

Deputatie

Besluit

Zitting van 1 oktober 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2026042562

50	2026_DEP_06232	OVberoep 2026042562 - Ronse - Dada - Vergunning weigeren
-----------	-----------------------	---

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 1 oktober 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD;

De heer Rik Boone heeft namens de heer Mohamed Dada, Rue Du Pont 18 te Deux-Acres, per beveiligde zending van 31 maart 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2026042562.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Ronse, Kammeland, kadastraal gekend 1^o afdeling, sectie B, nr. 526/00S002, 526/00R002, 526/00K002.

Het betreft een aanvraag tot afbreken bestaande garages en oprichten meergezinswoning, wijzigen reliëf incl. plaatsing keermuren aanleggen verhardingen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van maandag 15 juni 2026 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van woensdag 8 juli 2026 beroep ingesteld door mr. André Deruyver, advocaat te Ronse, namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op dinsdag 4 augustus 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 11 september 2026.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 22 september 2026, in aanwezigheid van de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Aanvrager: Mohamed Dada, bijgestaan door mr. André Deruyver en architect Rik Boone
Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

Beschrijving

Context

1.1 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

1.1.1 Stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag (PIV1) omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
BA_25XI22_I_B	Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies	•
BA_25XI22_S_N_A	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen	• Terreinaanleg
BA_25XI22_I_N	Bouwen of herbouwen	• Wonen
BA_25XI22_I_B	Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies	•

De aanvrager beschrijft het voorwerp van de aanvraag als volgt:

"De aanvraag heeft als inhoud het afbreken van 9 bestaande garageboxen en het oprichten van een hedendaagse meergezinswoning met 6 woonegelegenheden. Elke woonegelegenheden heeft een eigen inpandig terras.

Verklaring van het project met bijlagen:

- Achteraan het vlakke perceel, wordt er op eigen grond, een open parking met 6 ruime staanplaatsen voorzien. Bij de open staanplaatsen is er één parkeerplaats voor een mindervalide voorzien met een breedte van 350 cm x 600cm welke direct toegang biedt naar de straat.*
- In de eerste dwarse terreinsnede A wordt het bestaande maaiveld centraal gesneden (BA_25XI22_S_N_A.pdf) waarbij er op het hoogste punt maximaal 75cm wordt afgegraven en 30cm op het laagste punt.*
- In de tweede dwarse terreinsnede B (BA_25XI22_S_N_B.pdf) is het hoogste af te graven peil 200cm ter plaatse van de rechter keermuur en minimaal 50cm vooraan rechts aan de straatzijde.*
- Op het gevelaanzicht (Plan BA_25XI22_G_N_A.pdf) , incl een terreinsnede gezien naar de achtergevel van het project worden de verschillende hoogtepeilen van de keermuur (oranje stippellijn) , het niveau van de achterliggende grond (groene stippellijn) en het niveau van het bestaande maaiveld (rode stippellijn) duidelijk en eenduidig weergegeven.. Dezelfde peilen zijn op het gevelaanzicht van het project vanaf de straat aangegeven.*
- Op vraag van de behandelende ambtenaar is er in bijlagen een volledige technische studie met de stabiliteitsberekeningen en de technische tekeningen van de te plaatsen keermuren gevoegd.*
- Bijkomend werd er op 15/11/2025 een volledig actuele en nieuwe bodemstudie door de firma Geotechnica op gemaakt . Copy van de studie is tevens in de bijlage gevoegd. Uit de studie blijkt dat de waterdoorlatendheid te beperkt blijkt om zowel een bovengronds (wadi) als een ondergrondse (infiltratiekratten) infiltratie te voorzien.*

Binnen het sonderingsadvies werden er geen risico's op eventuele mogelijke grondverschuivingen vastgesteld. We spreken hier dus niet van een risicovolle afgraving.

Tussen en naast de open staanplaatsen worden er – zoals bij de vorige aanvraag door de behandelende ambtenaar gevraagd – een vier-tal fijnstammige boompjes van het type hoogstam Amberboom "Liquidambar styraciflua" aangeplant.

De boompjes hebben een volgroeide stamdiameter van 8cm waarbij de ondergrondse beperkte worteling nooit boven het maaiveld zal uitkomen.

Rond de stamaanzet van elke aangeplante boom wordt er bij de aanleg van de open parkings (uit te voeren in waterdoorlatende grasdallen), een open waterdoorlatend gietijzeren boomrooster van 60/60 voorzien. Aan de toegang van de inrit naar de parking is er een accordin voorzien welke het overtollige regenwater dat niet infiltreert bij uitzonderlijke plaatselijke zware regenbuien, aansluit op de aparte gescheiden overloop van de RW-put naar de openbare riolering.. De helling

van de oprit is in het plan van zijgevelaanzicht BA_25XI22_GB_N_ZGL.pdf vermeld en bedraagt 5,25% over een lengte van 13m tot aan het volledig vlakke waterdoorlatende parkeergedeelte. Daarom wordt er bij de aanzet van de oprit een over de volle breedte van de oprit een accodrain voorzien.

Er zijn twee elektrische oplaadboxen voorzien. Enerzijds één wallbox op de open parking achteraan voor het opladen van elektrische of hybride wagens en één binnen laadpost in de ruime gelijkvloerse fietsenberging.

Alle stroom zal hiervoor worden geleverd via de zonnepanelen. De zonnepanelen geven stroom voor de 2 wallboxen, de lift, de buitenverlichting van de oprit en de parking, de vaste- & de noodverlichting in de inkomhall, de traphal en de gemeenschappelijke delen (fietsenberging, de 2 tellerlokalen & het aparte vuilbakkenlokaal).

Rond de oprit en de open parking wordt er bijkomend een hedendaagse groenaanleg voorzien. De betonnen keermuren zijn voorzien, zoals in de vorige aanvraag duidelijk vermeld & zoals gevraagd door de dienst RO te Ronse, om te laten begroeien met verschillende klimplanten. Dit verhoogd nogmaals het groene karakter van de achteraan gelegen tuinzone

De volledige perceeloppervlakte buiten de gelijkvloerse footptint van het gebouw wordt uitgevoerd in waterdoorlatende grasdallen, De opbouw en de samenstelling daarvan is in de bijlage gevoegd. De delen met waterdoorlatende groenaanleg wordt voorzien van siergrassen en groenaanplantingen met twee nieuw aan te planten boompjes van het type Betula Pendula 'Royal Frost'.

De nabijheid van het AZ Glorieux ziekenhuis vormt binnen het project de startbasis om enkele 2-à 3 slaapkamer woongelegenheden te realiseren en deze aan te kunnen bieden voor zowel ziekenhuispersoneel, dokters van wacht of ouderen die graag in de nabije omgeving het AZ Glorieux Ziekenhuis wensen te wonen.

[...]"

1.1.2 De omgeving

Uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat het aanvraagterrein gelegen is in de directe omgeving van het Algemeen Ziekenhuis Glorieux en tegenover een lang gesloten bouwblok (ca. 125 m) van ééngezinswoningen bestaande uit twee bouwlagen onder zadeldak en daarnaast een bejaardentehuis (breedte va. 36m) bestaande uit twee bouwlagen onder plat dak.

Het college van burgemeester en schepenen beschrijft de omgeving passend als volgt:

"Het perceel van onderhavige aanvraag bevindt zich langs de Kammeland, een goed uitgeruste gemeenteweg in het noorden van de stad. De Kammeland maakt verbinding tussen Hogerlucht en Broeke, twee wegen die toegang geven tot de stad vanaf de gemeentegrens met Maarkedal.

Zowel de Kammeland als de achterliggende percelen kennen een sterk straatverloop/hogteverschil. De straat helt af van het oosten (ter hoogte van de rechtse perceelsgrens is het voetpad gelegen op 50,56) naar het westen (ter hoogte van de linkse perceelsgrens is de as van de weg gelegen op 48,67 en het voetpad op 49,08) en het goed helt van de achterste perceelsgrens (noorden, links 50,94 en rechts op ca. 53,92) naar de straat (zuiden, ter hoogte van het midden van het perceel is de as van de weg op 49,83 gelegen). Het straatbeeld aan de overzijde van de bouwplaats wordt gekenmerkt door een lang aaneengesloten bouwblok van ééngezinswoningen (twee bouwlagen met zadeldak) met een totale bouwbreedte van ca. 125 m. Ten oosten daarvan staat een bejaardentehuis (ca. 36m breed, twee bouwlagen, plat dak, vrijstaand). Aan de straatzijde van de aanvraag gaat het ten westen van de bouwplaats om vrijstaande ééngezinswoningen (één bouwlaag, hellende daken) en ten oosten om een perceel met nog een garage die aansluit aan de bestaande garage. Verderop is een bouwblok (meergezinswoning met drie bouwlagen en hellend dak, achterzijde twee bouwlagen) opgetrokken met langs weerszijden bijgebouwen (garages). Daarna begint terug een gesloten bouwblok van één- en meergezinswoningen (twee bouwlagen en hellende daken). De aanvraag is gelegen in de directe nabijheid van het AZ Glorieux."

1.2 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Oudenaarde.
De bouwplaats ligt in woongebied. Volgende voorschriften zijn van toepassing:
De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van het aanvraagterrein wijzigt.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.3 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- Het terrein ligt niet binnen een polder.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.
- Het terrein ligt op $\pm 0,5$ km van het dichtstbijgelegen habitatrichtlijngebied.

1.4 Adviezen in eerste administratieve aanleg

1.4.1 Toegankelijk Vlaanderen

Deze instantie bracht op 7 mei 2026 een gunstig advies met voorwaarden uit.

Onder meer volgende voorwaarden worden opgelegd:

- M.b.t. de looppaden buiten: *"Het pad naar de aangepaste parkeerplaats en naar de fietsenstalling moet in een aanééngesloten materiaal worden aangelegd. Geen grasdallen!"*;
- M.b.t. de parkeerplaatsen voorbehouden voor personen met een handicap: *"De aangepaste parkeerplaats moet in een aanééngesloten materiaal worden aangelegd. Geen grasdallen!"*;
- M.b.t. de toegangen, deuropeningen en deuren: *"Naast de deur van de fietsenstalling moet er op de verharding, aan de zijde van de klink een vrije wandruimte van min. 50 cm zijn."*

1.4.2 Hulpverleningszone Vlaamse Ardennen

Deze instantie bracht op 27 mei 2026 een gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden uit.

Volgende bijzondere aandachtspunten worden niet-limitatief in het advies opgesomd:

"De scheidingswanden met aanpalende gebouwen hebben EI 60, of REI 60 wanneer ze dragend zijn.

Ook op de verdiepingen dienen de scheidingswanden tussen de terrassen en de verschillende appartementen een brandweerstand EI 60 te hebben!

De structurele elementen moeten R 60 hebben.

Stalen en houten elementen voldoen hier niet aan, tenzij ze op gepaste wijze brandwerend worden beschermd.

Bij houtskeletbouw dient er te worden aangetoond dat het houtskelet als structuur de vereiste brandweerstand bezit.

De dakstructuur moet een stabiliteit bij brand hebben van R 30 of aan de binnenkant worden beschermd door een bouwelement met EI 30.

De gevelbekleding van de lage gebouwen vertoont klasse D-s3, d1.

Gelet op het brandonveilige gedrag van sommige isolatiematerialen op basis van aardoliederivaten of kunststoffen, welke bij brand zeer toxische gassen afgeven en een snelle voortplanting van het vuur mogelijk maken, wordt het gebruik hiervan ten stelligste afgeraden.

De producten voor de dakbekleding van platte daken, balkons, galerijen, terrassen vertonen de kenmerken van de klasse BROOF (t1).

Groendaken moeten voldoen aan artikel 5 en de daaropvolgende bepalingen van bijlage 7 van het KB van 20/05/2022.

Brandwerende deuren moeten voldoen aan het KB van 20/05/2022.

De binnenwanden van een trappenhuis hebben minstens EI 60.

Alle binnendeuren die uitgeven op een trappenhuis moeten een brandweerstand van EI1 30 hebben en moeten zelfsluitend zijn. De laatste eis geldt niet voor de deuren van de woongelegenheden.

Bovenaan elk trappenhuis zit een verluchtingsopening met een doorsnede van ten minste 2% van de horizontale snede van het trappenhuis, met een minimum van 1 m² en die uitmondt in de open lucht.

De wanden van het vuilnislokaal moeten een brandweerstand hebben van EI 60 en het lokaal moet toegankelijk zijn via een zelfsluitende deur EI1 30.

Een rookdetectie-installatie dient geplaatst te worden bovenaan de liftschacht. De detectieinstallatie in de schacht moet zo voorzien worden dat het onderhoud en de controle ervan buiten de schacht kunnen geschieden.

De lift(en) moet(en) voldoen aan punt. 6.1. van de bijlagen van het KB van 07/12/2016.

De schacht, de machinekamer of het geheel schacht en machinekamer worden op een natuurlijke manier verlucht via buitenluchtmonden.

Ook op het gelijkvloers moet in de traphal een snelblusser voorzien worden!

Er moet veiligheidsverlichting voorzien worden.

Er moet signalisatie voorzien worden zoals beschreven op pag. 18.

De gemeenschappelijke delen van het gebouw moeten worden uitgerust met een automatische branddetectieinstallatie van het type algemene bewaking."

1.4.3 Nutsmaatschappijen

Wyre bracht op 27 april 2026 een gunstig advies met voorwaarden uit.

Fluvius System Operator bracht op 4 mei 2026 een gedeeltelijk gunstig advies uit met voorwaarden.

Farys bracht op 11 mei 2026 een gunstig advies met voorwaarden uit.

Proximus bracht op 9 juni 2026 een gedeeltelijk gunstig advies uit met voorwaarden.

1.5 Historiek

Uit het advies van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat volgende dossiers relevant zijn:

- Omgevingsvergunning voorhet oprichten van eenmeergezinswoning nade afbraak van de bestaande garages (weigering d.d. 24.02.2025 – OMV_2024161369 – gem. ref. 2024/275);
- Omgevingsvergunning voor het afbreken van bestaande garages en bouwen van een meergezinswoning (weigering d.d. 26.08.2024 – OMV_2023171294 – gem. ref. 2024/65);
- Stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een dubbele autobergplaats (vergunning d.d. 20.11.1985 – gem. ref. B/1985/6002).

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

De aanpalende eigenaar werd aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. De aanpalende eigenaar heeft geen bezwaar ingediend.

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen weigerde de vergunning:

"...

2.1 Toetsing stedenbouwkundige voorschriften en decretale beoordelingselementen

- *De werken binnen de aanvraag zijn in overeenstemming met de voorschriften van de geldende bestemmingsplannen zoals vermeld in punt 1).*

- *Er vindt geen ontbossing plaats.*

- *De werken en handelingen kunnen in overeenstemming worden gebracht met de Toegankelijkheidsverordening mits aan de voorwaarden wordt voldaan. Het pad naar de fietsenstalling en parkeerplaats voor andersvaliden en de parkeerplaats zelf mogen niet in grasdallen worden aangelegd en dienen aangepast te zijn. Daarnaast dient naast de klink van de*

fietsenstalling een ruimte van 50 cm te worden voorzien. Wat betreft de hemelwaterverordening wordt een afwijking verleend gelet op het gunstig advies van de Dienst Infra. Het advies van de Brandweerzone Vlaamse Ardennen is voorwaardelijk gunstig. Er dient te worden voldaan aan alle voorwaarden;

- Er werden geen bezwaren ingediend in kader van het onderzoek der scheidingsmuren die leiden tot enige schending van rechten;
- De bouwplaats is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
- De bouwplaats wordt niet getroffen door een rooilijn of achteruitbouwlijn, en is tevens niet gelegen binnen een reservatiestrook.

2.2 Toetsing goede ruimtelijke ordening

A) Historiek

Op 26.08.2024 en op 24.02.2025 werd door het college van burgemeester en schepenen eerdere vergunningen voor het afbreken van bestaande garages en bouwen van een meergezinswoning (OMV_2023171294 – gem. ref. 2024/65 en OMV_2024161369 – gem. ref. 2024/275) geweigerd. De voorliggende vergunningsaanvraag betreft een herindiening. De voorliggende beoordeling gaat voort op de eerder gemaakte beoordeling, rekening houdende met de doorgevoerde wijzigingen.

B) Situering en omschrijving van de gevraagde werken

Het perceel van onderhavige aanvraag bevindt zich langsheen de Kammeland, een goed uitgeruste gemeenteweg in het noorden van de stad. De Kammeland maakt verbinding tussen Hogerlucht en Broeke, twee wegen die toegang geven tot de stad vanaf de gemeentegrens met Maarkedal.

Zowel de Kammeland als de achterliggende percelen kennen een sterk straatverloop/hogteverschil. De straat helt af van het oosten (ter hoogte van de rechtse perceelsgrens is het voetpad gelegen op 50,56) naar het westen (ter hoogte van de linkse perceelsgrens is de as van de weg gelegen op 48,67 en het voetpad op 49,08) en het goed helt van de achterste perceelsgrens (noorden, links 50,94 en rechts op ca. 53,92) naar de straat (zuiden, ter hoogte van het midden van het perceel is de as van de weg op 49,83 gelegen). Het straatbeeld aan de overzijde van de bouwplaats wordt gekenmerkt door een lang aaneengesloten bouwblok van ééngezinswoningen (twee bouwlagen met zadeldak) met een totale breedte van ca. 125 m.

Ten oosten daarvan staat een bejaardentehuis (ca. 36 m breed, twee bouwlagen, plat dak, vrijstaand). Aan de straatzijde van de aanvraag gaat het ten westen van de bouwplaats om vrijstaande ééngezinswoningen (één bouwlaag, hellende daken) en ten oosten om een perceel met nog een garage die aansluit aan de bestaande garage. Verderop is een bouwblok (meergezinswoning met drie bouwlagen en hellend dak, achterzijde twee bouwlagen) opgetrokken met langs weerszijden bijgebouwen (garages). Daarna begint terug een gesloten bouwblok van één- en meergezinswoningen (twee bouwlagen en hellende daken). De aanvraag is gelegen in de directe nabijheid van het AZ Glorieux.

Het project omvat de sloop van de bestaande bebouwing (garages) en het oprichten van een nieuwe meergezinswoning, type halfopen op de rechter perceelsgrens. Daarnaast worden ook reliëfwijzigingen, verhardingen (oprit, parking) en keerwanden voorzien.

C) Functionele inpasbaarheid

Het projectgebied is gesitueerd ter hoogte van de Kammeland ten noorden van het AZ Glorieux. De bestaande bebouwing is langs de overzijde eerder historisch gegroeid en vertoont een klassiek rijhuizenpatroon, terwijl aan de zijde van de aanvraag een opener straatbeeld aanwezig is met vrijstaande ééngezinswoningen. Langs de oostelijke zijde werden er ook meergezinswoningen toegestaan. De onbebouwde percelen dienen nog verder te worden afgewerkt. Gelet op de woonomgeving en de gewestplanbestemming woongebied is de aanvraag in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. Het oprichten van een gebouw voor wonen is functioneel inpasbaar in de omgeving.

D) Cultuurhistorische aspecten

De actuele bebouwing is niet beschermd als monument en is evenmin opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Er zijn geen gebouwen met vastgestelde erfgoedwaarden waarmee

rekening dient te worden gehouden, noch met vista's tot deze panden met erfgoedwaarden. Wel is aangrenzend aan de achterste perceelsgrens van het goed een Landschapsatlas (Vlaamse Ardennen van Koppenberg tot Kluisberg) afgebakend waarvoor een Onroerenderfgoedrichtplan aanwezig is. Een deel overlapt ook met het Erfgoedlandschap met dezelfde naam. Het is belangrijk dat het achterliggende gebied zo min mogelijk verstoord wordt. De afstand van de op te richten meergezinswoning met de achterste perceelsgrens is voldoende groot. Gelet dat het maaiveld achter de meergezinswoning zal worden afgegraven, zal er visueel geen nadelig effect zijn op het uitzicht (geen hogere bijgebouwen, afsluitingen, ...). De hoogte van het gebouw wordt afgestemd met de bestaande bebouwing langs de straatzijde wat het bebouwingspatroon vervolledigt. De erfgoedwaarden worden hierdoor niet gestoord.

E) Bodemreliëf

De aanvraag gaat gepaard met een sterke wijziging van het reliëf van de bodem. Na de sloop van de garages wordt het reliëf als volgt gewijzigd:

- langs de rechtse perceelsgrens wordt ter hoogte van de zijgevel van de meergezinswoning het maaiveld nagenoeg behouden, voor het deel achter de meergezinswoning wordt (op et maximum) afgegraven van ca. 2,00 naar -0,15 m. Het maaiveld van het achterliggend perceel zal 120 cm onder de bovenkant van de te voorziene keerwand worden geplaatst. De keermuur op de rechtse perceelsgrens zal 3,73 m ten opzichte van de nulpas voorzien worden. Het maaiveld ligt achteraan op -0,15 m ten opzichte van de nulpas. Dit maakt dat meer dan één bouwlaag zal worden afgegraven ter hoogte van de rechtse perceelsgrens. Het gelijkvloers appartement dat uitkijkt op de 'achtertuinzone' zal op een keerwand van 2,92 m (achtertuin) en 3,88 m (rechts) kijken. De garages achteraan op het rechtse perceel zijn niet ver gelegen van de gemeenschappelijke perceelsgrens en kennen een kroonlijst tussen 4,55 m en 5,34 m (lessenaarsdak) ten opzichte van de nulpas van de voorliggende meergezinswoning. De reliëfwijzigingen kennen bijgevolg een sterke impact op het uitzicht en de inplanting van de aangevraagde werken.

Gezien de matige tot hoge gevoeligheid aan grondverschuivingen dient er een bodemstabiliteitsstudie te worden opgemaakt die meer inzichten geeft opdat de impact op de aanpalenden duidelijk is. In de aanvraag werden wel fiches/berekeningen toegevoegd over de bovenbelasting van de keermuren.

Er wordt ook opgemerkt dat het achterliggende bewerkte perceel toegankelijk is via een los, die vertrekt vanaf Hogerlucht en langs de achterste perceelsgrenzen van het goed en de naastliggende bebouwing gaat. Het voorzien van keerwanden tot tegen de perceelsgrenzen is in die optiek niet wenselijk, gelet op de gevoeligheid aan grondverschuivingen.

De impact met de rechterbuur is beperkter gezien het type halfopen bebouwing en deze ertoe leent dat de ontwikkeling van het rechts aanpalend perceel dient te worden afgestemd op het gabarit van de eerst vergunde. Deze percelen maken ook deel uit van een nog af te werken (gesloten bouwblok). Echter zal dit resulteren in even sterke afgravingen van het rechtse perceel met een nog grotere impact, gezien de straat in die richting stijgt, of zal een sterk reliëfverschil worden gecreëerd indien op het rechts aanpalend perceel meer op het bestaande terreinprofiel zal worden gewerkt. Het grondverzet en de impact op de aanpalenden zou minimaal moeten zijn.

F) De schaal en de visueel-vormelijke elementen

De voorliggende aanvraag betreft inhoudelijk hetzelfde bouwprogramma. In de laatste weigering werd de volgende beoordeling gemaakt:

"Ten opzichte van de vorige vergunningsaanvraag werd het gelijkvloers 3-kamerappartement aangepast naar een 2 slaapkamer-appartement en werden de individuele bergingen bij de fietsenberging verwijderd, zodat één grotere fietsenberging wordt bekomen, wat positief is. Een gemeenschappelijk vuilnislokaal wordt gecreëerd. Echter geeft deze een doorgang naar een elektrisch tellerlokaal. Volgens het advies van de Hulpverleningszone dient deze te worden gescheiden. Dit houdt in dat het plan dient te worden gewijzigd. Op de eerste en tweede verdieping werden beperkte wijzigingen doorgevoerd: de appartementen aan de linkerkant werden aan de voorkant voorzien van een overdekt terras binnen het volume van de meergezinswoning.

De straatbreedte van 15,80 m en diepte van 12 m blijven ongewijzigd. De bouwdiepte komt niet dieper dan een type halfopen ééngezinswoning en laat voldoende afstand tot de achterste perceelsgrens (12,15 m). De kroonlijsthoogte van 9 m (aan de linker zijkant) blijft ook behouden, de dakrand van de optopping rechts (die doorloopt tot op de rechtse perceelsgrens) wordt van 11,69 m in het vorige ontwerp opgetrokken naar 11,90 m. Gelet op het hellende karakter van de straat dient te worden voorkomen dat de hoogtes ruimtelijk niet meer zijn in te passen binnen het straatgabariet. Er is in de dossiersamenstelling geen straatbeeld voorhanden, met niveauaanduidingen, om de inpassing te kunnen afwegen. De voorgestelde hoogtes kunnen worden verantwoord als ze na aansluiting op de nog te voorziene én reeds bestaande bebouwing rechts van de aanvraag één geheel zouden vormen. Het eerstvolgende hoofdgebouw is voorzien op dezelfde bouwlijn en heeft langs de straatzijde 3 bouwlagen met hellende daken. De keuze voor een plat dak in voorliggende aanvraag verschuift aldus de uitdaging om een ruimtelijke overgang naar een zadeldak te maken naar naastliggende perceel/percelen. De overgang zal bijkomend bemoeilijkt worden door de dakrandhoogte tegen de rechter perceelsgrens, waar zich meer dan 3 bouwlagen voordoen. Mits het terugtrekken van de bovenste bouwlaag ten opzichte van het voorgevelvlak, waarbij de bovenste bouwlaag zich – minstens voor de voorzijde - inschrijft binnen een denkbeeldig zadeldakvolume met dakhelling naar analogie met hoger in de straat gesitueerde meergezinswoning, zal de aansluiting op het aanpalende perceel worden gefaciliteerd. De voorbouwlijn, die samenvalt met de rooilijn, wordt gerespecteerd. Links wordt een minimale bouwvrije strook van 4,34 m voorzien alvorens de vrijstaande ééngezinswoningen terug te vinden zijn. De afstand tot de linker aanpalende is strikt theoretisch voldoende groot, het dakverdiep springt terug waardoor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens groter is.

Qua architectuur kan de ritmiek in de gevels en de materialen worden ingepast in de omgeving. Het goed wordt voorzien met een plat dak. Doordat de bovenste verdieping in een materiaal met verticale geleding wordt voorzien, wordt de bovenste bouwlaag visueel verzwakt, wat beter integreert in de omgeving met hoofdzakelijk hellende daken."

Ditmaal werd een voorwaardelijk gunstig advies van de Brandweerzone verkregen die op het eerste zicht niet leidt tot planwijzigingen. Het is de verantwoordelijkheid van de bouwheer ervoor te zorgen in regel te zijn met de sectorale wetgeving. Zo zal ook moeten worden voldaan aan de opmerkingen van INTER om in regel te zijn met de Toegankelijkheidsverordening.

Ten opzichte van de vorige aanvraag werden inzake de keermuren, groendaken, infiltratie, 3D-visualisaties, bijkomende documenten bezorgd.

Echter werden aan het bouwprogramma geen wijzigingen uitgevoerd. Er werden geen significante wijzigingen gedaan die leiden tot een andere beoordeling wat betreft de schaal.

G) Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid,

Ten opzichte van voorbesprekingen werd het aantal woonentiteiten al verminderd. Het programma ligt qua aantal entiteiten op een maximaal aantal.

De leefoppervlaktes van de appartementen worden voldoende groot voorzien. Er worden voldoende parkeerplaatsen en fietsstaanplaatsen, bergingen en vuilnisruimte voorzien. Dit heeft natuurlijk ook een keerzijde: door te voorzien in 6 woonentiteiten met bijhorige infrastructuur wordt het terrein maximaal ingenomen. De ruimte is nagenoeg volledig bebouwd en verhard, door de inrichting van een oprit van de straat tot in de achtertuinzone, 6 parkeerplaatsen en fietsstaanplaatsen. Enkel in de linker zijtuinstrook zijn enkele restruimtes ingericht als groenzone. Aan de parkeerplaatsen en langs het gebouw worden 6 bomen voorzien. Voor de bomen aan de parkeerplaatsen wordt geen plantvak voorzien: de bomen worden ingeplant tussen de parkeerplaatsen in. Bij gebruik van de parkeerplaatsen zullen de boomwortels telkens worden overreden, waardoor het twijfelachtig is dat de bomen tot volledige wasdom komen en dus zullen moeten verwijderd worden. De bruikbare breedte van de parkeerplaatsen wordt trouwens verminderd door de inplanting van de bomen, mogelijk hypothekeert dit de inrijmogelijkheden. Dit duidt nogmaals op de nog steeds te hoge bebouwing- en verhardingsgraad. Zowel de woonkwaliteit als de visueel-vormelijke elementen dienen op een kwalitatieve manier te worden verhoogd met groenaanplanten die realiseerbaar en in stand te houden zijn. Een loutere aanduiding op plan is onvoldoende. Ten opzichte van de vorige aanvraag werd getracht meer

groen te incorporeren door klimplanten te voorzien op de keermuren. De bovengrondse infiltratievoorziening verdwijnt en wordt nu groen ingericht. De bebouwde en verharde ruimte blijft ten opzichte van de vorige aanvraag echter ongewijzigd. De woondichtheid ligt er hoog (122 WEH/ha). In het stedelijk gebied is verdichting en het voorzien van een meergezinswoning op de juiste locatie toegestaan, echter dient te worden voorzien dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden.

In de vorige aanvragen werd aangeraden het overdekt terras aan de linkerkant ter hoogte van de oprit naar achteren te brengen om het woongenot van die woonunit te verhogen. In de aanvraag wordt gesteld dat dit niet aangenaam is vanwege het zicht op de parkeerplaatsen. Dit toont mee aan dat het bouwprogramma te hoog ligt.

H) De mobiliteitsimpact, de hinderaspecten en de veiligheid in het algemeen

Het project voorziet in een parkeerplaats per appartement en in zowel inpandige als niet-overdekte staanplaatsen op eigen terrein. Het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit werd ingewonnen, maar er werd geen advies verkregen. Er wordt voorzien in 5 parkeerplaatsen en 1 andersvalide parkeerplaats voor 6 entiteiten. Inpandig wordt een fietsenberging voorzien. De parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden opgevangen. Gelet op de ligging in een stedelijk gebied kan meer ingezet worden op het gebruik van fietsen.

I) Private riolering en hemelwateropvang

De bepalingen van de GSVH 2023 – de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023 – zijn van toepassing.

Het perceel is volgens het zoneringsplan gelegen in een centrumgebied waarbinnen volgende voorschriften van toepassing zijn:

- een gescheiden rioleringsstelsel (RWA en DWA) is verplicht.
- een regenwaterput met hergebruik is verplicht.
- een voorzuivering via een septische put (min. 2000 liter) is.
- afhankelijk van het aanwezig openbaar rioleringsstelsel in de straat dienen er twee aansluitingen te worden gerealiseerd of moeten de RWA en de DWA voorbij de rooilijn worden samengevoegd tot één aansluiting.

Afgaand op de plannen kan gesteld worden dat er een gescheiden rioleringsstelsel wordt voorzien en dat het hemelwater wordt opgevangen in een regenwaterput van 10.000 liter (incl. bufferput van 2.000 liter) en pompput van 1.000 liter.

Er wordt volgens het rioleringsplan eveneens een septische put geplaatst. Op plan is sprake van '20 personen' en 5.250 liter. De septische put dient te voldoen aan: minimaal 300 liter/IE tot 10 IE (met een minimum van 2.000 liter) en 225 liter/IE vanaf 11 IE. Hieraan wordt voldaan.

Er wordt voorzien in een regenwaterput wat positief is. De regenwaterput dient per 5.000 liter te worden aangesloten op een wooneenheid.

[...]

4. Conclusie

De aanvraag heeft ten opzichte van vorige weigeringen verschillende zaken verder toegelicht, maar wijzigt niets aan de diepe inplanting op het terrein, de aansluiting op de aanpalende percelen en het zware bouwprogramma. De voorliggende aanvraag doorstaat de toets van de goede ruimtelijke ordening niet en wordt bijgevolg ongunstig geadviseerd.

[...]

Relevante documenten

- Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 15 juni 2026 met betrekking tot dit dossier;

Bevoegdheid / Rechtsgrond

- [...]

Het College van Burgemeester en Schepenen sluit zich aan bij de standpunten geformuleerd binnen het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 15 juni 2026;

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 15-06-2026 het volgende:

Het College van Burgemeester en Schepenen weigert de aanvraag.

..."

1.9 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

De beroepsargumenten luiden o.m. als volgt:

- Volgens de beroepsindiener werden de eerdere weigeringen uit 2024 en 2025 hoofdzakelijk gemotiveerd door technische en herstelbare tekortkomingen, zoals ongunstige adviezen, onduidelijkheden inzake hemelwater, terreinprofielen en groenaanleg. Hij stelt dat hij aan deze opmerkingen tegemoetkwam in de huidige aanvraag.
- De beroepsindiener voert aan dat de huidige weigering op nieuwe, onvoldoende gemotiveerde gronden steunt, met name de diepe inplanting, het zware bouwprogramma, de dichtheid, het straatprofiel en de aansluiting op de aanpalende percelen. Dit zou volgens hem strijdig zijn met het vertrouwens-, rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.
- Hij betwist dat een bijkomende bodemstabiliteitsstudie als weigeringsgrond kan worden aangevoerd, aangezien de drie aanvragen volledig en ontvankelijk werden verklaard zonder dat die studie werd opgevraagd. Hij verwijst bovendien naar de reeds toegevoegde sonderingsstudie, die volgens hem geen risico op grondverschuivingen vaststelt.
- Hij stelt dat het project verenigbaar is met de geldende bestemmingsvoorschriften en functioneel inpasbaar is in de woonomgeving. Volgens hem is onvoldoende concreet gemotiveerd waarom de ruimtelijke draagkracht van het perceel, met zes appartementen en een dichtheid van 122 wooneenheden per hectare, zou worden overschreden.
- -De beroepsindiener betwist dat de voorgestelde reliëfwijzigingen en keermuren onaanvaardbaar zijn. Hij voert aan dat het terrein reeds sterk helt en dat de ingrepen hoofdzakelijk noodzakelijk zijn om het gebouw in het bestaande reliëf in te passen. Hij acht de kwalificatie als sterke reliëfwijziging en de eis tot een verdere stabiliteitsstudie disproportioneel.
- Hij voert aan dat de beoordeling van de parkeerplaatsen en de voorziene bomen louter hypothetisch is. Volgens hem werd met fijnstammige bomen, boomroosters en waterdoorlatende verharding voldoende rekening gehouden met de wortelontwikkeling en de bruikbaarheid van de parkeerplaatsen.
- Wat de waterhuishouding betreft, stelt hij dat het gunstige advies van de Dienst Infra over de afwijking van de hemelwaterverordening onvoldoende werd meegenomen. De eventuele tegenstrijdigheid tussen de watertoets en het rioleringsplan zou geen weigeringsgrond kunnen vormen.
- Hij acht de weigering onevenredig omdat eventuele resterende aandachtspunten, zoals de stabiliteitsstudie of aanpassingen aan lokale technische elementen, volgens hem als vergunningsvoorwaarden hadden kunnen worden opgelegd.
- - Ten slotte betwist hij dat er een wettelijke grondslag bestaat voor de gevraagde terugspring van één meter voor de keermuur.

1.10 Adviezen in de administratieve beroepsfase

1.10.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 4 augustus 2026 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht geen advies uit.

Motivering

2.1 De juridische toets

De aanvraag betreft in hoofdzaak het slopen van bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning. Het aanvraagterrein is integraal gelegen in woongebied. De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven.

2.2 De watertoets

Het terrein ligt volgens de meest recente watertoetskaarten niet in fluviaal en/of pluviaal overstromingsgevoelig gebied gelegen.

Uit het aanvraagdossier blijkt dat er een hemelwaterput van 10.000 liter voorzien wordt. De 6 woonentiteiten zullen aangesloten worden op de hemelwaterput. Het hemelwater zal hergebruikt

worden voor "toiletten/woning, DDK & aanvoertoestellen in de bergingen: uitgietsbak & wasmachine/woongelegenheid".

Bij de berekening van de afwaterende oppervlakte voor de hemelwaterput gaat de aanvrager niet uit van de horizontale projectie van alle dakvlakken die naar de hemelwaterput afwateren. Er wordt slechts 139,2 m² opgegeven, terwijl het gebouw een footprint heeft van 189,60 m² (het terras en het groendak op de bovenste verdieping worden onterecht niet meegeteld). Gelet op het feit dat het groendak aangesloten wordt op de regenwaterput, moet dit meegeteld worden bij de afwaterende oppervlakte voor de bepaling van de hemelwaterput (net als het terras op de bovenste verdieping). Wel mag de oppervlakte van het groendak (121,38 m²) gedeeld worden door 2 als het bufferend vermogen van het groendak minimaal 50 l/m² bedraagt, zoals de aanvrager hier aangeeft. De data in de hemelwaterblokken in het omgevingsloket dienen aangepast te worden.

Er wordt aangegeven dat er geen infiltratievoorziening geplaatst kan worden omdat de bodem slecht doorlatend is. Ter staving wordt een grondonderzoeksrapport (sonderingsrapport) van Geotechnica BV toegevoegd, waaruit blijkt dat het gaat om kleiige leem die ter plaatse en op de diepte van de toekomstige wadi slecht doorlatend is. Er werd geen grondwater aangetroffen tot op een diepte van 3 m onder het huidige maaiveld.

Er wordt een septische put van 5.250 liter voorzien.

Ingevolge het advies van Inter dient de buitenaanleg gedeeltelijk aangelegd te worden in "aaneengesloten materiaal" i.p.v. in grasdallen. Het betreft onder meer de aangepaste parkeerplaats, het pad naar de aangepaste parkeerplaats, en het pad naar de fietsenstalling.

Ook wordt het college van burgemeester en schepenen bijgetreden in die zin dat er mogelijks voor de verharding van de oprit/manoeuvreezone geen groenzone beschikbaar is waarnaar het hemelwater kan afwateren, gelet op de conclusie uit het sonderingsverslag van de aanvrager, waaruit blijkt dat de grond ter plaatste bestaat uit kleiige leem en slecht doorlatend is. Aangezien de grond zo slecht doorlatend is dat er geen wadi voorzien wordt, stelt zich de vraag of het hemelwater er wel in kan infiltreren. Bovendien voorziet de aanvrager zelf een acodrain aan het begin van de oprit, waarmee het hemelwater naar de riolering wordt afgevoerd. De oprit heeft een helling van 5,25% richting de straat, waardoor het hemelwater dat daarop valt sowieso niet zal kunnen afvloeien naar de groenzones op het terrein (die allemaal hoger of zijwaarts gelegen zijn).

Het aanvraagdossier dient aangepast te worden (met inbegrip van de hemelwatergegevens).

2.3 De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage II van het besluit van de Vlaamse Regering van 24/10/2025 tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage (verder m.e.r.-besluit genoemd): rubriek 10b - stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen.

Bij de aanvraag 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. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

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.

2.4 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol.

Het terrein is heden nagenoeg volledig verhard en bebouwd met garageboxen.

Er wordt geen vermijdbare natuurschade verwacht.

2.5 De stikstoftoets

De aanvraag betreft in hoofdzaak de bouw van een meergezinswoning met 6 woonentiteiten. Het dichtstbijgelegen habitatrictlijngebied ligt op $\pm 0,5$ km van het aanvraagterrein. Op basis van het rapport naar aanleiding van de VITO-studie "Voertuigemissies en de minimalis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer" d.d. april 2023 wordt vastgesteld dat de impactscore van het project bij worst case-benadering van het aantal voertuigbewegingen kleiner dan of gelijk is aan 1%, en dit zowel in de aanlegfase als in de fase na de aanleg.

Overeenkomstig artikel 32 Stikstofdecreet is geen passende beoordeling nodig van de effecten van stikstofdepositie via de lucht, aangezien de impactscore kleiner of gelijk is aan de drempelwaarde van 1%.

2.6 De toegankelijkheidstoets

Er werd advies verleend door Inter.

Mits naleving van de in het advies van Inter vermelde voorwaarden, is de aanvraag in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.7 De archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.8 De goede ruimtelijke ordening

Het project betreft in hoofdzaak de bouw van een meergezinswoning met 6 woonentiteiten:

- App. 001: 108,04 m², 3 slaapkamers;
- App. 101: 82,37 m², 2 slaapkamers;
- App. 102: 81,19 m², 2 slaapkamers;
- App. 201: 82,37 m², 2 slaapkamers;
- App. 202: 81,19 m², 2 slaapkamers;
- App. 301: 121,34 m², met 12,75 m² bureauruimte en 2 slaapkamers.

Bij appartement 301 is er volgens het aanvraagdossier 12,75 m² bureauruimte voorzien voor een vrij beroep, maar gelet op het feit dat er geen aparte inkom en geen wachtruimte voorzien is, wordt aangenomen dat het eerder een bureauruimte voor de bewoners van het appartement betreft die desgevallend ook in te zetten is als 3e slaapkamer.

Er worden 6 parkeerplaatsen, een fietsenberging en verhardingen voorzien.

Ten gevolge van de sterke helling van het terrein, zowel zijwaarts als naar achter toe, worden er ook aanzienlijke reliëfwijzigingen en keerwanden voorzien.

Voorafgaandelijk aan het bouwen van de meergezinswoning worden de de bestaande constructies op het aanvraagterrein gesloopt (233,32 m² en 699,96 m³).

De woonfunctie is op zich functioneel inpasbaar binnen het woongebied.

De aanvraag speelt op de uitgesproken hoogteverschillen niet in door het bouwvolume op een behoedzame wijze in het bestaande terreinprofiel te integreren, maar gaat gepaard met aanzienlijke afgravingen.

Echter is er over de precieze omvang en plaats van de aanzienlijke reliëfwijzigingen onduidelijkheid in het aanvraagdossier. Zo is (niet-limitatieve opsomming) de as van de weg op terreinprofiel Y-Y nieuwe toestand ingetekend op -105, terwijl dit op dit terreinprofiel bestaande toestand -050 is. Ook lijkt de aanduiding van het bestaand maaiveld (blauwe lijn) op dit terreinprofiel nieuwe toestand niet overeen te komen met het bestaand maaiveld ingetekend op ditzelfde terreinprofiel bestaande toestand.

Hetzelfde geldt voor de zijgevelplannen. Verder is ook op de inplantingsplannen nieuwe en bestaande toestand niet duidelijk waar er welke hoeveelheid grond afgegraven wordt (hoogtepeilen). Op de zijgevelplannen is bij de nieuwe toestand wel de aazet van het voetpad, de perceelsgrens en het bestaand niveau van het aanpalend perceel (waarop de garages behouden blijven) ingetekend, maar bij de bestaande toestand dan weer niet. In de verantwoordingsnota wordt gesteld dat op de dwarse terreinsnede B (BA_25XI22_S_N_B.pdf) het hoogste af te graven peil 200 cm is ter plaatse van de rechter keermuur. Op dit plan is er echter een verschil van 2,15 m tussen het ingetekende "bestaand maaiveld tpv doorsnede" (+200) en het nieuw maaiveld (-015). Van deze snede is overigens geen bestaande toestand beschikbaar (net als van snede A en C).

In elk geval blijkt uit de motiveringsnota en uit de plannen dat het maaiveld achteraan, ter hoogte de nieuwe parkeerplaatsen, tot minstens 2 à 2,15 m afgegraven wordt en worden keerwanden voorzien die een aanzienlijk hoogteverschil moeten opvangen. Het gelijkvloerse appartement kijkt daardoor uit op keerwanden van ongeveer 3 m aan de achterzijde en meer dan 3,5 m (tot zelfs bijna 3,8 m) langs de rechterzijde. De ingreep heeft bijgevolg niet enkel betrekking op de gebruikelijke en beperkte uitgravingen die inherent zijn aan de fundering of inplanting van een gebouw op een hellend terrein, maar op een ingrijpende herprofilering van het terrein. Samen met het college van burgemeester en schepenen wordt vastgesteld dat dit een sterke impact heeft op het uitzicht vanuit het gelijkvloerse appartement en de aanpalende percelen.

Het perceel is matig tot sterk gevoelig voor grondverschuivingen. Het college van burgemeester en schepenen acht daarom een bodemstabiliteitsstudie nodig om de impact op aanpalenden in kaart te brengen en vindt keerwanden tot tegen de perceelsgrenzen ongewenst. In het dossier is geen concrete informatie terug te vinden m.b.t. het risico op grondverschuivingen en de impact op de aanpalende percelen. Wel werd een berekening toegevoegd m.b.t. de bovenbelasting van de keermuren. Er dient een bodemstabiliteitsstudie te worden opgemaakt die inzicht geeft over de impact van de reliëfwijziging op de aanpalenden (grondverschuivingen en waterhuishouding).

In de verantwoordingsnota wordt gesteld dat er binnen het sonderingsadvies geen risico's op eventuele mogelijke grondverschuivingen vastgesteld werden, waardoor er niet kan gesproken worden van een risicovolle afgraving. Het sonderingsadvies doet evenwel geen uitspraak over het risico op grondverschuivingen. Het sonderingsadvies betreft louter het infiltratieonderzoek dat werd uitgevoerd m.b.t. de waterdoorlatendheid van de grond in het kader van de te plaatsen wadi. Het risico op grondverschuivingen is niet onderzocht en niet vermeld, evenmin werd de impact op de aanpalenden onderzocht (zowel m.b.t. de grondverschuivingsproblematiek als m.b.t. de waterhuishouding).

In het beroepschrift wordt opgemerkt dat men het niet eens is met de vraag naar een bijkomende bodemstabiliteitsstudie en dat de vraag naar een stabiliteitsstudie disproportioneel is. Er wordt voorts ook foutief in het beroepschrift gesteld dat het college van burgemeester en schepenen zelf zou toegeven dat de sonderingsstudie van Geotechnica vaststelt dat er geen grondverschuivingsrisico's zijn, hetgeen niet zo is. In elk geval worden door de aanvrager geen extra stukken aangeleverd, noch enige inhoudelijke verduidelijking m.b.t. het grondverschuivingsrisico en de impact voor aanpalenden. Er wordt door het college van burgemeester en schepenen terecht opgemerkt dat het rechter perceel deel uitmaakt van een (nog af te werken) bouwblok (zie ook de wachtgevel die voorzien wordt aan de rechter zijgevel van het project), en dat de grote afgravingen op het aanvraagterrein mogelijk zullen leiden tot even grote of nog grotere afgravingen op het rechter perceel, aangezien de straat en het maaiveld in die richting stijgen. Als op het rechter perceel toch met het bestaande terreinprofiel gewerkt wordt, zal dit resulteren in een aanzienlijk reliëfverschil met het voorliggend project, hetgeen ruimtelijk niet wenselijk is.

Het bouwprogramma is te zwaar voor het perceel. Zes woonentiteiten met de bijbehorende parkeer- en fietsinfrastructuur, afvalvoorzieningen, circulatieruimte en oprit leiden ertoe dat het perceel nagenoeg volledig wordt ingenomen door bebouwing en verharding. De resterende groenzones zijn beperkt tot de restruimten in de zijdelingse stroken, en tussen of langs de parkeerplaatsen. De beperkte voorziene groenaanleg is niet bruikbaar als kwalitatieve buitenruimte.

De appartementen hebben allemaal een terras. De terrassen hebben echter een zeer beperkte oppervlakte van amper 3,38 m² bij appartement 101 en 201, van 3,6 m² bij appartement 102 en 202, en van 6,34 m² bij appartement 001. Appartement 301 beschikt over een voldoende grote buitenruimte bestaande uit 2 terrassen en een bescheiden daktuin ($\pm 40,50$ m²). Behoudens het terras bij appartement 301 kunnen de terrassen bij de appartementen niet beschouwd worden als voldoende groot en bruikbaar als kwalitatieve buitenruimte bij nieuwe woonentiteiten met telkens 2 of 3 slaapkamers.

Voor de bomen tussen de parkeerplaatsen worden geen afzonderlijke plantvakken voorzien.

Behoudens de aangepaste parkeerplaats met een breedte van 3,50 m, hebben de parkeerplaatsen een breedte van 2,50 m. Hoewel deze breedte op zich net volstaat, biedt zij weinig marge voor de combinatie van bomen en een comfortabele manoeuvreerruimte. Er worden 4 bomen ingeplant tussen

de parkeervakken. Uit het aanvraagdossier blijkt dat het zou gaan om hoogstammen type amberboom, met een volgroeide stamdiameter van 8 cm. Zoals blijkt uit het vademecum Duurzaam Parkeerbeleid wordt aanbevolen om voor haakse parkeervakken minimaal een breedte van 2,50 m te voorzien, en voor de parkeerplaatsen naast een boomvak een 30 à 40 cm extra breedte te voorzien. Uit de 3D-foto's blijkt bovendien dat er een opstaande scheidingsbalk voorzien wordt tussen de parkeerplaatsen, exact op de plaats waar de bomen ingetekend zijn op het inplantingsplan. Het is onduidelijk waar de bomen en bijgevolg ook de scheidingsbalken, de grasdallen en de boomroosters van 60/60 in realiteit ingeplant zullen worden. In elk geval zullen de bomen de effectieve en bruikbare breedte van de parkeerplaatsen ernstig verminderen, met moeilijkheden om in- en uit te rijden en autodeuren open- en dicht te doen tot gevolg.

Daarnaast wordt het college van burgemeester en schepenen bijgetreden m.b.t. de beschikbare wortelruimte. De beschikbare wortelruimte is beperkt en de boomwortels zullen wellicht regelmatig worden overreden.

Daarnaast wordt vastgesteld dat de parkeerplaatsen $\pm 4,77$ m diep zullen zijn, behalve de aangepaste parkeerplaats (5,75 m). Op de 3D-foto's is te zien dat er achteraan ook bomen/struiken ingeplant zullen worden, waardoor de vraag gesteld kan worden of de parkeerplaatsen in realiteit een nog kleinere bruikbare diepte zullen hebben. Zoals blijkt uit het vademecum Duurzaam Parkeerbeleid dient minstens een bruikbare diepte van 5 m voorzien te worden voor kwalitatieve parkeerplaatsen.

De woondichtheid van ± 127 wooneenheden per hectare illustreert de intensiteit van het programma. Verdichting en meergezinswoningen kunnen binnen stedelijk gebied ruimtelijk verantwoord zijn, maar enkel wanneer zij worden afgestemd op de draagkracht van het aanvraagterrein en gepaard gaan met voldoende kwalitatieve open ruimte, een aanvaardbare terreininrichting en een zorgvuldige inpassing in de omgeving. Dat elders langs de Kammeland meergezinswoningen voorkomen, doet geen afbreuk aan de noodzaak van een concrete beoordeling van deze aanvraag. De ligging in woongebied en de functionele inpasbaarheid van wonen hebben niet voor gevolg dat elk bouwprogramma, ongeacht de schaal en de ruimtelijke gevolgen ervan, ruimtelijk aanvaardbaar is.

De aanvrager verwijst in het beroepschrift naar eerdere weigeringsbeslissingen van het college van burgemeester en schepenen m.b.t. gelijkaardige aanvragen op het aanvraagterrein en meent nu recht te hebben op een vergunning. Elke aanvraag moet evenwel worden beoordeeld op basis van haar eigen plannen, gegevens en de goede ruimtelijke ordening. De huidige aanvraag wordt niet beschouwd als een ruimtelijk aanvaardbaar project omwille van het bouwprogramma, de terreinbezetting, de terreinaanleg en alle andere hierboven aangehaalde redenen.

Ingevolge het advies van Inter dient het dossier bijkomend aangepast te worden m.b.t. de aangepaste parkeerplaats, het pad naar de aangepaste parkeerplaats, het pad naar de fietsenstelling, en de vrije wandruimte naast de deur van de fietsenstalling.

De aanvraag dient fundamenteel herwerkt te worden en kan vooralsnog niet beschouwd worden als een ruimtelijk aanvaardbaar project.

2.9 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer dat verwezen wordt naar een neergelegde nota en bijkomende studie, dat er vertraging was ten gevolge van problemen met het omgevingsloket, dat de weigering en het ongunstig advies verbaasde, dat het gaat om een project dat de goede ruimtelijke ordening verbetert, dat de bestaande bouwvallige garages vervangen worden door een hedendaagse meergezinswoning, dat de bestaande keermuur niet stevig is en voorzien wordt in een keermuur in gewapend beton, dat het gevraagde onbetwistbaar een verbetering is van de goede ruimtelijke ordening, dat de bodemstabiliteitsstudie toegevoegd werd, dat appartementen 301 een keuzeruimte is, waar de eigenaar kan kiezen wat ermee gebeurt, dat met betrekking tot het gebruik van het terreinprofiel onduidelijk is wat met een behoedzame integratie van het profiel bedoeld wordt, dat dit mogelijks een uitvoeringsvraagstuk is, dat men studies maakte waaruit bleek dat de bovengrond moest afgegraven worden om tot op stabiele bodem te komen, dat de plannen wel degelijk duidelijk zijn, dat van het gelijkvloers enkel de slaapkamer en de badkamer uitkijkt op die keermuren, de leefruimte ligt vooraan, dat de terrassen in het eerste ontwerp veel ruimer waren, en afgewezen werd door de stad, dat dit een subjectieve kwalificatie betreft, dat de terrassen wel degelijk volstaan, dat er een ruime manoeuvreerruimte voorzien is die het parkeren mogelijk maakt, dat uit de plannen blijkt dat de

parkeerplaatsen wel 5m zijn, dat zo nodig deze nog kunnen uitbreiden, dat er ook een parkeerplaats voor mensen met een beperking voorzien is, dat het advies dan ook een verkeerd beeld geeft, dat het overrijden van de wortels geen probleem vormt, nu er een parking op voorzien wordt, dat onduidelijk is waarom een bodemstabiliteitsstudie moet gemaakt worden, dat het college van burgemeester en schepenen al overeen bodemstabiliteitsstudie beschikt, zodat onduidelijk is waarom een bijkomende studie nodig is, dat een stabiliteitsstudie voorgelegd wordt opgemaakt door Geotechnica, dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt dat enkel bijkomende studies kunnen gevraagd worden als er duidelijke redenen voor handen zijn, een loutere classificatie volstaat niet, dus is dit hier ook niet meer nodig, dat de deputatie op 20 augustus 2026 een vergunning verleende zonder bijkomende studie (2025116898) in de onmiddellijke omgeving.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.10 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2026042562 ingediend door Dada dient de omgevingsvergunning vooralsnog te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2026042562 ingediend door Dada wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kan beroep instellen tegen deze beslissing door een verzoekschrift tot vernietiging (desgevallend met een verzoek tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid) in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending binnen een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de dag van aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing, danwel na betekening van de beslissing voor zij aan wie ze betekend werd.

U kunt het verzoekschrift bezorgen via het digitaal platform van de RvVB, of per aangetekend schrijven, of door neerlegging ter griffie:

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen via het digitale platform dat door de dienst van de Bestuursrechtscolleges ter beschikking wordt gesteld met het oog op de digitale procesvoering voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, gebeurt dit via : <https://www.dbrc.be/digitaal-platform> .

Op straffe van onontvankelijkheid dienen de volgende partijen of raadsman gebruik te maken van het digitale platform:

1° de Vlaamse overheid, de Vlaamse administratie, de Vlaamse adviesorganen, de Vlaamse openbare instellingen die niet behoren tot de Vlaamse administratie, de lokale overheden en de externe overheden, vermeld in artikel I.3, 1° tot en met 5° en 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, inclusief al hun vertegenwoordigers;

2° een advocaat in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van een partij;

3° een partij of raadsman die geen advocaat is, en die een beroep doet op het digitale platform om een verzoekschrift of het eerste processtuk neer te leggen.

Op straffe van onontvankelijkheid geldt de gemaakte keuze van een partij of raadsman als vermeld in het eerste lid, 3°, om al dan niet gebruik te maken van het digitale platform voor alle vorderingen in dezelfde zaak.

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen per aangetekend schrijven wordt dit gericht aan:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen door neerlegging ter griffie gebeurt dit op het adres:

Marie-Elisabeth Belpairegebouw

Toren Noord (2de verdieping)

Simon Bolivarlaan 17

1000 Brussel

Gelijktijdig dient een afschrift van het verzoekschrift ter informatie te worden bezorgd aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft: de naam en het adres van de deputatie van de provincie) en aan de aanvrager.

Het verzoekschrift moet worden gedagtekend, worden ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman en in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- een inventaris van de overtuigingsstukken;
- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijsinstellingsnummer.

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° een afschrift van de bestreden beslissing of het bestreden besluit, dan wel een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;

4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

U bent een rolrecht verschuldigd bij het indienen van het verzoekschrift van

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

Het verschuldigde rolrecht wordt gestort op de rekening van het Fonds Bestuursrechtscolleges. De betaling kan ook worden uitgevoerd via het digitale platform.

De procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en

voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens

Signed by: Steven Ghysens (Signature)
Signed at: 2026-10-01 16:04:50 +02:00
Reason: Ik keur dit document goed

