

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 26 februari 2019 met nummer RvVb-S-1819-0663  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0116-SA

Verzoekende partijen

1. de heer **Bert MESDOM**
2. de heer **Jan DE WINTER**
3. de heer **Herman PARIDAENS**
4. de heer **Vincent VAN MAELE**
5. de heer **Jonathan DALLE**
6. de heer **Thierry CHÂTEL**

vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128

Verwerende partij

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE

Tussenkommende partij

de bvba **NOTARIS JOOST EEMAN**

vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 15 oktober 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 september 2018.

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 stad Gent van 19 april 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een bestaand vergund kantoorgebouw met woongedeelte en van een bestaande woning, het nieuwbouwen van een notariaat met notarisvilla en 4 woongelegenheden met een ondergrondse parking en een fietsenstalling op de percelen gelegen te 9000 Gent, Oudenaardsesteenweg 50 en Karel van de Woestijnestraat 2, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie I, nummers 539/G/3 en 539/K/3.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 november 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 8 januari 2019 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en 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 5 februari 2019.

Advocaat Veerle TOLLENAERE voert het woord voor de verzoekende partijen

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Roy VANDER CRUYSEN, *loco* advocaat Wim DE CUYPER, 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**

Op 26 september 2002 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de verbouwing van een eengezinswoning tot een eengezinswoning met notariskantoor en het rooien van 3 bomen.

Op 23 november 2017 wordt een vergunning geweigerd voor het slopen van een bestaande woning en een bestaand kantoorgebouw en het bouwen van een notariaat, 7 appartementen en een studio.

De tussenkomende partij dient op 16 januari 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van een bestaand vergund kantoorgebouw met woongedeelte en bestaande woning, het nieuwbouwen van een notariaat met notarisvilla en 4 woongelegenheden met een ondergrondse parking en fietsenstalling” op de percelen gelegen te 9000 Gent, Oudenaardsesteenweg 50 en Karel van de Woestijnestraat 2 .

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

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening Grootstedelijk Gebied’, goedgekeurd op 16 december 2005.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 januari 2018 tot en met 25 februari 2018, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De brandweer van adviseert op 23 januari 2018 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 12 februari 2018 voorwaardelijk gunstig.

Eandis adviseert op 25 februari 2018 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 19 april 2018 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij. Het college beslist:

“ ...

#### **ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR**

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 10 april 2018.*

*De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:*

#### **1. VOORSCHRIFTEN VAN TOEPASSING OP DE BOUWPLAATS**

##### **1.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen — plannen van aanleg**

*Het bouwperceel ligt in het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.*

*Het bouwperceel ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd bij op 14 september 1977).*

...

##### **1.3. Stedenbouwkundige verordeningen**

- *Algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014*
- *Besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater*
- *Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid*

...

#### **3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE BOUWPLAATS EN HET PROJECT**

*De aanvraag heeft betrekking op twee bebouwde kavels (samen 2.255 m<sup>2</sup>) gelegen op de hoek Oudenaardsesteenweg / Karel van de Woestijnestraat. Beide kavels maken deel uit van een in de jaren '30 ontworpen woonwijk met vrijstaande villa's op ruime tuinkavels. Het hoekperceel ligt langs een stedelijke invalsweg die gekenmerkt wordt door een tweeledige inrichting. De westzijde — waar het perceel deel van uitmaakt — bestaat uit individuele kavels met vrijstaande bouwvolumes (overwegend twee bouwlagen + dak). Wonen met soms geïntegreerde dienstverlenende functies vormt de hoofdbestemming. De overzijde (oostkant) betreft de universiteitssite 'Sterre', ontworpen volgens een campusmodel met grootschaligere bebouwing tot 4 lagen. Het perceel langs de Karel van de Woestijnestraat maakt deel uit van de eerder beschreven residentiële woonwijk.*

*De bestaande bebouwing op de hoek is een vrijstaand pand (tot 2 bouwlagen onder kroonlijst + dak). Het betreft een eengezinswoning in combinatie met een notariskantoor. De aanpalende kavel bevat een vrijstaande villa (gelijkvloers met dak waarin 2 verdiepingen) en een vrijstaande garage achteraan de tuin. De buitenaanleg wordt gedomineerd door beplanting, waaronder twee hoogstammige bomen aan de straatzijde. Het notariskantoor beschikt over enkele maaiveldplaatsen aan de Oudenaardsesteenweg.*

*De aanvraag gaat uit van sloop van alle bebouwing op beide percelen. In de plaats komt een nieuwbouw waarvan de ondergrondse en gelijkvloerse laag over de twee kavels heen lopen. Aan de zijde van de steenweg worden bovenop het gelijkvloers 2 lagen met plat dak voorzien (bouwdiepte 15,30 m, dakrand op 10,30 m). Aan het andere uiteinde wordt één bijkomende bouwlaag voorzien (zelfde bouwdiepte, dakrand op 6,80 m). Centraal wordt plaatselijk het dak verhoogd tot 5 m.*

*De gelijkvloerse laag wordt vormgegeven als een geknikte 'sokkel' waarvan de vloerpas 40 tot 55 cm boven het maaiveld ligt. Deze wordt omkraagd door een luifelconstructie (zogenaamde 'passerelle') met een breedte variërend tussen 75 cm en 2,15 m. Het gelijkvloers volume houdt een afstand van minstens 4,25 m van de perceelsgrenzen, de eerste verdieping 5 m, de tweede verdieping 6 m.*

*De meest zichtbare materialen zijn beton, alu schrijnwerk, glas en lichtkleurige gevelbekleding voor de verdiepingen (natuursteen of baksteen). De platte daken worden ingericht als groendak.*

*Het programma gaat uit van een notariaat (ca. 730 m<sup>2</sup>) en 5 wooneenheden. De gelijkvloerse laag wordt volledig ingenomen door het notariaat, waaronder ook een privaat gedeelte voor de notaris. Aan de kant Oudenaardsesteenweg worden op +1 een 1- en een 3-slk-appartement voorzien, op +2 twee 2-slk-appartementen. Aan de zijde Karel van de Woestijnestraat wordt +1 ingericht met een ruime 3-slaapkamerunit. Alle woonunits beschikken over een terras of balkon. De centrale verhoging hoort bij het notariaat en fungeert als vide en daklicht. De toegangen tot het gebouw worden alle ingeplant in de langse gevel aan de zijde van de Karel van de Woestijnestraat, centraal voor het notariaat, links en rechts voor de bovenliggende appartementen.*

*Parkeren wordt in hoofdzaak ondergronds georganiseerd. De parkeerlaag op -1 wordt bereikt via een helling ter hoogte van uiterste perceelsgrens aan de Karel van de Woestijnestraat. Deze laag bevat 20 autostaanplaatsen en een fietsenstalling van ca. 52 m<sup>2</sup>. Op maaiveld (kant Oudenaardsesteenweg) worden nog 3 bezoekersplaatsen voor auto's voorzien en 8 fietsstallplaatsen in open lucht.*

*De 2 bestaande hoogstammige bomen worden behouden. Verhardingen worden in waterdoorlatende siergrind aangelegd. De helling naar de ondergrondse garage wordt verhard met kleiklinkers.*

*Het ontwerp betreft de herneming van een ongunstig beoordeeld voorstel. Met deze herneming wenst de aanvrager tegemoet te komen aan de eerder geformuleerde weigeringsgronden.*

...

## **5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **5.1. Bestemming**

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'.*

### **5.2. Algemeen bouwreglement**

*De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.*

*Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.*

### **5.3. Toegankelijkheid**

*De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid en voldoet niet aan de volgende artikels :*

*Art. 10 : Toegangspaden*

- Indien eigen parkeervoorziening, minstens één toegankelijk pad vanaf de parkeervoorziening naar de toegang.

#### Art. 24 : Draairuimte

- Voor en achter elke deur een vrije vlakke draairuimte van 150 cm, met uitsluiting van toegangen gesloten trappenhallen.
- Max 2% dwarse helling voor afwatering.
- Draairuimtes mogen overlappen bij meergezinswoningen, studentenkamers en gezondheidsinstellingen.

#### Art. 25 : Vrije wand —en vloerbreedte naast deur

- Naast krukzijde min 50 cm ruwbouw en min 45 cm na afwerking.
- Niet van toepassing bij toegangen van gesloten trappenhallen.
- De deur mag niet dieper dan 20 cm van de wand liggen, indien ze meer dan 20 cm dieper ligt, moet in de nis naast de deur een breedte van 50 cm (ruwbouwmaat) voorzien zijn.

**Er moet minstens 1 toegankelijk pad voorzien worden van de ondergrondse parking naar het notariaat. De gang naar de lift in de ondergrondse parking (vluchtweg 2) voldoet niet en moet min 150 cm breed zijn zodat er naast de deur ook min 50 cm vrije ruimte is.**

**De gang op het gelijkvloers die naar deze lift leidt voldoet wel. Bij de andere lift is het net het omgekeerde, daar voldoet de gang in de ondergrondse parking wel, maar niet de gang op het gelijkvloers. Er moet min 1 van deze toegangen aangepast worden om één toegankelijk pad vanaf de parkeervoorziening naar het gelijkvloers te hebben.**

Deze noodzakelijke aanpassing betekent geen structurele wijziging van het ontwerp, waardoor dit kan worden opgelegd als bijzondere voorwaarde.

#### **5.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen langs een gewestweg en gemeenteweg.

#### **6. OPENBAAR ONDERZOEK**

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging werd een openbaar onderzoek georganiseerd om volgende reden: oprichten van een gebouw of constructie met een grondoppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> (niet in een industriegebied) oprichten van een gebouw of constructie met een bruto volume van meer dan 2.000 m<sup>3</sup> (niet in een industriegebied)

Het openbaar onderzoek is gestart uiterlijk binnen de 10 dagen na de afgifte van volledigheidsbewijs, namelijk op 26 januari 2018. Het openbaar onderzoek is afgesloten op 25 februari 2018.

Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek is er 1 bezwaarschrift ingediend in naam van 28 verschillende geadresseerden.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- Goede ruimtelijke ordening

Het project strekt zich uit over 2 percelen, waardoor het zwaartepunt van het project in de Karel van de Woestijnestraat komt te liggen. Het project houdt hierdoor onvoldoende tot geen rekening met de omgeving en de bestaande toestand. Dit uit zich op het vlak van ruimtegebruik, schaal, dichtheid en typologie welke niet overeenstemmen met deze van de omgeving. Ook met het groene en residentiële karakter van de wijk waartoe de aanvraag behoort wordt onvoldoende rekening gehouden. Op cultuurhistorisch vlak

worden diverse elementen aangehaald die maken dat ook met het erfgoedaspect onvoldoende wordt rekening gehouden. Bovendien geeft de woningtypetoets voor perceel Karel van de Woestijnestraat 'score 9' aan, wat betekent: eengezinswoning verplicht.

In tweede orde zorgt het project voor hinder. Privacyhinder wordt gegenereerd door de appartementen op de verdiepingen, geluids- en geuroverlast door oprit naar de ondergrondse garage vlak bij de perceelsgrens, lichtafname door de hoogte van de volumes, verkeershinder door de aanleg van een ondergrondse parking met toegang in de K. van de Woestijnestraat.

Deze elementen doen de bezwaarindieners concluderen dat het aangevraagde project een veel grotere impact op de omgeving met zich meebrengt dan de bestaande toestand. Deze impact wordt ook volledig op de woonstraat in de villawijk gelegd.

- **Regelgeving**

De verplichte bouwvrije achteruitbouwstrook langs gewestwegen ter hoogte van de Oudenaardsesteenweg wordt niet gerespecteerd (slechts 7 m i.p.v. 8 m).

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

- **Goede ruimtelijke ordening**

Zoals terecht in het bezwaarschrift wordt aangegeven, moet deze aanvraag voldoende rekening houden met de kwalitatieve kenmerken van de bestaande omgeving (vrijstaande villa's in een groene setting). Tegelijk brengen we ook de toekomstvisie in rekening, waarbij vanuit het ruimtelijk beleid een bedachtzame verdichtingsstrategie vooropgesteld wordt die streeft naar een verantwoorde oplading van programma met tevens aandacht voor meer verweving. We zijn van mening dat het voorgestelde volume en het gemengde programma (wonen/werken) stedenbouwkundig verdedigbaar is en een kwalitatief antwoord geeft op de actuele uitdagingen in deze 20e-eeuwse stadsrand. Ons inziens doet dit ontwerp geen afbreuk aan de bestaande kwaliteiten van de wijk. In die zin sluiten we ons niet aan bij het standpunt van de bezwaarindieners.

Het volume wordt met een inspringende knik voorzien waardoor de 2 hoogstammige bomen die de site op vandaag sterk domineren - kunnen behouden blijven. Dit heeft een belangrijke visuele impact in de Karel van de Woestijnestraat, waardoor de doorlopende sokkel niet als dusdanig zal ervaren worden.

De vermenging van functies op niveau van het gebouw, waardoor langs de Oudenaardsesteenweg ook menging van wonen en werken aanwezig is, maakt dat er ook 's avond 'leven' is en sociale controle.

Door deels op 1 laag te werken en enkel op de 'koppen' 1 of 2 extra bouwlagen te voorzien, is de visueel ruimtelijke impact beperkt en past dit volume zich in in de context van villa's op ruime percelen. Het voorzien van een gelijkvloers volume dat beide hogere volumes verbindt, doet hieraan geen afbreuk.

Het voorstel om te werken met een doorlopende sokkel voor kantoor en op de verdieping(en) wonen wordt dus principieel aanvaard. Omdat er geen verordenend plan voorhanden is dat een bepaald woningtype verplicht vastlegt, baseren we ons op de resultaten van de woningtypetoets.

Deze toets geeft aan welk type woning op dit perceel op zijn plaats is en wil hierbij vooral ook inspelen op de sterke vraag naar gezinsvriendelijke woningen binnen de stad Gent. De woningtypetoets vertrekt van zes objectieve vragen die voortkomen uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De toets wordt geobjectiveerd door het toekennen van een score per vraag. De eindscore geeft dan een indicatie van het gewenst woningtype.

*De woningtypetoets is geen op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wel rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is de woningtypetoets dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling', in de zin van art. 4.3.1. §2 1° van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.*

*Volgens de woningtypetoets komen we uit op een score 6.*

- *Vraag 1: Oudenaardsesteenweg op lijst B1 → score 1*
- *Vraag 2: Direct omgeving tussen de helft en minder dan  $\frac{3}{4}$  eengezinswoningen → score 1*
- *Vraag 3: De aanpalende panden zijn eengezinswoningen → score 2*
- *Vraag 4: Parkeren kan (en gebeurt grotendeels) ondergronds → score 0*
- *Vraag 5: Het mogelijk aantal bouwlagen is 3 → score 1*
- *Vraag 6: De combinatie van gelijkvloerse kantoorruimte op dit hoekperceel betekent een moeilijker ontwerpopgave voor eengezinswoningen → score 1*

*Totaal: 6 : 'geen voorkeur voor bepaald woningtype'.*

*De bezwaardieners geven aan dat wanneer de huidige villa langs de Karel van de Woestijnestraat apart wordt beoordeeld, de score hoger uitkomt, wat maakt dat een eengezinswoning hier verplicht is. Dit is een correct vaststelling, maar weliswaar weinig relevant, aangezien de woningtypetoets wordt bekeken per 'projectterrein' waarbij abstractie wordt gemaakt van de huidige perceelsstructuur. Strikt genomen moet zelfs de woningtypetoets niet toegepast worden, aangezien het om een terrein gaat dat groter is dan 1 500 m<sup>2</sup>, wat hier het geval is. De woningtypetoets kan in dit geval wel richtinggevend zijn.*

*In tegenstelling tot het vorige voorstel, getuigt het woonprogramma nu van een veel betere mix van groottes en bijgevolg ook doelgroepen. Zo worden er twee ruime drieslaapkamer-appartementen voorzien, twee tweeslaapkamer-units en één met één slaapkamer. De grootste unit sluit het dichtst aan bij de aanpalende villa's, de kleinste units zijn gelegen langs de Oudenaardsesteenweg.*

*De twee volumes op de koppen respecteren de 'korrel' van de wijk, zowel qua grondoppervlakte als hoogte. De centrale verhoging blijft beperkt qua oppervlakte en hoogte, waardoor deze het concept van doorlopende sokkel met verhoogde koppen niet ondermijnt. Er worden ook voldoende afstanden gehouden zodat bouwvrije zijtuinen met een gebruikelijke breedte van min. 4 m worden gerespecteerd. De hoofdterrassen horende bij de leefruimten van de appartementen worden steeds weg van de aanpalende tuinzones gericht. Op die manier is er minimale impact op het vlak van lichtafname of privacyhinder ten opzichte van de aanpalende percelen.*

*Het bijgestuurde voorstel komt bovendien tegemoet aan de bekommernissen inzake groeninrichting. De twee waardevolle grote bomen op voldoende afstand van 'de bebouwing (buiten kroonprojectie) zorgen voor het behoud van een op vandaag beeldbepalend element. De overige onbebouwde en onverharde zones rondom het gebouw worden voorzien van structureel groen.*

*De minimale substraatdikte op de ondergrondse parking bedraagt min. 65 cm wat een kwalitatieve en duurzame groenaanleg kan garanderen.*

*De inplanting van de toegang tot de ondergrondse garage is aanvaardbaar. De ligging op de hoek van de wijk maakt dat de eventuele overlast zich beperkt tot het perceel zelf. De inrit naar de ondergrondse parking werd verder weg van de linker perceelsgrens ingeplant (op minstens 2 m), waardoor er nu wel voldoende ruimte is voor structureel buffergroen.*

- *Regelgeving*  
De wegbeheerder (Agentschap Wegen en Verkeer) oordeelt in haar advies dat de verplichte bouwvrije achteruitbouwstrook van 8 m langs gewestwegen weldegelijk wordt gerespecteerd.

## **7. WATERPARAGRAAF**

*Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.*

*De aanvraag wordt getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.*

*Het project is niet gelegen in overstromingsgebied. Het project ligt in het stroomgebied van Ringvaart om Gent (beheer: De Vlaamse Waterweg nv—Afdeling Bovenschelde).*

*Algemeen geplande toestand*

- *nieuwe verharding met natuurlijke infiltratie: 219,4 m<sup>2</sup>*
- *nieuwe overige verharding: 95 m<sup>2</sup>*
- *groendak: 949 m<sup>2</sup>*
- *overig plat dak: 163 m<sup>2</sup>*
- *hemelwaterput: 2 x 15.000 liter*
- *algemeen nuttig hergebruik: 18.000 liter/maand*
- *infiltratievoorziening: 7500 liter en 14,35 m<sup>2</sup>*

*Toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater.*

*Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving.*

*Bij waterdoorlatende verharding dient het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...). De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.*

*Bij natuurlijke infiltratie moeten de verhardingen of overdekte constructies afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 1/3 van de oppervlakte van de verharding of constructie zijn. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.*

*Hemelwaterput (GSV+ABR)*

*Er worden twee hemelwaterputten van elk 15.000 liter voorzien. Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 18.000 l/maand (= 360 m<sup>2</sup> aan verharde dakoppervlakte wordt gecompenseerd).*

*Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair notariaat + woonentiteiten.*

*Er wordt eveneens een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de*



hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.

De geplande hemelwaterput van 30.000 l is correct gedimensioneerd volgens de GSV en ABR.

#### Groendak (GSV+ABR)

Volgens het ABR moeten alle platte en licht hellende daken (hellingsgraad tot 15°) die niet gebruikt worden voor de opvang en hergebruik van hemelwater als groendak aangelegd worden. Op die manier worden toch inspanningen geleverd om water zoveel mogelijk vast te houden aan de bron met een verbetering van de waterhuishouding als gevolg.

Het groendak van 949 m<sup>2</sup> wordt aangesloten op de hemelwaterputten. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er wordt een filter (actief kool) geplaatst voor de pompinstallatie.

Het groendak voldoet aan de bepalingen van het ABR.

De overloop van de hemelwaterput en het groendak worden aangesloten op de infiltratievoorziening.

#### Infiltratievoorziening (GSV)

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op volgende verharde oppervlakten: Nieuwe verharde oppervlakten (dak + grond) + groendak/2 + bestaande verharding nog niet aangesloten op voorziening (= aan nieuwbouw grenzend dak, beperkt tot oppervlakte nieuwbouw en grondverharding, beperkt tot oppervlakte nieuwe grondoppervlakte) - 60 m<sup>2</sup> (hemelwaterput met hergebruik). = 732,5 m<sup>2</sup>

Via de aanstiplijst vraagt de bouwheer om de infiltratievoorziening te mogen verkleinen, daar een grotere hemelwaterput wordt voorzien met groot hergebruik. Voor de berekening van de resterende verharde oppervlakte waarop de infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden wordt gebruik gemaakt van de rekentool die verstrekt wordt door het CIW.

- 660 l/dag hergebruik (notariaat: 3600 l/maand 20 dagen + notarisvilla/appartementen: 14400 l/maand : 30 dagen = totaal 660 l/dag)
- 30000 l hemelwaterput
- 1112 m<sup>2</sup> overdekte constructie aangesloten op de hemelwaterputten

Het verkleinen van de infiltratievoorziening kan toegestaan worden voor 403,18 m<sup>2</sup>. De oppervlakte bedraagt bijgevolg 329,32 m<sup>2</sup> (732,5 — 403,18).

De infiltratievoorziening dient een inhoud te hebben van 8233 liter en een oppervlakte van 13,17 m<sup>2</sup>. De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 7500 liter en een oppervlakte van 14,35 m<sup>2</sup>.

De infiltratievoorziening is bijgevolg niet correct gedimensioneerd volgens de GSV. Een infiltratievoorziening van minimum 8233 liter buffervolume en 13,17 m<sup>2</sup> oppervlakte dient voorzien te worden.

De infiltratievoorziening is ondergronds en bestaat uit een infiltratieput.

Omdat de infiltratievoorziening zich ondergronds bevindt, zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. Een bovengrondse infiltratie voorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening. Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de put mag niet meegeteld worden.

Er kan voldaan worden aan de GSV en ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

...

*Mogelijke schadelijke effecten voor het water zouden kunnen ontstaan door wijziging van de kwaliteit van het oppervlaktewater of het grondwater, wijziging van infiltratie naar het grondwater, wijziging van de grondwatervoorraden en het grondwaterstromingspatroon, wijziging van het overstromingsregime, het afvoergedrag of de structuurkwaliteit van de waterloop, en wijziging van waterafhankelijke natuur.*

*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 parking dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.*

*Het project is mits toepassing van bovenstaande maatregelen verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van artikel 5,6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.*

*Onderhavig advies wordt verleend op basis van de gegevens uit het geoloket watertoets (<http://www.waterinfo.be>).*

## **8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De aanvraag werd ten opzichte van het ongunstig beoordeelde voorstel (2017/04140) bijgestuurd en komt in grote mate tegemoet aan de toen geformuleerde opmerkingen.*

### *Algemeen concept*

*Deze beoordeling blijft positief, aangezien dit niet fundamenteel werd gewijzigd.*

*Zoals terecht in de bezwaarschriften wordt aangegeven, moet deze aanvraag voldoende rekening houden met de kwalitatieve kenmerken van de bestaande omgeving (vrijstaande villa's in een groene setting). Tegelijk brengen we ook de toekomstvisie in rekening, waarbij vanuit het ruimtelijk beleid een bedachtzame verdichtingsstrategie vooropgesteld wordt die streeft naar een verantwoorde oplading van programma met tevens aandacht voor meer verweving. We blijven van mening dat het voorgestelde volume en het gemengde programma (wonen/werken) stedenbouwkundig verdedigbaar is en een kwalitatief antwoord geeft op de actuele uitdagingen in deze 20<sup>e</sup>-eeuwse stadsrand. Ons inziens doet dit ontwerp geen afbreuk aan de bestaande kwaliteiten van de wijk.*

*Het volume wordt met een inspringende knik voorzien waardoor de 2 hoogstammige bomen - die de site op vandaag sterk domineren - kunnen behouden blijven. Dit heeft een belangrijke visuele impact in de Karel van de Woestijnestraat, waardoor de doorlopende sokkel niet als dusdanig zal ervaren worden.*

*De vermenging van functies op niveau van het gebouw, waardoor langs de Oudenaardsesteenweg ook menging van wonen en werken aanwezig is, maakt dat er ook 's avond 'leven' is en sociale controle.*

*Door deels op 1 laag te werken en enkel op de 'koppen' 1 of 2 extra bouwlagen te voorzien, is de visueel ruimtelijke impact beperkt en past dit volume zich in in de context van villa's op ruime percelen. Het voorzien van een gelijkvloers volume dat beide hogere volumes verbindt, doet hieraan geen afbreuk.*

### *Programma*

*Het voorstel om te werken met een doorlopende sokkel voor kantoor en op de verdieping(en) wonen wordt principieel aanvaard. Omdat er geen verordenend plan voorhanden is dat een bepaald woningtype verplicht vastlegt, baseren we ons op de resultaten van de woningtypetoets. Deze toets geeft aan welk type woning op dit perceel op zijn plaats is en*

wil hierbij vooral ook inspelen op de sterke vraag naar gezinsvriendelijke woningen binnen de stad Gent. De woningtypetoets vertrekt van zes objectieve vragen die voortkomen uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De toets wordt geobjectiveerd door het toekennen van een score per vraag. De eindscore geeft dan een indicatie van het gewenst woningtype.

De woningtypetoets is geen op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wel rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is de woningtypetoets dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling', in de zin van art. 4.3.1. §2 1° van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Volgens de woningtypetoets komen we uit op een score 6.

...

Totaal: 6 : 'geen voorkeur voor bepaald woningtype'.

In tegenstelling tot het vorige voorstel, getuigt het woonprogramma nu van een veel betere mix van groottes en bijgevolg ook doelgroepen. Zo worden er twee ruime drieslaapkamer-appartementen voorzien, twee tweeslaapkamer-units en één met één slaapkamer. De grootste unit sluit het dichtst aan bij de aanpalende villa's, de kleinste units zijn gelegen langs de Oudenaardsesteenweg. Alle beschikken ze over een buitenruimte die in verhouding staat tot de omvang van het appartement.

#### Volume

De twee volumes op de koppen respecteren de 'korrel' van de wijk, zowel qua grondoppervlakte als hoogte. De centrale verhoging blijft beperkt qua oppervlakte en hoogte, waardoor deze het concept van doorlopende sokkel met verhoogde koppen niet ondermijnt. Er worden ook voldoende afstanden gehouden zodat bouwvrije zijtuinen met een gebruikelijke breedte van min. 4 m worden gerespecteerd. De hoofdterrassen horende bij de leefruimten van de appartementen worden steeds weg van de aanpalende tuinzones gericht. Op die manier is er minimale impact op het vlak van lichtafname of privacyhinder ten opzichte van de aanpalende percelen.

#### Omgevingsaanleg

Het bijgestuurde voorstel komt bovendien tegemoet aan de bekommernissen inzake groeninrichting. De twee waardevolle grote bomen op voldoende afstand van de bebouwing (buiten kroonprojectie) zorgen voor het behoud van een op vandaag beeldbepalend element. De overige onbebouwde en onverharde zones rondom het gebouw worden voorzien van structureel groen.

De minimale substraatdikte op de ondergrondse parking bedraagt min. 65 cm wat een kwalitatieve en duurzame groenaanleg kan garanderen.

#### Mobiliteit

##### Fiets

- De Oudenaardsesteenweg heeft veilige, verhoogde fietspaden.

- Aantal fietsenstallingen:

- Er zullen 2 verschillende functies worden uitgeoefend op het terrein die elk een eigen richtlijn hebben voor deze zone:

- 1) Volgens het ABR vertaalt de indeling van de appartementen in 16 m<sup>2</sup>. De richtlijnen van Stad Gent vullen aan dat er 16 fietsen moeten kunnen gestald worden vermeerderd met 1 fietsparkeerplaats voor bezoekers.
- 2) Voor een kantoorgebouw met baliefunctie geldt in deze zone minimum 2 m<sup>2</sup> en bijhorend 2 fietsen per 100 m<sup>2</sup>. Voor de 730,9m<sup>2</sup> werkruimte vertaalt dit in een fietsenstalling van 15 fietsen voor zowel bezoekers als werknemers.

- Volgens de richtlijnen moet er in totaal 35m<sup>2</sup> voorzien worden met 35 fietsen. Er wordt in totaal ongeveer 68m<sup>2</sup> fietsenstallingen voorzien met 37 fietsparkeerplaatsen, dit is voldoende.
- Uitvoering fietsenstalling:
  - Er worden 2 fietsenstallingen voorzien, één op het maaiveld (8) en één in de ondergrondse garage (29). De uitvoering is conform de richtlijnen van Stad Gent, al wordt de voorkeur gegeven om fietsenstallingen voor bezoekers overdekt te maken.
  - De helling van de uitrit van de parkeergarage bedraagt maximum 22% wat binnen de norm valt voor fietsers te voet. Er wordt een rood-groenlicht geïnstalleerd om de voorrang te regelen. Dit is positief.

#### Collectief vervoer

- Vlakbij het project bevindt zich een halte van de lijn die buslijnen 44, 45, 47, 49, 70 — 72 bedient.
- Op 600m kunnen buslijnen 76 — 78 en tram 1 genomen worden.
- Station Gent-Sint-Pieters bevindt zich op 2km van het project.
- Er zijn geen autodeelplaatsen in de nabije omgeving.
- Het project is goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

#### Auto

- Het project is zeer goed bereikbaar met de wagen door de nabijheid van de R4 en de ligging aan de N60.
- De ondergrondse parking wordt ontsloten via de Karel van de Woestijnestraat. Bezoekers kunnen de maaiveldparking oprijden via de Oudenaardsesteenweg.
- Parkeren
  - Er zullen 2 verschillende functies worden uitgeoefend op het terrein die elk een eigen richtlijn hebben voor deze zone:
    - 1) Voor woongelegenheden in deze zone geldt de richtlijn van minimum 0,8 woongelegenheden vermeerderd met 0,1 parkeerplaatsen/wooneenheid voor bezoekers. Voor de 5 woongelegenheden moeten er dus minimaal 5 parkeerplaatsen voorzien worden voor bewoners en bezoekers.
    - 2) Voor een kantoorgebouw met baliefunctie geldt in deze zone minimum 2,5 en maximum 4 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>. Voor de 730,9m<sup>2</sup> werkruimte vertaalt dit in 18 tot 29 parkeerplaatsen voor werknemers als bezoekers.
  - Rekening houdend met alle functies moeten bijgevolg minimum 22 autoparkeerplaatsen voorzien worden. Er worden 23 parkeerplaatsen voorzien op zowel het maaiveld (3) als in de ondergrondse parking (20). Dit is voldoende.
  - De parkeerplaatsen voldoen aan de NEN 2443 normen.
  - De helling is niet breed genoeg om 2 wagens tegelijk te laten passeren. Hierdoor wordt er wordt een voorrangsregeling geïmplementeerd (rood-groenlicht). Dit is positief.

De inplanting van de toegang tot de ondergrondse garage is aanvaardbaar. De ligging op de hoek van de wijk maakt dat de eventuele overlast zich beperkt tot het perceel zelf. De inrit naar de ondergrondse parking werd verder weg van de linker perceelsgrens ingeplant (op minstens 2 m), waardoor er nu wel voldoende ruimte is voor structureel buffergroen.

## 9. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

## **10. CONCLUSIE**

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

## **OPENBAAR ONDERZOEK**

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek is er 1 bezwaarschrift ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar wat betreft de bespreking van de bezwaren en het college maakt dit tot haar standpunt.

## **COLLEGEBESLISSING VAN 19 APRIL 2018**

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende **voorwaarden**:

...

2. De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer - District Gent (advies van 12 februari 2018) moeten strikt nageleefd worden. -- zie advies in bijlage met kenmerk:036509-005/PV/2017

**- De maximum toegelaten breedte van de oprit langs de Oudenaardsesteenweg bedraagt 4,5 m. - Er mogen geen bomen van het openbaar domein gerooid worden voor de aanleg van een private oprit.**

**- Voor aanpassingen aan het openbaar domein dient op voorhand een aparte machtiging aangevraagd te worden bij AWV district Gent. Werken aan het openbaar domein dienen te gebeuren door de Vlaamse Overheid op kosten van de aanvrager.**

...

6. Voorwaarden inzake hemelwater

- Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving.

Bij waterdoorlatende verharding dient het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan

noodafvoeroverstortkolken), hellingen, ...). De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

Bij natuurlijke infiltratie moeten de verhardingen of overdekte constructies afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 1/3 van de oppervlakte van de verharding of constructie zijn. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

- Het groendak van 949 m<sup>2</sup> wordt aangesloten op de hemelwaterputten. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er wordt een filter (actief kool) geplaatst voor de pompinstallatie.
- De overloop van de hemelwaterput en het groendak worden aangesloten op de infiltratievoorziening.
- Een infiltratievoorziening van minimum 8233 liter buffervolume en 13,17 m<sup>2</sup> oppervlakte dient voorzien te worden.
- Het hemelwater dat naar de ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de put mag niet meegeteld worden.
- 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 parking dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

...

#### 7. Voorwaarden inzake openbaar domein

Bij uitzondering (hoekperceel met grote omvang) worden maximum 2 opritten toegestaan. De breedte van de oprit in de Karel van de Woestijnestraat bedraagt maximum 3,00 meter op het openbaar domein. De overige stroken dienen fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein zodat het onmogelijk is om bijkomende parkeerplaatsen te creëren vanop het openbaar domein.

Voor de breedte van de oprit aan de Oudenaardsesteenweg wordt verwezen naar het advies van AWV (zie hoger).

Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via de opritten bereikbaar zijn. Bij het voorzien van de inritten dient rekening gehouden te worden met de bestaande bomen op het openbaar domein. Deze zullen niet verplaatst of verwijderd worden.

...

De helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5m te rekenen vanaf de rooilijn.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 31 mei 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 juli 2018 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 7 augustus 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 6 september 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

**1.1 Planologische voorschriften**

- Het perceel ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.

*De bouwplaats ligt in woongebied.*

...

**1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context**

- Het perceel is gelegen op de hoek van 2 voldoende uitgeruste wegen, waaronder de gewestweg N60 (Oudenaardsesteenweg).

...

**1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project**

*De aanvraag heeft betrekking op twee bebouwde kavels (samen 2.255 m<sup>2</sup>) gelegen op de hoek Oudenaardsesteenweg / Karel van de Woestijnestraat. Beide kavels maken deel uit van een in de jaren '30 ontworpen woonwijk met vrijstaande villa's op ruime tuinkavels. Het hoekperceel ligt langs een stedelijke invalsweg die gekenmerkt wordt door een tweeledige inrichting.*

*De westzijde – waar het perceel deel van uitmaakt – bestaat uit individuele kavels met vrijstaande bouwvolumes (overwegend twee bouwlagen + dak). Wonen met soms geïntegreerde dienstverlenende functies vormt de hoofdbestemming.*

*De overzijde (oostkant) betreft de universiteitssite 'Sterre', ontworpen volgens een campusmodel met grootschaligere bebouwing tot 4 lagen. Het perceel langs de Karel van de Woestijnestraat maakt deel uit van de eerder beschreven residentiële woonwijk.*

*De bestaande bebouwing op de hoek is een vrijstaand pand (tot 2 bouwlagen onder kroonlijst + dak). Het betreft een eengezinswoning in combinatie met een notariskantoor. De aanpalende kavel bevat een vrijstaande villa (gelijkvloers met dak waarin 2 verdiepingen) en een vrijstaande garage achteraan de tuin. De buitenaanleg wordt gedomineerd door beplanting, waaronder twee hoogstammige bomen aan de straatzijde. Het notariskantoor beschikt over enkele maaiveldplaatsen aan de Oudenaardsesteenweg.*

*De aanvraag gaat uit van sloop van alle bebouwing op beide percelen.*

*In de plaats komt een nieuwbouw waarvan de ondergrondse en gelijkvloerse laag over de twee kavels heen lopen. Aan de zijde van de steenweg worden bovenop het gelijkvloers 2 lagen met plat dak voorzien (bouwdiepte 15,30 m, dakrand op 10,30 m). Aan het andere uiteinde wordt één bijkomende bouwlaag voorzien (zelfde bouwdiepte, dakrand op 6,80 m). Centraal wordt plaatselijk het dak verhoogd tot 5 m.*

*De gelijkvloerse laag wordt vormgegeven als een geknikte 'sokkel' waarvan de vloerpas 40 tot 55 cm boven het maaiveld ligt. Deze wordt omkraagd door een luifelconstructie (zogenaamde 'passerelle') met een breedte variërend tussen 75 cm en 2,15 m. Het gelijkvloers volume houdt een afstand van minstens 4,25 m van de perceelgrenzen, de eerste verdieping 5 m, de tweede verdieping 6 m.*

*De meest zichtbare materialen zijn beton, alu schrijnwerk, glas en lichtkleurige gevelbekleding voor de verdiepingen (natuursteen of baksteen). De platte daken worden ingericht als groendak.*

*Het programma gaat uit van een notariaat (ca. 730 m<sup>2</sup>) en 5 woongelegenheden. De gelijkvloerse laag wordt volledig ingenomen door het notariaat, waaronder ook een privaat gedeelte voor de notaris. Aan de kant Oudenaardsesteenweg worden op +1 een 1- en een 3-slk-appartement voorzien, op +2 twee 2-slk-appartementen. Aan de zijde Karel van de Woestijnestraat wordt +1 ingericht met een ruime 3-slaapkamerunit. Alle woonunits beschikken over een terras of balkon. De centrale verhoging hoort bij het notariaat en fungeert als vide en daklicht. De toegangen tot het gebouw worden alle ingeplant in de langse gevel aan de zijde van de Karel van de Woestijnestraat, centraal voor het notariaat, links en rechts voor de bovenliggende appartementen.*

*Parkeren wordt in hoofdzaak ondergronds georganiseerd.*

*De parkeerlaag op -1 wordt bereikt via een helling ter hoogte van uiterste perceelgrens aan de Karel van de Woestijnestraat. Deze laag bevat 20 auto-staanplaatsen en een fietsenstalling van ca. 52 m<sup>2</sup>. Op maaiveld (kant Oudenaardsesteenweg) worden nog 3 bezoekersplaatsen voor auto's voorzien en 8 fietsstalplaatsen in open lucht.*

*De 2 bestaande hoogstammige bomen worden behouden. Verhardingen worden in waterdoorlatende siergrind aangelegd. De helling naar de ondergrondse garage wordt verhard met kleiklinkers.*

*Het ontwerp betreft de herneming van een ongunstig beoordeeld voorstel.*

*Met deze herneming wenst de aanvrager tegemoet te komen aan de eerder geformuleerde weigeringsgronden.*

...

## **2. Motivering**

### **2.1 De watertoets**

*Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.*

*De aanvraag wordt getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikelen 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.*

*Het project is niet gelegen in overstromingsgebied. Het project ligt in het stroomgebied van Ringvaart om Gent (beheer: De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Bovenschelde).*

#### **Algemeen geplande toestand:**

- nieuwe verharding met natuurlijke infiltratie: 219,4 m<sup>2</sup>
- nieuwe overige verharding: 95 m<sup>2</sup>
- groendak: 949 m<sup>2</sup>
- overig plat dak: 163 m<sup>2</sup>
- hemelwaterput: 2 x 15.000 liter
- algemeen nuttig hergebruik: 18.000 liter/maand
- infiltratievoorziening: 7.500 liter en 14,35 m<sup>2</sup>



Toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater.

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving.

Bij waterdoorlatende verharding dient het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...). De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

Bij natuurlijke infiltratie moeten de verhardingen of overdekte constructies afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 1/3 van de oppervlakte van de verharding of constructie zijn. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

Er worden 2 hemelwaterputten van elk 15.000 liter voorzien.

Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 18.000 liter/maand (= 360 m<sup>2</sup> aan verharde dakoppervlakte wordt gecompenseerd).

Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair notariaat + woonentiteiten.

Er wordt eveneens een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.

De geplande hemelwaterput van 30.000 liter is correct gedimensioneerd volgens de GSV en ABR.

Volgens het ABR moeten alle platte en licht hellende daken (hellingsgraad tot 15°) die niet gebruikt worden voor de opvang en hergebruik van hemelwater als groendak aangelegd worden. Op die manier worden toch inspanningen geleverd om water zoveel mogelijk vast te houden aan de bron met een verbetering van de waterhuishouding als gevolg.

Het groendak van 949 m<sup>2</sup> wordt aangesloten op de hemelwaterputten. Omdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er wordt een filter (actief kool) geplaatst voor de pompinstallatie. Het groendak voldoet aan de bepalingen van het ABR.

De overloop van de hemelwaterput en het groendak worden aangesloten op de infiltratievoorziening.

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op volgende verharde oppervlakten: Nieuwe verharde oppervlakten (dak + grond) + groendak/2 + bestaande verharding nog niet aangesloten op voorziening (= aan nieuwbouw grenzend dak, beperkt tot oppervlakte nieuwbouw en grondverharding, beperkt tot oppervlakte nieuwe grondoppervlakte) - 60 m<sup>2</sup> (hemelwaterput met hergebruik). = 732,5 m<sup>2</sup>

Via de aanstiplijst vraagt de bouwheer om de infiltratievoorziening te mogen verkleinen, daar een grotere hemelwaterput wordt voorzien met groot hergebruik. Voor de berekening van de resterende verharde oppervlakte waarop de infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden wordt gebruik gemaakt van de rekentool die verstrekt wordt door het CIW:

- 660 l/dag hergebruik (notariaat: 3600 l/maand : 20 dagen + notarisvilla/appartementen: 14400 l/maand : 30 dagen = totaal 660 l/dag)

- 30.000 liter hemelwaterput

- 1.112 m<sup>2</sup> overdekte constructie aangesloten op de hemelwaterputten

Het verkleinen van de infiltratievoorziening kan toegestaan worden voor 403,18 m<sup>2</sup>. De oppervlakte bedraagt bijgevolg 329,32 m<sup>2</sup> (732,5 – 403,18).

De infiltratievoorziening dient een inhoud te hebben van 8.233 liter en een oppervlakte van 13,17 m<sup>2</sup>. De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 7.500 liter en een oppervlakte van 14,35 m<sup>2</sup>.

De infiltratievoorziening is bijgevolg niet correct gedimensioneerd volgens de GSV. Een infiltratievoorziening van minimum 8.233 liter buffervolume en 13,17 m<sup>2</sup> oppervlakte dient voorzien te worden.

De infiltratievoorziening is ondergronds en bestaat uit een infiltratieput.

Omdat de infiltratievoorziening zich ondergronds bevindt, zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. Een bovengrondse infiltratie voorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening.

Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de put mag niet meegeteld worden.

Er kan voldaan worden aan de GSV en ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Mogelijke schadelijke effecten voor het water zouden kunnen ontstaan door wijziging van de kwaliteit van het oppervlaktewater of het grondwater, wijziging van infiltratie naar het grondwater, wijziging van de grondwatervoorraden en het grondwaterstromingspatroon, wijziging van het overstromingsregime, het afvoergedrag of de structuurkwaliteit van de waterloop, en wijziging van waterafhankelijke natuur.

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 parking dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Het project is mits toepassing van bovenstaande maatregelen verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van artikelen 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

## 2.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid en voldoet niet aan de volgende artikelen:

- Art. 10 : Toegangspaden
  - Indien eigen parkeervoorziening, minstens één toegankelijk pad vanaf de parkeervoorziening naar de toegang.
- Art. 24 : Draairuimte
  - Voor en achter elke deur een vrije vlakke draairuimte van 150 cm, met uitsluiting van toegangen gesloten trappenhallen.
  - Max 2% dwarse helling voor afwatering.
  - Draairuimtes mogen overlappen bij meergezinswoningen, studentenkamers en gezondheidsinstellingen.
- Art. 25 : Vrije wand- en vloerbreedte naast deur
  - Naast krukzijde min 50 cm ruwbouw en min 45 cm na afwerking.
  - Niet van toepassing bij toegangen van gesloten trappenhallen.

- De deur mag niet dieper dan 20 cm van de wand liggen, indien ze meer dan 20 cm dieper ligt, moet in de nis naast de deur een breedte van 50 cm (ruwbouwmaat) voorzien zijn.

*Er moet minstens 1 toegankelijk pad voorzien worden van de ondergrondse parking naar het notariaat. De gang naar de lift in de ondergrondse parking (vluchtweg 2) voldoet niet en moet min 150 cm breed zijn zodat er naast de deur ook min 50 cm vrije ruimte is.*

*De gang op het gelijkvloers die naar deze lift leidt voldoet wel.*

*Bij de andere lift is het net het omgekeerde, daar voldoet de gang in de ondergrondse parking wel, maar niet de gang op het gelijkvloers.*

*Er moet minstens 1 van deze toegangen aangepast worden om één toegankelijk pad vanaf de parkeervoorziening naar het gelijkvloers te hebben.*

*Deze noodzakelijke aanpassing betekent geen structurele wijziging van het ontwerp, waardoor dit kan worden opgelegd als bijzondere voorwaarde.*

### 2.3 Archeologietoets

*Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.*

### 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.*

*De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.*

*Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.*

...

### 2.6 De juridische aspecten

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).*

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.*

### 2.7 De goede ruimtelijke ordening

*De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.*

*Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.*

*Het perceel van de aanvraag maakt deel uit van een residentiële woonwijk, gelegen langs één zijde van de Oudenaardsesteenweg en o.a. langs beide zijden van de Cyriel Buyssestraat en de Karel van de Woestijnestraat.*

*Deze wijk omvat hoofdzakelijk zeer grote villa's van 2 bouwlagen onder hellend dak en van het open type, in beperkte mate komen ook villa's van dezelfde omvang maar van het halfopen type voor.*

*Het perceel van de aanvraag bestaat uit 2 samen te voegen percelen: een perceel gelegen op de hoek van de Oudenaardsesteenweg met daarop een villa met notariaat (2 bouwlagen op hellend dak hoog), en het langs de Karel van de Woestijnestraat aanpalend perceel met daarop een villa met kroonlijsthoogte 1 bouwlaag, maar met een steil hellend zadeldak waarin nog eens 2 bouwlagen voorkomen. Tezamen zijn de percelen 2.255 m<sup>2</sup> groot.*

*De aanvraag strekt ertoe beide villa's te slopen en te vervangen door één nieuwbouwvolume van deels 3 bouwlagen hoog (deel op hoekperceel), deels 2 bouwlagen hoog (deel waar thans villa langs de Karel van de Woestijnestraat staat) en deels 1 bouwlaag hoog (tussenliggend deel), telkens met plat dak.*

*Ondergronds komt een parking voor 20 auto's en een fietsenstalling van ca. 52 m<sup>2</sup>, toegankelijk via een helling langs de zijdelingse perceelgrens met de volgende aan de Karel van de Woestijnestraat aanpalende villa.*

*Het gelijkvloers bevat een notariaat (ca. 730 m<sup>2</sup>) en ene privaat gedeelte voor de notaris. Op de bovenverdiepingen komen in totaal 5 appartementen.*

*Bovengronds komen 3 parkeerplaatsen voor bezoekers langs de Oudenaardsesteenweg en 8 fietsstelplaatsen.*

*De 2 bestaande hoogstammige bomen worden behouden.*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft op deze aanvraag de 'woningtypetoets Gent' gedaan.*

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

*De toets levert als resultaat een score van 6 op (zie rubriek 1.7), hetgeen leidt tot volgende beoordeling: 'geen voorkeur voor bepaald woningtype'.*

*In het beroepsschrift wordt deze score op zich betwist, maar wel dat er wordt uitgegaan van het samengevoegde perceel.*

*Appellanten wensen voor de 2 huidige percelen een afzonderlijke woningtoets, in welk geval voor het perceel dat volledig langs de Karel van de Woestijne-straat gelegen is een score 9 verkrijgt, hetgeen overeenstemt met "eengezinswoningen zijn verplicht".*

*Het standpunt van het CBS wordt evenwel bijgetreden dat de woningtypetoets moet worden bekeken per 'projectterrein' waarbij abstractie wordt gemaakt van de huidige perceelstructuur. Het CBS heeft de woningtypetoets dus correct toegepast. Hierbij dient trouwens opgemerkt dat op de locatie waar thans de te slopen villa langs de Karel van de Woestijnestraat staat, het aantal woongelegen in principe op één behouden blijft, weliswaar gecombineerd met het notariaat (de overige 4 appartementen komen op de locatie van het huidige hoekperceel).*

*Appellanten verwijzen naar het feit dat het hier gaat om 2 percelen met villa's die gelegen zijn in een homogene residentiële wijk 'Quartier du Sterre' met eengezinswoningen van het open (of in mindere mate halfopen) type op zeer grote percelen met veel groen. Deze wijk werd omstreeks 1925-1930 aangelegd, op basis van strikte reglementen – een lastenboek – die de rust en de architecturale harmonie moest garanderen.*

*Tevens verwijzen appellanten naar rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen waarin gesteld wordt dat bij de beoordeling van de*

verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats moet rekening houden met de bestaande ordening in de onmiddellijke omgeving, of dus m.a.w. met de feitelijke kenmerken en karakteristieken van de onmiddellijke omgeving.

Deze beoordeling vertrekt dus vanuit de bestaande, maar soms flink verouderde toestand. Deze interpretatie van de goede ruimtelijke ordening zorgt in de praktijk voor een stagnerend effect: vergunningsaanvragen met extra nadruk op verdichting of aanvragen die nieuwe functies introduceren en/of combineren, halen deze drempel vaak niet. Nochtans dient een goed ruimtelijk beleid ook rekening te houden met hedendaagse én in de toekomst gewenste ontwikkelingen en visies, zoals een bedachtzame verdichtingsstrategie die streeft naar een intensiever gebruik van de bestaande ruimte met tevens aandacht voor meer verweving van verschillende functies.

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

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

Artikel 4.3.1, § 2 VCRO luidt als volgt:

...

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".

Aan deze voorwaarden is in casu voldaan.

Het betreft hier een hoekperceel dat gelegen is langsheen de gewestweg N60 tussen Gent en Oudenaarde, op ca. 200 m afstand van het zeer drukke verkeersknooppunt 'de Sterre'. Tussen onderhavige villawijk en 'de Sterre' bevinden zich diverse appartementsgebouwen van 5 à 6 bouwlagen hoog.

Aan de overzijde van de N60 bevindt zich de 'Campus Sterre' van de Universiteit Gent, zijnde een Y-vormig grootschalig gebouw van minimum 4 bouwlagen hoog.

Links van onderhavig perceel, op nauwelijks 50 m afstand, bevindt zich een tankstation en vervolgens (voorbij de De Pintelaan) nog eens een tankstation, een schoolcomplex van minimum 3 bouwlagen hoog, een vestiging van Media-Markt (vroegere Carrefour), ...

Rechts van onderhavig perceel – binnen de villawijk – staan in een U-vorm 2 halfopen woningen van 2 bouwlagen onder een zadeldak hoog.

Voor de rechter woning hiervan (met adres Oudenaardsesteenweg 60) verleende het CBS op 7 december 2017 een stedenbouwkundige vergunning om deze te verbouwen en uit te breiden van een gezinswoning tot een gebouw met 4 appartementen en een commerciële ruimte. In fase van (derden)beroep werd de vergunning weliswaar geweigerd op 12 april 2018, vooral omwille van de te grote uitbreiding van de bouwdiepte (tot 24,2 m), maar werd tevens het standpunt ingenomen dat, gelet op de zeer grote vloeroppervlakte van de woning ( $\pm 480 \text{ m}^2$  bovengronds), principieel wel met een verbouwing naar een meergezinswoning kan ingestemd worden.

*Dit toont aan dat de villawijk, en zeker het gedeelte langs de N60, onder druk staat om een hogere en aan deze tijd meer aangepaste woondensiteit te verkrijgen.*

*De bestaande villa's zijn niet beschermd: het zijn geen monumenten, zij liggen niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht, zij zijn niet opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en zijn ook niet gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.*

*Zij hebben geen erfgoedwaarde en/of architecturale kenmerken die dermate belangrijk zijn dat het behoud van de woningen vereist is. De sloping kan dus aanvaard worden.*

*Het nieuwbouwvolume en de verweving van de functies wonen / diensten (thans ook reeds voorkomend op het huidig hoekperceel) zijn aanvaardbaar in deze wijk (langs de N60) en bieden een kwalitatief antwoord op de actuele uitdagingen in deze 20e-eeuwse stadsrand. Door te werken met 2 volumes op de koppen, onderling verbonden met een gelijkvloerse bouwlaag met inspringende knik, wordt verhinderd dat langsheen de Karel van de Woestijnestraat een brede monotone voorgevel ontstaat.*

*De twee volumes op de koppen respecteren de 'korrel' van de wijk, zowel qua grondoppervlakte (allebei ca. 15 m bij 15 m groot) als hoogte: 3 bovengrondse bouwlagen met plat dak langs de N60 en 2 bovengrondse bouwlagen met plat dak langs de Karel van de Woestijnestraat. De bebouwing binnen de villawijk is doorgaans 2 bouwlagen en een hellend dak hoog.*

*Door deels op 1 laag te werken en enkel op de koppen 1 of 2 extra bouwlagen te voorzien, is de visueel ruimtelijke impact beperkt en past dit volume zich in in de context van villa's op ruime percelen. Het voorzien van een gelijkvloers volume dat beide hogere volumes verbindt, doet hieraan geen afbreuk.*

*Ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens met de langs de Karel van de Woestijnestraat aanpalende woning wordt een afstand van minstens 6,29 m gerespecteerd, gemiddeld bedraagt deze afstand 7,5 à 8 m. Het naar dit perceel gerichte bouwvolume bevat slechts één woonentiteit – de notarisvilla – dewelke over enkele smalle balkons beschikt, alsook één ruim dakterras van 20 m<sup>2</sup> dat naar de binnenzijde van het perceel gericht is en dus de privacy van omwonenden niet kan schenden.*

*De buitenste knik van de toegang tot de ondergrondse garage bevindt zich op 2 m afstand van de linkzijdige perceelgrens (gezien vanaf de Karel van de Woestijnestraat), gemiddeld bedraagt deze afstand evenwel ruim 3,5 m.*

*Er is dus voldoende ruimte voor structureel buffergroen.*

*De ligging op de hoek van de wijk maakt dat de eventuele overlast zich hoofdzakelijk beperkt tot het perceel zelf.*

*Ten opzichte van de rechterzijdige perceelgrens (gezien vanaf N60) wordt bovengronds een afstand van 5 m gerespecteerd (op de bovenste verdieping zelfs 6 m), daar waar dit in de huidige bestaande toestand maar 4,05 m is.*

*Ook hier geldt dat de voornaamste dakterrassen ofwel naar de straat gericht zijn, ofwel naar de binnenzijde van het perceel, ter vrijwaring van de privacy van omwonenden.*

*Het woonprogramma voldoet aan de visie ter zake van de stad Gent dat er een mix van groottes en bijgevolg ook van doelgroepen moet zijn: er worden immers 2 ruime drieslaapkamerappartementen voorzien, alsook 2 tweeslaap-kamerappartementen en 1 éénslaapkamerappartement.*

*De woondensiteit bedraagt hier ± 20 woonentiteiten/hectare, hetgeen, gecombineerd met een notariaat, nog steeds aanvaardbaar is in stedelijk gebied.*

*Inzake mobiliteit en omgevingsaanleg wordt het standpunt van het CBS volledig bijgetreden (...).*

*Appellanten stellen in hun beroepschrift dat ‘er geen garanties zijn m.b.t. het structureel buffergroen’, alsook dat wordt voorzien in de aanplanting van hoogstammige bomen(eiken) op minder dan 2 m afstand van de perceelgrenzen en dus in strijd met het Veldwetboek. Vooreerst dient hier opgemerkt dat het om zachte functies gaat – wonen en diensten (notariaat) – die ook op heden in beperktere mate reeds aanwezig zijn, het gaat om functies die inpasbaar zijn in de buurt en die op zich niet noodzakelijkerwijze met een ‘bufferstrook’ van de aanpalende percelen moeten gescheiden worden.*

*De plannen voorzien in het behoud van de 2 hoogstammige bomen die thans de site sterk domineren, in de bestreden beslissing worden voorwaarden opgelegd om deze te beschermen tijdens de bouwwerken (voorwaarde nr. 5).*

*De platte daken worden grotendeels als groendak aangelegd (949 m<sup>2</sup>), hetgeen zeker op het laagste gedeelte visueel een meerwaarde is voor de omgeving én de bewoners van het project zelf. Het is evident dat de groendaken verplicht aan te leggen zijn, de watertoets is er op gebaseerd.*

*Voorts bevat de aanvraag een plan ‘groenaanleg’ waarop is aangeduid hoe de site zal worden aangelegd op gebied van groen.*

*In één zone (zone 1) worden hoogstammige bomen tot 5 m hoog voorzien.*

*Deze zone situeert zich langsheen de zijperceelgrens met het links langs de Karel van de Woestijnestraat aanpalende perceel, aanvangend net voor de knik in de doorrit naar de ondergrondse parking, hetzij dus hoofdzakelijk op een plaats waar de auto’s reeds ondergronds zijn. De strook is dus niet a priori bedoeld om de inrit aan het oog te onttrekken en is ook maar max. 4,5 m breed over een beperkte lengte (de zone ligt naast de ondergrondse parking), er kunnen hooguit 3 hoogstammige bomen geplant worden.*

*De plannen voorzien voorts in stroken voor gazon (zone 4), stroken voor 1,2 m hoge taxushagen (zone 5), stroken voor siergrassen ‘Luzula’ (zone 3) en stroken voor ‘groenmassief, hulst, ilex bleu prince, golvend, hoogte tussen 1 en 3 m’ (zone 2).*

*De zone 3 bevindt zich vooral in de voortuinstrook, de zone 4 is naar de omwonenden gericht.*

*Om appellanten ter wille te zijn kan volgende bijkomende voorwaarde opgelegd worden: “In de zone 1 dienen 3 hoogstammige bomen geplant te worden op minstens 2 m afstand van de perceelgrenzen. Het plan ‘groenaanleg’ dient correct uitgevoerd te worden, ten laatste in het eerstkomende plantseizoen nadat het gebouw in gebruik is genomen.”*

*Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat, mits te voldoen aan onderstaande voorwaarden, de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.*

## 2.8 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediende plannen, mits te voldoen aan de bijzondere voorwaarden.*

*...*

*Artikel 1: Het derdenberoep ingesteld tegen de beslissing van 19 april 2018 van het college van burgemeester en schepenen van Gent houdende het onder voorwaarden verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door notaris Joost Eeman, wordt niet ingewilligd.*

*Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediende plannen, onder volgende voorwaarden:*

*...*

2. De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer - District Gent (advies van 12 februari 2018) moeten strikt nageleefd worden. – zie advies in bijlage met kenmerk:036509-005/PV/2017

- De maximum toegelaten breedte van de oprit langs de Oudenaardse-steenweg bedraagt 4,5 m.

- Er mogen geen bomen van het openbaar domein gerooid worden voor de aanleg van een private oprit.

- Voor aanpassingen aan het openbaar domein dient op voorhand een aparte machtiging aangevraagd te worden bij AWV district Gent. Werken aan het openbaar domein dienen te gebeuren door de Vlaamse Overheid op kosten van de aanvrager.

...

4. De uitgevoerde handelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, in het bijzonder artikels 10, 24 en 25.

5. Er mag geen materiaal of machines gestapeld worden binnen de kroonprojectie van de te behouden bomen. De bomen worden beschermd door hekwerk ter hoogte van de kroonprojectie tijdens de werken en op minstens 1 meter van de stam bij de aanleg van het pad tussen de bomen.

In de zone 1 dienen 3 hoogstammige bomen geplant te worden op minstens 2 m afstand van de perceelgrenzen. Het plan 'groenaanleg' dient correct uitgevoerd te worden, ten laatste in het eerstkomende plantseizoen nadat het gebouw in gebruik is genomen.

6. Voorwaarden inzake hemelwater

- Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving.

Bij waterdoorlatende verharding dient het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

Bij natuurlijke infiltratie moeten de verhardingen of overdekte constructies afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 1/3 van de oppervlakte van de verharding of constructie zijn. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

- Het groendak van 949 m<sup>2</sup> wordt aangesloten op de hemelwaterputten. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er wordt een filter (actief kool) geplaatst voor de pompinstallatie.

- De overloop van de hemelwaterput en het groendak worden aangesloten op de infiltratievoorziening.

- Een infiltratievoorziening van minimum 8.233 liter buffervolume en 13,17 m<sup>2</sup> oppervlakte dient voorzien te worden.

- Het hemelwater dat naar de ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden.

Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de put mag niet meegeteld worden.

- 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 parking dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.



...

#### **8. Voorwaarden inzake openbaar domein**

*Bij uitzondering (hoekperceel met grote omvang) worden maximum 2 opritten toegestaan. De breedte van de oprit in de Karel van de Woestijnestraat bedraagt maximum 3,00 meter op het openbaar domein. De overige stroken dienen fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein zodat het onmogelijk is om bijkomende parkeerplaatsen te creëren vanop het openbaar domein.*

*Voor de breedte van de oprit aan de Oudenaardsesteenweg wordt verwezen naar het advies van AWV (zie hoger).*

*Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via de opritten bereikbaar zijn. Bij het voorzien van de inritten dient rekening gehouden te worden met de bestaande bomen op het openbaar domein. Deze zullen niet verplaatst of verwijderd worden.*

*Na het beëindigen van de werken zullen de opritten verplaatst worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).*

...

*Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden.*

*Na het verlagen, komt de boordsteen nog 4 cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelgrens.*

*Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2 % richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.*

*De helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4 % bedragen over de eerste 5 m te rekenen vanaf de rooilijn.*

..."

Dit 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. 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 wijzen er vooreerst op dat, aangezien de aanplakking gebeurde op 11 september 2018, van de vergunning gebruik kan worden gemaakt vanaf 16 oktober 2018 en dat er reeds op de vroege ochtend van 2 oktober 2018 een werfkeet ter plaatse werd gebracht. Het huis aan de Karel van de Woestijnestraat staat al lange tijd leeg.

De raadsman van de tussenkomende partij deelde mee de wachtermijn af te wachten vooraleer met de werken te beginnen maar niet het resultaat van een eventuele vernietigingsprocedure bij de Raad, zodat het meer dan duidelijk is dat het de bedoeling is om vanaf 16 oktober 2016 snel verder te werken.

Het valt dan ook te verwachten dat, indien geen schorsing wordt bevolen, bij het wachten op een uitspraak ten gronde de werken ver zullen gevorderd en waarschijnlijk reeds in de eindfase zullen zijn. Deze werken behelzen vooreerst de sloop van de 2 bestaande woningen en het graven van de parkeergarage die over de twee percelen heen zal worden uitgegraven. Dit is geenszins achteraf op een eenvoudige en redelijke manier te herstellen.

Er zal een mastodont van een complex worden opgericht in een stijl die afwijkt van deze van de villawijk, wat net het gegeven is waartegen de verzoekende partijen zich verzetten. Immers, eens de werken zijn gerealiseerd, is een terugkeer naar twee afzonderlijk percelen met twee volledig gescheiden woningen/gebouwen zo goed als niet meer realiseerbaar of toch moeilijk te realiseren door derden.

De verzoekende partijen wijzen op het feit dat de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in de wijk "Quartier du Sterre" die rond 1925-1930 werd opgericht als onderdeel van het urbaniseren van stukken grond door enkele Gentse architecten. Bij de aankoop van een perceel werden strikte reglementen opgelegd die de rust en de architecturale harmonie zouden garanderen. Voor de betrokken wijk werd een lastenboek opgesteld. Hierdoor was de wijk gereserveerd voor privéwoningen, konden uitsprongen op de opgegeven aflijningen enkel na speciale toestemming en nooit in de zijdelingse *non-aedificandi*-zone, mochten villa's hoogstens 1/3<sup>e</sup> van het perceel innemen en moesten ze omringd zijn door tuintjes... . Er zijn dan ook op alle percelen ruime villa's opgericht met een romantische, op de Engelse *cottage* geïnspireerde, stijl met overkragende puntgevels in vakwerkbouw of in een meer zakelijke bakstijl. Alle gebouwen hebben zadeldaken en er is veel groen.

De verzoekende partijen benadrukken dat deze lasten nog steeds begrepen zitten in de meeste akten van de percelen van de wijk en dat alleszins blijkt dat de voorschriften steeds werden gerespecteerd en dit gedurende bijna 100 jaar.

De bestreden beslissing wijkt hiervan sterk af, nu er twee percelen worden samengevoegd, er over deze twee percelen een uitgebreide ondergrondse garage wordt voorzien en een architecturale stijl die volledig afwijkt van wat in de wijk aanwezig is. Nergens in de omgeving wordt over twee percelen – die op zich groot zijn – één gebouw opgericht met dergelijke omvang en schaal en ook

architecturaal wordt er afgeweken. De impact van de percelen, zeker naar mobiliteit, is volledig gericht naar de Karel van de Woestijnestraat en dus naar de wijk.

2.

De verwerende partij gedraagt zich naar het oordeel van de Raad, nu ze van oordeel is dat het enig middel als onontvankelijk moet worden beschouwd.

3.

De tussenkomen partij stelt dat de aangevoerde nadelige gevolgen niet kunnen overtuigen.

De woningen die zullen worden afgebroken, zijn niet beschermd als monument en evenmin opgenomen als beschermd stads- of dorpsgezicht, zoals ook terecht aangegeven in de bestreden beslissing. Tegen de sloop kunnen de verzoekende partijen dan ook geen grieven laten gelden, te meer in de volledig wijk reeds meerdere oorspronkelijke woningen gesloopt zijn en nieuwbouwwoningen zijn opgericht. Daarenboven wordt in het vermelde lastenboek op geen enkel ogenblik de sloop van de woningen verboden. De sloop verschaft de verzoekende partijen dan ook geen hinder of nadelen en er is allerminst enige hoogdringendheid hieromtrent.

De verzoekende partijen geven ook geen blijk van enige schade bij het slopen van de woningen, maar richten zich enkel tot de nieuwbouwconstructie die allerminst op zeer korte termijn kan worden opgericht. Er wordt dan enkel als hinder aangegeven dat het 'complex' zal worden opgericht in een stijl die afwijkt van deze van de villawijk "Quartier du Sterre" en dat het net daartegen is dat de verzoekende partijen zich verzetten.

Ze hangen een beweerd uniform karakter van de wijk op, wat verbaast en volledig in strijd is met de werkelijke toestand ter plaatse. Immers in de Cyriel Buyssestraat 14C, centraal gelegen in de betrokken wijk, bevindt zich een recent opgerichte moderne villa in betonsteen met plat dak, wat bezwaarlijk beantwoordt aan de omschrijving "romantisch, op de Engelse cottage geïnspireerde stijl met overkragende puntgevels en hellend dak". De tussenkomen partij stelt dat de verzoekende partijen blijkbaar van oordeel zijn dat het lastenboek en de 'architecturale stijl' niet van toepassing zijn op dit perceel midden in de Cyriel Buyssestraat. Het verwondert ook dat wordt gesteld dat de beweerde voorschriften van het lastenboek overal in de wijk worden nageleefd. Uit artikel 1 van het lastenboek blijkt dat gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke inrichtingen geen plaats zouden kunnen verwerven in het "Quartier du Sterre". Nochtans bevindt zich in deze wijk, zonder enig protest daaromtrent van de verzoekende partijen, een tankstation met een quasi volledige verharding van het perceel en een plat dak. Het valt niet in te zien hoe de verzoekende partijen dit tankstation zonder meer kunnen tolereren in de "Quartier du Sterre". Andere functies die op dit ogenblik zonder enig verzet van de verzoekende partijen in het "Quartier du Sterre" voorkomen, bestaan onder meer uit een bankkantoor dat eerder als restaurant in gebruik was, een gynaecologiepraktijk, een advocatenkantoor, een rugcentrum zonder dat er ooit enige burgerlijke bewoning in is geweest en een verzekeringskantoor. Allen betreffen bestemmingen die afwijken van de in het lastenboek voorgehouden zuivere "ééngezinswoning" of "privéwoning".

Er is dan ook geen uniform karakter of architecturale stijl aanwezig in de wijk, zodat de vergunde constructies allerminst als een precedent kunnen beschouwd worden.

Wat de samenvoeging van twee percelen in strijd met de architecturale stijl betreft, moet worden gesteld dat het lastenboek niet verbiedt om dit te doen. Er wordt ook niet verboden om een perceel te splitsen. De verzoekende partijen laten ook na te duiden in welke mate de samenvoeging aan hen persoonlijk een nadeel zou toebrengen.

De verzoekende partijen stellen het respecteren van artikel 16 van het lastenboek inzake de voorziene afstanden tot de perceelsgrenzen door nieuwbouwconstructies evenmin ter discussie.

De verwerende partij heeft dit correct beoordeeld. Deze afstanden worden niet overal in de betrokken wijk gerespecteerd, laat staan nagestreefd door de verzoekende partijen. Er is immers op een bepaalde plaats tot tegen de perceelsgrens gebouwd, zonder dat hierover enig verzet van de verzoekende partijen aan de tussenkommende partij bekend is. De afwijking is ook aanwezig op het perceel van de zesde verzoekende partij ten aanzien van dat van de vierde verzoekende partij en op een gekoppelde bebouwing op de percelen grenzend aan het betrokken perceel langs de Oudenaardsesteenweg. De nieuw te bouwen constructie is dan ook niet in strijd met het lastenboek of minstens wordt de naleving ervan niet consequent nagestreefd door de verzoekende partijen. Daarenboven is er duidelijk geen sprake van een ongeschonden architecturale stijl die nu met de nieuwbouw zou worden geschonden.

Wat de beweerde impact van de percelen naar de Karel van de Woestijnestraat betreft, moet worden gesteld dat dit een bijzonder algemene omschrijving is van beweerde hinder en dat uit het verzoekschrift niet valt af te leiden wat de persoonlijke hinder of nadelen hiervan voor de verzoekende partijen zouden zijn.

De verzoekende partijen slagen er niet in om aan de hand van concrete, pertinente en verifieerbare gegevens de eventuele nadelige gevolgen van de stedenbouwkundige vergunning aan te tonen.

Evenmin wordt aangetoond dat deze vermeende hinder een onherroepelijk schadelijk gevolg zou hebben voor de eigendommen van de verzoekende partijen. Louter stellen dat de tijd tot het oprichten van de constructie korter zou zijn dan de behandeling van een procedure ten gronde, kan niet volstaan, te meer daar dit van toepassing is op de meeste vergunningsbeslissingen. De vordering lijkt dan ook niet hoogdringend.

#### *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.

De verzoekende partijen verwijzen in essentie naar de doorlooptijd van een vernietigingsprocedure bij de Raad en naar het algemene karakter van de betrokken wijk gekend onder de benaming "Quartier du Sterre". Ze stellen dat bij een realisatie van het project en bij afwezigheid van een schorsing het niet evident zal zijn terug te keren naar twee afzonderlijke percelen met twee volledig gescheiden woningen/gebouwen of toch alleszins bijzonder moeilijk te bekomen door derden zoals de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen laten evenwel na om op enig ogenblik concreet aan te geven welke de hinder en/of nadelen zijn die zij dreigen te ondergaan bij een onmiddellijke uitvoering van de bestreden beslissing. Ze geven op geen enkel ogenblik aan waar ze woonachtig zijn en welke hinder er individueel door hen kan worden geleden en hoe zwaarwichtig deze is. Ze laten dan ook na concreet aan te tonen dat de zaak, gelet op de in hun hoofde gevreesde nadelige gevolgen ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te hoogdringend is om het resultaat van de vernietigingsprocedure te kunnen afwachten, gezien dit te laat zal komen om de verwezenlijking van de betreffende nadelen te voorkomen. Zij voeren geen concrete nadelige gevolgen aan die enkel door de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kunnen worden voorkomen, terwijl een schorsingsprocedure evident tot doel heeft om te voorkomen dat de bestreden vergunning wordt uitgevoerd vooraleer er een uitspraak is tussengekomen in de vernietigingsprocedure. Een loutere verwijzing naar de doorlooptijd van de procedure ten gronde kan terzake niet volstaan.

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 de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, is een onderzoek naar de ernst van het enig middel niet aan de orde.

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. 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 26 februari 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Jelke DE LAET

Pieter Jan VERVOORT