opgenomen te worden: De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 26 oktober 2016 met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/717> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.*

*Indien de voor vergunning aangevraagde ingreep in de bodem afwijkt van de ingreep omschreven in de bekrachtigde archeologienota, geldt de procedure overeenkomstig art. 5.4.16 tot en met art. 5.4.21 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Die houdt in dat een bekrachtigde nota bekomen moet worden en dat het daarin voorgestelde programma van maatregelen nageleefd moet worden. Deze bepaling wordt dan eveneens als voorwaarde opgenomen in de vergunning.*

### **Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod**

*Hoewel de aanvrager in de beschrijvende nota meent te moeten voorzien in minimum 8 bescheiden flats, kan worden vastgesteld dat, conform art. 4.2.1. van het decreet grond- en pandenbeleid, geen bescheiden woninglast van toepassing is op voorliggend project (<50 assistentiefats).*

### **Conclusie advies m.b.t. de stedenbouwkundige handelingen**

*Voorwaardelijk gunstig advies*

**Het college treedt het advies van 7 september 2018 van de gemeentelijke omgevingsambtenaar bij** zoals hierboven opgenomen en maakt de in het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar opgesomde argumentatie tot de hare.

### **Besluit**

*met eenparigheid van stemmen*

#### **Artikel 1.**

*De omgevingsvergunning wordt verleend aan BVBA REDAVILLE, Dorp-Oost 32201, 9080 Lochristi voor het slopen van een bestaande woning en het bouwen van assistentiefats te Antwerpse Steenweg 131, 9080 Lochristi, kadastraal bekend: LOCHRISTI 1 AFD (LOCHRISTI), sectie C, 0950 K en 0950 L*

#### **Artikel 2.**

*De vergunning omvat:*

*- enkel stedenbouwkundige handelingen*

### **Artikel 3.**

*De plannen en het aanvraagdossier waarop deze beslissing gebaseerd is, maken integraal deel uit van de vergunning, uitgezonderd "BA\_zorgproject\_bijlage aanstiplijst hemelwater (1)", welke via een wijzigingsverzoek op 16 augustus 2018 vervangen werd door een nieuwe "BA\_zorgproject\_bijlage aanstiplijst hemelwater".*

*De plannen en documenten werden op 6 juli 2018 aangevuld met volgende verduidelijkende plannen:*

- *BA\_zorgproject\_I\_N\_02\_inplanting tuinaanleg*
- *BA\_zorgproject\_I\_N\_02\_inplanting nieuwe toestand*
- *BA\_zorgproject\_I\_B\_02\_inplanting sloop gebouwen en rooi bomen*

### **Artikel 4**

*De omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende **STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN**:*

#### **Archeologie**

...

#### **Riolering/Hemelwaterafvoer**

*Het hemelwater dient effectief aangesloten te worden op 45 toiletten en 39 wasmachines. De gemeente kan hiervoor controles komen uitvoeren. De hemelwaterputten en de infiltratievoorziening worden uiterlijk bij de ingebruikname van de overdekte constructie of de verharding geplaatst en in gebruik genomen. Ze moeten vanaf dan ook in gebruik blijven.*

*Om te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening moeten 70 kratten geplaatst worden in plaats van 68.*

*Het RWA dient afgevoerd te worden naar de bestaande straatgracht langs de Antwerpse Steenweg, het DWA dient afgevoerd te worden naar de bestaande gemengde leiding in de Bloembollenlaan. Hiertoe dient aan de zijde van de Antwerpse Steenweg een PP-aansluitputje (RWA-geplaatst te worden) ter hoogte van de rooilijn. Diepte loop aansluitputje: zo diep mogelijk met een maximum diepte van 0,80 m ten opzichte van de as van de rijweg. Het is aangewezen dat er een terugslagklep geplaatst wordt op de RWA-overloop op privaat terrein.*

*Aan de zijde van de Bloembollenlaan dient een PP-aansluitputje (DWA) geplaatst te worden ter hoogte van de rooilijn van de Bloembollenlaan. De DWA-afvoer van het aansluitputje DWA dient aangesloten op de bestaande gemengde leiding diam. 400 mm in de bloembollenlaan.*

*Alle aanwezige niet herbruikte bestaande afvoeren van de te slopen bebouwing dienen afgedicht te worden volgens de bepalingen van het standaardbestek 250 V4.0.*

*De aansluitingen van de aansluitputjes naar de openbare riolering en straatgracht dienen te gebeuren in kunststofbuizen (volwandige PP SN8) diam. 160mm. Oranje/bruine kleur voor DWA-leiding, grijze kleur voor RWA-leiding.*

#### **Openbaar domein/overwelvingen**

*Nieuwe overwelvingen en/of aanpassing van bestaande overwelvingen op de straatgracht langs de N70 zijn conform de modaliteiten opgelegd door de beheerder van de gewestweg (Agentschap Wegen en Verkeer).*

...

**Voorwaarden met betrekking tot de zorgfunctie**

Alvorens gestart kan worden met de werken, dient men de nodige attesten aan het gemeentebestuur voor te leggen aangaande:

- een samenwerkingsovereenkomst met een zorgverlener mbt crisiszorg en overbruggingszorg, waarin ze zich verbinden die zorg met voorrang te verlenen
- de aanstelling van een beheersinstantie mbt de dagelijkse leiding van de zorgsite
- een attest/vergunning van de bevoegde zorginstantie dat voorliggend plan voldoet aan de bepalingen uit het woonzorgdecreet

Het gebouw mag niet in gebruik worden genomen voor andere doeleinden dan een assistentiewoningen in de zin van het woonzorgdecreet

De wooneenheden moeten bewoond worden door ouderen met een minimumleeftijd zoals opgelegd door artikel 33 van het woonzorgdecreet.

Elke wooneenheid beschikt over een oproepsysteem in het kader van crisishulp

De wooneenheden zijn volledig rolstoeltoegankelijk, met inbegrip van de sanitaire ruimtes

Elk verdiep is bereikbaar en toegankelijk is voor rolstoelgebruikers

**Groenaanplant/buitenaanleg**

De buitenaanleg, alsook de groenaanplant, dient uitgevoerd te worden conform de op 6 juli 2018 toegevoegde plannen.

...

**Voorwaarden adviesinstanties:**

Er dient rekening gehouden te worden met de eventuele voorwaarden gesteld in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer AWW - District Sint-Niklaas** van 9 juli 2018. Zo dienen de bijkomende toegangen (nodig voor de brandweer) ter hoogte van de perceelsgrens voorzien te worden van katafootpaaltjes, zoals ook beschreven in het advies van de Brandweerzone Centrum, zodat er maar één toegang voor gemotoriseerd verkeer is. Daarnaast dient, ter hoogte van de perceelsgrens, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.

Er dient rekening gehouden te worden met de eventuele voorwaarden gesteld in het advies van **FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie** [indoor.astrid@ibz.fgov.be](mailto:indoor.astrid@ibz.fgov.be) van 21 juni 2018.

Er dient rekening gehouden te worden met de eventuele voorwaarden gesteld in het advies van **Brandweerzone Centrum** van 23 juli 2018.

**Voorwaarden met betrekking tot de sloop** van de bestaande woning en andere bestaande, te verwijderen constructies.

- Alle nutsleidingen dienen te worden afgesloten voor de start van de afbraak van de woning.
- Indien een mazouttank aanwezig is, dient deze verwijderd te worden conform de voorwaarden in Vlarem II.
- Alle sloop en bouwafval dienen onmiddellijk op een wettelijke manier van het terrein verwijderd te worden.
- De putten dienen gedicht te worden met aanvulgrond of aanvulzand die voldoet aan de regels van het grondverzet.

### Varia

*Indien er bij de uitvoering een tijdelijke bemaling noodzakelijk is, moet een melding volgens Vlareem (klasse 3) van de activiteit gebeuren. De bemaling kan evenwel milieuvergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag. Voor bronbemalingen en voor de lozing van het bemalingswater moet voldaan worden aan de Vlareem-voorwaarden. Het niet-verontreinigde bemalingswater dient bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht te worden buiten de onttrekkingszone, zodat de grondwaterspiegel opnieuw wordt verrijkt. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. Er dient steeds een zandvang geplaatst te worden vóór de lozing in de openbare riolering en/of grachten/waterlopen. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Volumes hoger dan 10 m<sup>3</sup> per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie (Aquafin).*

*De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.*

*Er dient rekening gehouden met de bijkomende informatie geformuleerd door het toegankelijkheidsbureau Inter op 2 mei 2018.*

*De bouwheer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Imewo voor elektriciteit en aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributiebeheerder; zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via [www.imewo.be](http://www.imewo.be).*

*...*

Tegen deze beslissing tekenen onder andere de verzoekende partijen op 11 oktober 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 januari 2019 om het beroep in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“ ...*

#### *1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag*

*De bouwplaats situeert zich langsheen de Antwerpse Steenweg, ten westen van de dorpskern van Lochristi, nabij de grens met Oostakker. De omgeving wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan functies en gebouwentypes, de Antwerpse Steenweg is een belangrijke invalsweg langswaar detailhandelszaken als paddenstoelen uit de grond schieten.*

*Het eigendom grenst aan de straat over een breedte van 62,48m en is maximaal 76,13m diep. Het perceel is heden bebouwd met een vrijstaande ééngezinswoning, ingeplant op ca. 28m van de rooilijn en op ca. 6m van de linker zijdelingse perceelsgrens. De woning*

heeft een grondplan van 30,60m op 7,20m, met voor- en achteraan een beperkte aanbouw. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag onder een zadeldak, kroonlijsthoogte 4,03m en nokhoogte 8,23m.

In de tuinzone bevinden zich een vijver, een tuinhuis en verscheidene hoogstammige bomen.

Het eigendom grenst rechts aan een drietal vrijstaande ééngezinswoningen, gelegen langs de Sparrenlaan. Het linksaanpalende perceel is eveneens bebouwd met een vrijstaande ééngezinswoning. Achteraan paalt het terrein aan de doodlopende Bloembollenlaan, waarlangs zich vrijstaande en enkele halfopen ééngezinswoningen situeren.

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een gebouw met 39 assistentieflets.

De nieuwbouw wordt ingeplant op minimum 8m van de voorliggende gewestweg. De bouwvrije zijdelingse afstand bedraagt rechts minimum 5m en links minimum 8m.

Het gebouw is X-vormig opgevat. Het telt twee bovengrondse verdiepingen onder een afgeknot zadeldak, kroonlijsthoogte 6m, nokhoogte 11m. Plaatselijk bedraagt de kroonlijst 6,92m. Op de uiteinden van de benen is gekozen voor een eenzijdig hellende bedaking, aan de zuidwestzijde wordt een uitbouw met plat dak op hoogte 9,02m voorzien.

In de kelderverdieping worden 40 parkeerplaatsen ondergebracht waarvan 3 voor andersvaliden, evenals een fietsenstalling en technische lokalen. Vooraan de straatkant komen een bistro met keuken en sanitair, met verlaagde tuinzone. De bistro is enkel toegankelijk voor de bewoners en hun bezoekers.

De garageverdieping is toegankelijk via een oprit van 4,50m breed. Bovengronds worden 3 parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien.

Op het terrein dienen enkele bomen te worden gerooid, deze worden gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen. Het niet-bebouwde gedeelte van het terrein wordt ingericht als groenzone met wandelpaden.

Rondom wordt een 4m brede brandweerweg in grasdallen aangelegd.

Ten opzichte van de in 2016 ingediende en in graad van beroep geweigerde aanvraag, werden de plannen aangepast om een kleinere bezetting van het terrein te bekomen en om met een hellend dak te werken in plaats van een plat dak, dit binnen het maximaal toelaatbare gabariet.

...

## 2 Motivering

### 2. 1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen 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. Er worden hemelwaterputten met een totale inhoud van 75.000 liter geplaatst met overloop naar een infiltratievoorziening met inhoud 19,38m<sup>3</sup> en oppervlakte 31,75m<sup>2</sup>. Om aan de gewestelijke hemelwaterverordening te voldoen, dienen 70 infiltratiekratten te worden geplaatst (in plaats van 68).



Aanvrager toont aan dat een grotere regenwaterput te verantwoorden is: het hemelwater zal worden hergebruikt voor alle toiletten in het gebouw (45 stuks) alsook voor de aansluiting van de wasmachine (39 aansluitingen).

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvrager. De aanvrager heeft de watertoets goed doorstaan op voorwaarde dat 70 infiltratiekratten worden gestoken.

## 2.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvrager dient in overeenstemming te zijn met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Alle verdiepingen zijn bereikbaar via trap en lift. De buitendeuren worden automatisch geopend en zijn voldoende breed. De overgang tussen buiten en binnen bedraagt maximaal 2cm. Elke flat is voorzien van een aangepaste badkamer.

## 2.3 Archeologietoets

Bij deze aanvrager is een bekrachtigde archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/717> gevoegd.

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Zo een vergunning verleend wordt, dient als voorwaarde opgelegd te worden dat de bekrachtigde archeologienota, al dan niet met voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd.

## 2.4 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Bij de aanvrager is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming, de waardevolle bomen worden zoals aangeduid behouden waar kan. De beoogde bewoning is een voortzetting van een in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie. Het parkeren gebeurt ondergronds, de ontsluiting van het project is voorzien via de Antwerpsesteenweg en niet via de residentiële woonwijk Bloembollenlaan.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

## 2.5 De juridische toets

De aanvrager dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het APA. Het bouwperceel ligt volgens de planologische voorzieningen van het APA Lochristi in een multifunctionele woonzone.

In deze zone zijn de volgende stedenbouwkundige voorschriften van toepassing:

### ART. 8. MULTIFUNCTIONELE WOONZONE

#### 8.1. Bestemming:

Wonen, groot- en detailhandel, kleinbedrijf tot categorie I, voor de distribuerende sector categorie 3 en horeca.

Bedrijfswoningen: maximum 1 per bedrijf.

Zijn verboden : nieuwe bio- industriële bedrijven en producerende bedrijven ( zie kleinbedrijf).

De parkeerplaatsen worden omgeven door groen ( zie bufferzones Art.I.4.11.).

#### 8.2. Gegevens :

A. Woningen:

2. Open bebouwing.

3. Aantal bouwlagen : max. 2 bouwlagen.

7. Max. hoogte per bouwlaag: 3 m

B. Bedrijfsgebouwen:

Agrarische en niet agrarische bedrijfsgebouwen : zie de desbetreffende voorschriften van art. 11 - 13 en art. 17.

Afstand t.o.v. de rooilijn: min. 15 m.

#### 8.4. Groenindex:

Voor nieuwe verkavelingen en woonentiteiten met meer dan 10 loten of wooneenheden is een groenindex voorzien van 5 % van de totale bruto- terreinoppervlakte, in te richten door de verkavelaar of bouwheer als openbaar groen en verkeersgroen.

#### 8.5. Bufferzones:

Voor bedrijven dienen zijdelingse en achterliggende bufferzones te worden aangelegd van min. 5 m breedte. De bufferzones, te realiseren op het bedrijventerrein , en de groene zones worden aangelegd binnen het jaar na de bouwvergunning. Bij de aanwezigheid van een bufferzone op het APA dient deze door het bedrijf te worden aangelegd. De aangelegde bufferzones worden in stand gehouden door het bedrijf en onderhouden.

Kappen is alleen toegelaten met een kapvergunning en nieuwe aanplant.

#### 8.6. Publiciteit :

Is toegelaten zie Art. 2.2. A en B

#### 8.7. Parkeerplaatsen :

Is van toepassing zie Art. 3.

De aanvraag is op 2 punten in strijd met het APA. Het APA laat maar twee bouwlagen toe met een maximale kroonlijsthoogte van 6m:

- plaatselijk is een verhoging van de kroonlijsthoogte voorzien tot 6,92m in plaats van de toegelaten 6m.
- de zuidelijke punt is afgewerkt met 3 bouwlagen onder een plat dak met kroonlijsthoogte 9,02m.

De voorschriften van een algemeen plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De plaatselijke afwijking op de kroonlijsthoogte tot 6,92m is beperkt en kan worden aanvaard. Op die manier wordt de gevelritmering doorbroken en wordt een minder monotone architectuur bereikt.

*De afwijking op het aantal bouwlagen in de zuidelijke punt kan echter decretaal niet worden aanvaard. Hoewel het om een beperkt deel van het gebouw gaat, dient te worden vastgesteld dat het ontegensprekelijk om een afwijking op het aantal bouwlagen gaat: er worden 3 volwaardige bouwlagen voorzien, met invulling met woonfuncties. Vooralsnog kan de vergunning om die reden niet worden verleend.*

## *2.6 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking*

*De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en beoordeeld:*

*...*

## *2.7 De goede ruimtelijke ordening*

*Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning, zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.*

## *2.8 Conclusie*

*Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2018050264 ingediend door Redaville bvba dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.*

*...*

Na de hoorzitting bij de verwerende partij van 29 januari 2019 adviseert de provinciale omgevingsambtenaar in zijn aanvullend verslag van 12 februari 2019 om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te verlenen en dit op basis van gewijzigde plannen.

Na de hoorzitting van 12 februari 2019 verklaart de verwerende partij het beroep op 28 februari 2019 ongegrond en verleent een omgevingsvergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist, op dat vlak eensluidend met het aanvullende verslag doch andersluidend dan het eerste verslag van de provinciale omgevingsambtenaar:

*“...*

## *2.6 De juridische toets*

*De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het APA. Het bouwperceel ligt volgens de planologische voorzieningen van het APA Lochristi in een multifunctionele woonzone.*

*In deze zone zijn de volgende stedenbouwkundige voorschriften van toepassing:*

*...*

*De aanvraag is op 2 punten in strijd met het APA. Het APA laat maar twee bouwlagen toe met een maximale kroonlijsthoogte van 6m:*

- plaatselijk is een verhoging van de kroonlijsthoogte voorzien tot 6,92m in plaats van de toegelaten 6m.*
- de zuidelijke punt is afgewerkt met 3 bouwlagen onder een plat dak met kroonlijsthoogte 9,02m.*

*De voorschriften van een algemeen plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht.*

*Artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.*

*De plaatselijke afwijking op de kroonlijsthoogte tot 6,92m is beperkt en kan worden aanvaard. Op die manier wordt de gevelritmering doorbroken en wordt een minder monotone architectuur bereikt.*

*De afwijking op het aantal bouwlagen in de zuidelijke punt kan echter decretaal niet worden aanvaard. Hoewel het om een beperkt deel van het gebouw gaat, dient te worden vastgesteld dat het ontegensprekelijk om een afwijking op het aantal bouwlagen gaat: er worden 3 volwaardige bouwlagen voorzien, met invulling met woonfuncties. Vooralsnog kan de vergunning om die reden niet worden verleend.*

*Op 4 februari 2019 werd door aanvrager een wijzigingsverzoek ingediend met aangepaste plannen. Het gedeelte met 3 bouwlagen onder plat dak wordt vervangen door een volume met kroonlijsthoogte 6,02m en een zadeldak met nokhoogte 9,02m. Hiermee komt aanvrager tegemoet aan voormelde strijdigheid met het APA.*

*Conform artikel 30 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, is geen nieuw openbaar onderzoek vereist. De aanpassingen komen tegemoet aan voormelde vaststelling van strijdigheid, doen geen afbreuk aan mens, milieu of goede ruimtelijke ordening en schenden evenmin de rechten van derden. Immers, de aanpassing is dermate beperkt dat de impact ervan om de omgeving onbestaande is.*

## 2.7 De goede ruimtelijke ordening

*Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*...*

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

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

*Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een gebouw bestemd voor assistentiewoningen. Qua functie past het gebouw binnen de onmiddellijke omgeving. Langs dit deel van de N70 is de woonfunctie nog talrijk aanwezig, en achteraan grenst het eigendom aan de woonwijk Bloembollenlaan. Functioneel sluit het gevraagde aan bij de directe omgeving.*

*Appellant verwijst naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan om te motiveren dat grootschalige woonprojecten in de multifunctionele woonzone niet wenselijk zijn. Echter vormen ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen. In casu wordt een project gerealiseerd met een bouwdichtheid die op die locatie aanvaardbaar is. Gelet op de toenemende bevolkingsdruk en het schaarser worden van de open ruimte is het niet langer verantwoord om zeer ruime percelen – in dit geval van 4600m<sup>2</sup> – voor te behouden voor eengezinswoningen, en zeker niet wanneer de percelen centraal zijn gelegen in een bebouwde zone en tevens gelegen zijn langsheen een zeer goed bereikbare plaats, nl. langsheen een drukke gewestweg waar een verwevenheid aan functies voorkomt, zoals hier het geval is. De verdichting gebeurt dus zonder bijkomende open ruimte aan te snijden.*

*Op dergelijke percelen dient er te worden gestreefd naar een zuiniger en efficiënter ruimtegebruik, alsook naar het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag. Een goed*

*ruimtelijk beleid dient rekening te houden met hedendaagse én in de toekomst gewenste ontwikkelingen en visies, zoals een bedachtzame verdichtingsstrategie die streeft naar een intensiever gebruik van de bestaande ruimte. Huidige site is door zijn schaalgrootte geschikt om verder aan verdichting te doen. De omvang van de site laat toe een grotere dichtheid te realiseren zonder evenwel de woonkwaliteiten van de omwonenden structureel in het gedrang te brengen.*

*Bovendien bevinden zich langsheen de N70 ter hoogte van de bouwplaats reeds verscheidene handelszaken met een gelijkaardige footprint en bouwdichtheid als het aangevraagde project. Het aangevraagde project wijkt qua volume geenszins af van wat in de directe omgeving gangbaar is. Het gaat om een volume bestaande uit 2 bouwlagen onder zadeldak, hetgeen geenszins afwijkt van de bebouwing in de omgeving. Het project richt zich volledig op de N70, aangezien de toegang via de N70 wordt genomen en er geen doorgang naar de achterliggende Bloembollenlaan wordt gecreëerd, waardoor het zich naar volume inpast binnen de aanwezige bebouwing langs deze gewestweg.*

*Het nieuwe volume wordt op voldoende ruime afstanden van de perceelsgrenzen, in het bijzonder de achterste perceelsgrens met de woonwijk Bloembollenlaan, ingeplant waardoor inkijk en schending van privacy van de achterliggende aanpalende bewoners nagenoeg niet mogelijk is.*

*Bovendien worden de bestaande bomen zoveel als mogelijk behouden en worden er bijkomende hoogstam bomen voorzien, welke een groenscherm vormen naar de achterliggende woningen en zo hinder door inkijk gevoelig in de weg staat. De gehanteerde afstanden tot de perceelsgrenzen, in combinatie met de aanwezige en geplande groenaanleg, maken dat de schaduwinder ten aanzien van de aanpalende huiskavels beperkt blijft tot een aanvaardbaar niveau. Tenslotte vormt de specifieke vorm van het gebouw er reeds voor dat mogelijke inkijk op de omliggende percelen wordt beperkt.*

*Wat de mobiliteit betreft, voorziet het project in een ondergrondse parkeergarage voor 40 wagens en bovengronds 3 parkeerplaatsen. Gelet op het doelpubliek kan dit voor 39 assistentiewoningen volstaan. Uit realisatie van gelijkaardige projecten blijkt dat slechts 1/3e van de bewoners nog over een wagen beschikt. Langsheen de Antwerpsesteenweg rijden frequent bussen zowel richting de kern van Lochristi als richting Gent. Er is een ruime fietsenstalling aanwezig.*

## **2.8 Conclusie**

*Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2018050264 ingediend door Redaville bvba kan een omgevingsvergunning worden verleend onder voorwaarden onder de voorwaarden zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen en volgens de aangepaste plannen zoals ingediend via wijzigingsverzoek van 4 februari 2019.*

## **3. Besluit**

*Artikel 1: Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2018050264 ingediend door Derden (De Trogh; e.a.) tegen Redaville bvba wordt een omgevingsvergunning verleend onder de voorwaarden zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen en volgens de aangepaste plannen zoals ingediend via wijzigingsverzoek van 4 februari 2019.*

*De bekrachtigde archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd.*

*De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.*

*De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.*

*Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken.

De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

#### **VI. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij werd met een aangetekende brief van 16 mei 2019 uitgenodigd om binnen een vervaltermijn van twintig dagen, die ingaat de dag na de betekening van de betrokken brief, een nota met opmerkingen over de gevorderde schorsing in te dienen.

De vervaltermijn voor het indienen van de nota met opmerkingen verstreek op 6 juni 2019. De nota met opmerkingen werd aan de Raad verzonden door de verwerende partij met een ter post aangetekende brief van 7 juni 2019 en dus laattijdig. De verwerende partij betwist dit niet ter zitting.

De nota met opmerkingen moet dan ook wegens laattijdigheid uit de debatten worden geweerd.

#### **VII. 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 wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

## **A. Hoogdringendheid**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren aan dat er hoogdringendheid voorligt, nu zij het resultaat van de vernietigingsprocedure niet kan afwachten op straffe zich in een toestand te bevinden met onherroepelijke schadelijke gevolgen. Ze wijzen er op dat de tussenkomende partij niet van plan is om de procedure af te wachten, nu er al bomen zijn gerooid en er gestart is met de afbraak (niet constructief) van de woonst. Ze stellen dat van zodra de termijn van 35 dagen na de aanplakking is verstreken, met de realisatie gestart zal worden. Aangezien het gaat om een snelbouw, kan enkel een schorsing op korte termijn soelaas bieden. Ze benadrukken dat niet enkel de bewoning (later) op zich storend is, doch ook de visuele impact van het bouwwerk.

2.

De tussenkomende partij betwist dat de vordering hoogdringend is. Ze voert aan dat de verzoekende partijen geen bewijs bijbrengen van enig begin van de werken – ook niet van de voorgehouden sloopwerkzaamheden. Uit niets blijkt daarenboven dat de tussenkomende partij de procedure ten gronde niet zou afwachten. Verder wordt er volgens de tussenkomende partij niet concreet aangeduid welke nadelen uit de tenuitvoerlegging van de vergunning kunnen voortvloeien.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar 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.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij 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 haar 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.

Met een e-mail van 8 augustus 2019 verklaart de tussenkomende partij dat zij met de uitvoering van de met de bestreden beslissing vergunde werken zal wachten tot de uitspraak van de Raad over de gevorderde vernietiging van de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij bevestigt dit engagement op de openbare zitting van 13 augustus 2019.

De Raad kan de schorsing van de bestreden beslissing alleen bevelen wanneer dat voor de verzoekende partijen een nuttig effect heeft.

Omwille van de verklaring van de tussenkomende partij oordeelt de Raad dat er op dit ogenblik geen hoogdringendheid is.

De verklaring van de tussenkomende partij om de met de bestreden beslissing vergunde werken niet uit te voeren in afwachting van de uitspraak van de Raad in de vernietigingsprocedure voorkomt de realisatie van de door de verzoekende partijen opgeworpen nadelen.

De Raad oordeelt dan ook dat er geen hoogdringendheid is.

Wanneer blijkt dat er (nieuwe) feitelijke gegevens zijn, die indruisen tegen voormelde uitdrukkelijke verklaring van de tussenkomende partij, kunnen de verzoekende partijen de Raad desgevallend vatten met een nieuwe vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan immers gebaseerd zijn op nieuwe feiten en in elke stand van het geding gevorderd worden.

3.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat er niet voldaan is aan de vereiste van hoogdringendheid, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.



## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De nota met opmerkingen van de verwerende partij wordt geweerd uit de debatten.
2. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
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 27 augustus 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT