

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1098 van 10 mei 2016  
in de zaak 1213/0429/A/9/0401

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de gemeente **SINT-MARTENS-LATEM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Paul AERTS  
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*

de bvba **SOGEFIM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Truus VANDENDURPEL  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 1 maart 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 20 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem van 20 augustus 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een commercieel complex met drie woningen verleend.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Kortrijksesteenweg 216-218 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 104r, 104n, 104y en 104z.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 18 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Bij beschikking van 22 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens aan de negende kamer toegewezen.

Met een tussenarrest van 23 februari 2016 heeft de voorzitter van de negende kamer beslist om de debatten te heropenen en de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen zijn opgeroepen om opnieuw te verschijnen voor de openbare zitting van 15 maart 2016, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

De partijen zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De bvba SOGEFIM verzoekt met een aangetekende brief van 23 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 29 april 2013 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

## **IV. FEITEN**

Op 23 april 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de nieuwbouw van een commercieel complex met woningen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ in woongebied gelegen.

De percelen zijn ook gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005, zonder dat ze een specifieke bestemming krijgen.

De percelen zijn ook gelegen binnen de grenzen van het op 15 maart 1996 bij ministerieel besluit goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Kortrijksesteenweg', meer bepaald in een zone voor winkel- en woningbouw.

De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 1 mei 2012 tot en met 30 mei 2012 wordt gehouden, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Brandweer van de stad Gent adviseert op 9 mei 2012 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 24 mei 2012 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 8 augustus 2012 een voorwaardelijk gunstig advies:

*" ...*

*De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een commercieel complex met woongelegenheid.*

*De aanvraag wijkt af van de bepalingen van het BPA inzake materiaalgebruik en dakhelling.*

*In de omgeving komt reeds een grote verscheidenheid van materiaalgebruik voor. Deze afwijking kan worden toegestaan.*

*De tweede afwijking (dakhelling) draagt bij tot de maximalisatie van het volume en kan niet worden toegestaan.*

*De bepalingen van het BPA laten maximaal 2 bouwlagen toe en een dak. Door de toepassing van een aantal kunstgrepen zoals de toepassing van een topgevel aan alle gevelzijden worden binnen het dakvolume twee bouwlagen gecreëerd.*

*De maximaal toegestane V/T wordt evenwel niet overschreden.*

*conclusie :*

*De aanvraag kan in overeenstemming gebracht worden met de concepten van de goede ruimtelijke ordening doordat dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden, mits het naleven van een aantal voorwaarden.*

*algemene conclusie*

*Gunstig mits te voldoen aan onderstaande voorwaarden.*

*opmerkingen / voorwaarden*

*Ofwel dient de derde verdieping te worden ingericht als zolderruimte ofwel dienen de tweede en derde verdieping te worden versmolten tot 1 niveau.*

*..."*

De verzoekende partij weigert op 20 augustus 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De motivering luidt:

*" ...*

*De bepalingen van het BPA laten maximaal 2 bouwlagen toe en een dak. Door de toepassing van een topgevel aan alle gevelzijden worden binnen het dakvolume twee*

*bouwlagen gecreëerd en worden de voorschriften inzake kroonlijsthoogte en bouwlagen omzeild. Op deze manier wordt een te zwaar programma bekomen. Bovendien is het project niet inpasbaar in de omgeving omwille van te hoge verticale vlakken.*

*...*

De tussenkomenende partij tekent tegen die beslissing op 21 september 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen adviseert op 30 oktober 2012 gunstig.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 december 2012 als volgt om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*“ ...*

## *2.2 De juridische aspecten*

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde "BPA Kortrijksesteenweg" als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Volgens de beschrijvende nota en de verduidelijking gevoegd bij de aanvraag bestaat het project uit een driedelig volumegebouw ondergronds verbonden door een parkeergarage. Naar afwerking wordt gekozen voor gevels in donkergrijze kleur in contrast met het omgevingsgroen.*

*De gemeente is van oordeel dat de aanvraag afwijkt van het aantal bouwlagen dat voorzien is op maximaal 2.*

*De aanvrager is echter van mening dat een nuttige invulling van het dakvolume niet strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA en is van mening dat er binnen het dakvolume geen sprake meer is van bouwlagen, het gaat louter om de functionele inrichting van het dakvolume, zijnde een dakvolume met een diagonale noklijn die afwijkt van een traditionele haakse noklijn.*

*Artikel 2.11. van de stedenbouwkundige voorschriften omschrijft het begrip "bouwlaag" als volgt: "Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw, kelders en dak- of zolderruimten."*

*Artikel 9.3. van de inrichtingsvoorschriften bepaalt dat het ontworpen gebouw bestaat uit maximaal 2 bouwlagen, een breedte heeft van minstens 12 m, een diepte heeft van maximaal 20 m op het gelijkvloers en maximaal 12 m op de verdieping.*

*Uit nazicht van de plannen wordt de stelling van appellant bijgetreden. Het betreft een nuttige invulling van het dakvolume welke door het BPA niet wordt verboden. Dit blijkt ondermeer uit de beschikbare vloeroppervlakte die wordt ontwikkeld op de tweede verdieping bij alle bouwblokken, die sterk verschilt met de ontwikkelde vloeroppervlakte op de eerste verdieping van elk bouwblok. Verder toont appellant aan dat de ontwikkelde vloeroppervlakte binnen het dakvolume nauwelijks afwijkt van de maximaal ontwikkelbare vloeroppervlakte bij een traditionele bedaking met noklijn haaks op de gevelvlakken.*

*Deze aangepaste en vernieuwende architectuur zal bijkomend een positieve bijdrage leveren op de inrichting van het gebouw met rechtstreekse lichtinval via gevelopeningen en niet via dakvlakvensters die eerder als weinig kwaliteitsvol worden ervaren. De inrichting van een vierde bouwlaag, zeer beperkt in oppervlakte en louter voorzien van daglicht via dakvlakramen, wordt echter als weinig kwaliteitsvol ervaren.*

*Uit dit alles dient besloten dat voorliggend ontwerp niet afwijkt van het aantal bouwlagen zoals bepaald in het BPA.*

*Er wordt vastgesteld dat voorliggend project afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften op volgende punten:*

- De bouwdiepte op de verdieping bedraagt meer dan 12 m*
- De minimale bouwbreedte van bouwblok C bedraagt minder dan 12 m*
- Dakhelling bedraagt voor sommige gedeeltes meer dan 55°*
- Gevelafwerking bestaat niet uit rode tot bruine tinten*

*Verder dient opgemerkt dat de aanvraag geen éénduidige berekening bevat van de V/T, enkel wordt aangegeven dat de V/T 0,5 bedraagt, de voorgebrachte plannen maken een controle onmogelijk door het ontbreken van maatvoering. De onduidelijkheid wordt bijkomend gestaafd door een nagenoeg identieke vorige aanvraag tot stedenbouwkundige aanvraag waarbij de toegankelijke ruimte 2256 m<sup>2</sup> bedroeg, nu zakt de ontwikkelde oppervlakte zonder verdere motivatie of berekening naar slechts 1871 m<sup>2</sup>.*

*De voorschriften van een BPA hebben een bindende en verordenende kracht. Artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat:*

*(...)*

*De afwijking qua bouwdiepte tot een diepte van 17 m in plaats van de toegestane 12 m kan niet als een beperkte afwijking beschouwd worden, het betreft immers een afwijking met meer dan 40 % ten opzichte van de oorspronkelijk toegestane bouwdiepte.*

*Subsidiar dient opgemerkt dat een afwijking op de maximaal mogelijke vloerterreinindex niet mogelijk, maar dat het dossier niet aannemelijk maakt dat deze V/T-index inderdaad niet overschreden wordt.*

*De aanvraag blijkt dus strijdig met de voorschriften van het BPA Kortrijksesteenweg Oost en valt buiten het toepassingsgebied van de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen.*

### 2.3 De goede ruimtelijke ordening

*Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.*

*...”*

Na de hoorzitting van 20 november 2012 beslist de verwerende partij op 20 december 2012 als volgt om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan onder de voorwaarde dat de derde verdieping enkel als zolder gebruikt mag worden:

*“ ...*

### 2.2 De juridische aspecten

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder*

*geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde "BPA Kortrijksesteenweg" als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Volgens de beschrijvende nota en de verduidelijking gevoegd bij de aanvraag bestaat het project uit een driedelig volumegebouw ondergronds verbonden door een parkeergarage. Naar afwerking wordt gekozen voor gevels in donkergrijze kleur in contrast met het omgevingsgroen.*

*De gemeente is van oordeel dat de aanvraag afwijkt van het maximaal aantal bouwlagen dat toegelaten is.*

*De aanvrager is echter van mening dat een nuttige invulling van het dakvolume niet strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA en is van mening dat er binnen het dakvolume geen sprake meer is van bouwlagen, het gaat louter om de functionele inrichting van het dakvolume, zijnde een dakvolume met een diagonale noklijn die afwijkt van een traditionele haakse noklijn.*

*Artikel 2.11. van de stedenbouwkundige voorschriften omschrijft het begrip "bouwlaag" als volgt: "Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw, kelders en dak- of zolderruimten."*

*Artikel 9.3. van de inrichtingsvoorschriften bepaalt dat het ontworpen gebouw bestaat uit maximaal 2 bouwlagen, een breedte heeft van minstens 12 m, een diepte heeft van maximaal 20 m op het gelijkvloers en maximaal 12 m op de verdieping.*

*Uit nazicht van de plannen wordt de stelling van appellant bijgetreden. Het betreft een nuttige invulling van het dakvolume welke door het BPA niet wordt verboden. Dit blijkt ondermeer uit de beschikbare vloeroppervlakte die wordt ontwikkeld op de tweede verdieping bij alle bouwblokken, die sterk verschilt met de ontwikkelde vloeroppervlakte op de eerste verdieping van elk bouwblok. Verder toont appellant aan dat de ontwikkelde vloeroppervlakte binnen het dakvolume nauwelijks afwijkt van de maximaal ontwikkelbare vloeroppervlakte bij een traditionele bedaking met noklijn haaks op de gevelvlakken. Deze aangepaste en vernieuwende architectuur zal bijkomend een positieve bijdrage leveren op de inrichting van het gebouw met rechtstreekse lichtinval via gevelopeningen en niet via dakvlakvensters die eerder als weinig kwaliteitsvol worden ervaren. De inrichting van een vierde bouwlaag, zeer beperkt in oppervlakte en louter voorzien van daglicht via dakvlakramen, wordt echter als weinig kwaliteitsvol ervaren. Bijgevolg is het aangewezen deze ruimte enkel als zolder aan te wenden, en dit door middel van een voorwaarde op te leggen. Appellant stelt dit zelf voor in het beroepschrift.*

*De voorgestelde bouwbreedte en diepte komt overeen met hetgeen gangbaar is in deze omgeving, binnen dit BPA, en kan bijgevolg worden aanvaard.*

*De bouwheer heeft zich bij de opmaak van haar eigen project logischerwijze gebaseerd op de omgevende projecten die in de onmiddellijke omgeving gelegen zijn en eveneens een bouwdiepte van meer dan 12 m voorzien.*

*In die zin ligt het voorliggende project in de lijn van de recent vergunde projecten ter plaatse. De voorliggende afwijking op de vooropgestelde bouwdiepte kan in het licht van de actuele toestand ter plaatse dan ook gezien worden als een beperkte afwijking zoals voorzien in artikel 4.4.1, §1 VCRO. Wat de bouwbreedte betreft heeft één bouwblok inderdaad – vanaf de Kortrijksesteenweg gemeten – een kleinere bouwbreedte dan 12 meter. Dit is niet meer dan logisch, nu de bouwzone op het grafisch plan moet worden*

*gevolgd en slechts de breedte heeft van het voorziene bouwblok. Breder bouwen kan dus niet, zonder te strijden met het grafisch plan.*

*De bouwheer heeft het project ook op dit punt weten aan te passen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. De bouwheer is dan ook van mening dat ook deze afwijking beperkt is in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO, te meer nu dit aspect in geen enkel opzicht nefast is voor het project.*

*Ook het alternatieve materiaalgebruik werd door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar als een aanvaardbare afwijking op de voorschriften aanvaard. Dit standpunt wordt bijgetreden.*

*Het BPA schrijft voor woningen – wat de gevels betreft – baksteen, bezande gevelsteen, kleuren rood tot bruin voor, met voor de daken pannen (eveneens rood tot bruin). Voor de bedrijfsgebouwen wordt daaraan toegevoegd dat ook gekleurde betonblokken en prefab-betonelementen, hout en gekleurde metalen gevels zijn toegelaten, en – wat de daken betreft – golfplaten en metalen platen, roofing en kunstleien.*

*Het ontwerp voorziet donkergrijze leien voor het dak en antraciet schrijnwerk. In de mate dat dit al afwijkt van de BPA-voorschriften, dient de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar te worden bijgetreden (toepassing artikel 4.4.1 VCRO). In de omgeving is immers sprake van een grote diversiteit van materiaalgebruik. In die zin is het gebruik van donkergrijze leien en antraciet schrijnwerk aanvaardbaar.*

*De speelse en variërende dakstructuur tilt het ontwerp tot een hoger niveau zodat het zich op die manier onderscheidt van de klassieke concepten in de omgeving. Het spelende karakter van de dakstructuur wordt gekenmerkt door een variëteit aan hellingsgraden, die evenwel binnen de voorschriften van het BPA vallen. Alle dakvlakken hebben immers – loodrecht gemeten op de nok – een helling tussen 30 en 55°. Zelfs ingeval zou worden vastgesteld dat – volgens een andere berekening – bepaalde kleine, marginale dakdelen de 30° juist niet halen, kan ook hiervoor een afwijking worden toegestaan op grond van artikel 4.4.1 VCRO.*

*Op de totaliteit van het ontwerp zijn deze eventuele kleine vlakjes volledig verwaarloosbaar. In geen geval ligt een gebouw voor met een quasi plat dak (wat met de voorschriften van het BPA wil vermeden worden).*

*Uit het bovenstaande blijkt dat het project op een aantal punten in geringe mate afwijkt van de BPA-voorschriften. Stuk voor stuk zijn deze afwijkingen beperkt en aanvaardbaar, zodat artikel 4.4.1, §1 VCRO toepassing kan vinden.*

*Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat de V/T-index 0.5 bedraagt, gelet op de bruto terreinoppervlakte (gerekend tot midden aanpalende wegenis cf. definitie terreinoppervlakte in artikel 2.1 BPA) van 3705.54m<sup>2</sup> en de totale bovengrondse vloeroppervlakte, buitenmuren inbegrepen van 1871.09m<sup>2</sup>;*

*De voorschriften van een BPA hebben een bindende en verordenende kracht.*

*Artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat:*

*(...)*

*Het gevraagde valt binnen het toepassingsgebied van voornoemde afwijkingsbepaling.*

### 2.3 De goede ruimtelijke ordening

*De aanvrager slaagt erin mits een beperkt aantal afwijkingen ten opzichte van het geldende plan een speels en variërend ontwerp te realiseren, dat het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast krijgt op dit perceel en binnen deze*

*omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen. Het ontwerp zal binnen deze omgeving een interessante toevoeging vormen, zonder deze nodeloos te verstoren.*

*Er dient geconcludeerd dat de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang komt.  
..."*

Dat is de bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft op 17 mei 2013 aan de tussenkomen de partij een nieuwe stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een commercieel complex met woningen. Op de openbare zitting van 18 februari 2014 is er gebleken dat die beslissing van de verzoekende partij niet met een administratief beroep werd aangevochten en dus definitief is geworden, maar dat de tussenkomen de partij vasthoudt aan de thans bestreden vergunning.

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

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Tweede middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij ontleent een tweede middel aan de schending van artikel 4.3.1, §1, 1°, artikel 4.4.1 en artikel 4.4.9 VCRO, van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Kortrijksesteenweg', artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids-, vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur:

*"...*

*2. In de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Kortrijksesteenweg wordt voorgeschreven dat voor de zones voor winkel – woningbouw de bouwdiepte op de verdieping maximaal 12 meter achter de voorste bouwlijn mag bedragen, de daken hellend moeten zijn tussen 30 en 55° en dat de v/t index maximum 0,5 mag bedragen.*

*In het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar van 12 december 2012 wordt voorgehouden dat de bouwdiepte op de verdieping meer dan 12m bedraagt, dat de dakhelling voor sommige gedeeltes meer dan 55° bedraagt en dat de gevelafwerking bestaat uit rode tot bruine tinten.*

*Verder wordt opgemerkt dat de aanvraag geen eenduidige berekening bevat van de V/T. Er wordt enkel aangegeven dat de V/T 0,5 bedraagt. De voorgebrachte plannen maken een controle evenwel onmogelijk door het ontbreken van maatvoering. De onduidelijkheid wordt bijkomend gestaafd door een nagenoeg identieke vorige aanvraag tot*



*stedenbouwkundige vergunning waarbij de toegankelijke ruimte 2256 m<sup>2</sup> bedroeg, hetgeen in het thans vergunde project werd herleid tot 1871 m<sup>2</sup>.*

*In het bestreden besluit wordt geen rekening gehouden met de bouwdiepte van 17m in plaats van de toegestane 12m. Wel wordt gesteld dat de voorgestelde breedte en diepte "overeenkomt met hetgeen gangbaar is in deze omgeving, binnen dit BPA".*

*Ook het alternatieve materiaalgebruik wordt in het bestreden besluit met verwijzing naar het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van verzoekende partij "als een aanvaardbare afwijking op de voorschriften aanvaard".*

*Tenslotte wordt in het bestreden besluit gewoon het standpunt van appelante bijgetreden "dat de V/T — index 0,5 bedraagt".*

3. *Het is duidelijk dat verwerende partij in het bestreden besluit enkel voortgaat op de beweringen van de aanvragers van de vergunning, zonder kennisname van de concrete elementen van de aanvraag, zonder rekening te houden met het standpunt in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Een zorgvuldig bestuur moet vertrekken van de juiste maatgegevens en minstens aangeven om welke reden de door de aanvrager verstrekte gegevens worden aangenomen, zeker wanneer deze gegevens in het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar worden betwist.*

*Een bouwdiepte van 17 m op de verdiepingen is duidelijk strijdig met de voorschriften van het BPA. Ook een hellend dak van meer dan 55° vormt eveneens een niet te vergunnen en alleszins een niet eens vergunde afwijking van deze voorschriften.*

*Aangezien het gaat om ernstige afwijkingen op de voorschriften van het BPA, kan ook niet oprechtsgeldige wijze toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.1 VCRO.*

4. *Uit het bovenstaande blijkt dat verwerende partij in het nemen van de bestreden beslissing niet op een zorgvuldige wijze heeft gehandeld.*

*Verzoekende partij mag erop vertrouwen dat de vergunning verlenende overheid rekening houdt met alle voorschriften van de geldende plan van aanleg, welke een verbindend en verordenend karakter hebben.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“..."*

*Uit artikel 4.4.1 VCRO volgt dat in een vergunning afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften, maar dat dit alleen kan na openbaar onderzoek en voor zover het beperkte afwijkingen betreft met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet worden toegestaan.*

*In casu hebben de afwijkingen betrekking op de bouwdiepte en breedte, zijnde de afmetingen van de constructies; de dakhelling, zijnde de dakvorm; en de gevelafwerking,*

*zijnde de gebruikte materialen. Deze afwijkingen kunnen worden toegestaan voor zover deze beperkte afwijkingen zijn.*

*De deputatie heeft bijgevolg zorgvuldig onderzocht of deze afwijkingen beperkte afwijkingen zijn. Voor de bouwbreedte en bouwdiepte heeft ze rekening gehouden met recente precedents en de onmiddellijke omgeving binnen dit BPA. De deputatie komt tot de vaststelling dat de bouwdiepte van 17 meter overeenkomt met hetgeen gangbaar is in de onmiddellijke omgeving gelegen binnen het BPA en ligt in de lijn van recent vergunde projecten binnen het BPA. De deputatie heeft in alle redelijkheid kunnen concluderen dat de afwijking op de voorgeschreven bouwdiepte in het licht van de actuele toestand als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 §1 VCRO kan worden beschouwd. Wat de bouwbreedte betreft heeft de deputatie vastgesteld dat de bouwzone op het grafisch plan ter hoogte van bouwblok C slechts een breedte heeft van het voorziene bouwblok. Bouwblok C wijkt dus af van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, maar niet van het grafisch plan van het BPA. De afwijking raakt niet aan de essentie van het BPA en is in geen enkel opzicht nefast voor het project, zodat de deputatie terecht kon oordelen dat de afwijking beperkt is in de zin van artikel 4.4.1 §1 VCRO.*

*Betreffende het materiaalgebruik bepaalt het BPA dat woningen, wat de gevels betreft, baksteen en bezande gevelsteen moet hebben waarvan de kleur rood tot bruin is en de daken ervan moeten bestaan uit pannen met rode tot bruine kleur. Voor bedrijfswoningen kunnen gekleurde betonblokken en prefab-betonelementen, hout en gekleurde metalen gevels en mogen de daken bestaan uit golfplaten, metalen platen, roofing en kunstleien. Thans wordt een commercieel complex voorzien met woningen, bestaande uit antraciet schrijnwerk en een dak van donkergrijze leien. Vermits er in de omgeving sprake is van een grote diversiteit van materiaalgebruik, zijn de materialen aanvaardbaar en kan dit als een beperkte afwijking worden aanzien.*

*Wat de V/T-index betreft, is er na het verslag van de PSA een aanvullende nota door de appellant ingediend, waarin de berekening van de V/T werd verduidelijkt. Uit deze nota van 18 december 2012 blijkt dat de bruto terreinoppervlakte 3705,54 m<sup>2</sup> bedraagt en de totale bovengrondse vloeroppervlakte (zonder de ondergelijke parking) 1871,09 m<sup>2</sup>. Op die manier kon de deputatie besluiten dat de V/T-index 0,5 bedraagt.*

*Volgens verzoekster zou de dakhelling voor sommige gedeeltes meer dan 55° bedragen. Verzoekster maakt evenwel niet duidelijk waar dit precies het geval zou zijn. Bovendien heeft de deputatie loodrecht gemeten op de nok, kunnen vaststellen dat alle dakvlakken een helling tussen 30° en 55° hebben. Zelfs al zouden er bepalende kleine dakdelen juist geen 30° hebben, zijn dergelijke kleine vlakjes, gelet op de totaliteit van het ontwerp, verwaarloosbaar en impliceren ze een beperkte afwijking.*

*Uit hetgeen hierboven is aangehaald, blijkt dat de bestreden beslissing op zorgvuldige wijze genomen is en afdoende gemotiveerd is.*

*...*

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

*“ ...*

*3.2. In de antwoordnota verwijst verwerende partij naar het standpunt in de bestreden beslissing. Volgens verwerende partij hebben de afwijkingen betrekking op de bouwdiepte en bouwbreedte, zijnde de afmetingen van de constructies; de dakhelling, zijnde de*

*dakvorm; en de gevelafwerking, zijnde de gebruikte materialen. Volgens verwerende partij kunnen deze afwijkingen worden toegestaan voor zover deze beperkt zijn. Verwerende partij benadrukt dat zij in alle redelijkheid heeft kunnen concluderen dat de afwijking op de voorgeschreven bouwdiepte in het licht van de actuele toestand als een beperkte afwijking in de zin van art. 4.4.1. § 1 VCRO kan worden beschouwd.*

*3.3. Uw Raad zal samen met verzoekende partij vaststellen dat de PSA in zijn verslag van 12 december 2012 benadrukt dat het vergunde ontwerp afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.*

*(...)*

*Een overschrijding van een bouwdiepte van 5 m op de verdiepingen, een hellend dak van meer dan 55° vormen uiteraard geen beperkte afwijkingen zoals door verwerende partij getracht wordt voor te houden.*

*Ook de bewering dat tussenkomende partij na het verslag van de PSA een aanvullende nota zou hebben ingediend waarin de berekening van de V/T werd verduidelijkt, vormt geen antwoord op de pertinente opmerkingen van de PSA. In het verslag wordt immers benadrukt dat de voorgebrachte plannen een controle onmogelijk maken omwille van het ontbreken van maatvoering.*

*Verwerende partij kon dan ook onmogelijk voortgaan op een naderhand voorgelegde berekening zonder enige controlemogelijkheid.*

*Niet alleen gaat het om ernstige afwijkingen op de voorschriften van het BPA, bovendien toont dit aan dat verwerende partij de bestreden beslissing niet op een zorgvuldige wijze heeft genomen.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

*1.*

*Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de bouwplaats binnen de contouren van het op 15 maart 1996 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Kortrijksesteenweg’ (vervolgens: het BPA) is begrepen, meer bepaald in een zone voor winkel- en woningbouw.*

*Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO, moet een vergunning worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, tenzij er daarvan op geldige wijze is afgeweken.*

*Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:*

*“ ...*

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

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

*1° de bestemming;*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*3° het aantal bouwlagen.*

*...”*

Op grond van die bepaling is de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg toe te staan aan een dubbele restrictie onderworpen. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om ‘beperkte’ afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan (Vl. P, *Parl. St.*, 2008-09, nr. 2011/1, 136). Daaruit volgt dat de verleende afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het plan moeten blijven.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden geïnterpreteerd.

Bovendien moet de ‘beperkte afwijking’ de toets aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening doorstaan.

2.

Het op de aanvraag toepasselijke artikel 9.5 van het BPA bepaalt onder meer dat de diepte op de verdieping maximaal twaalf meter achter de voorste bouwlijn mag bedragen, en dat de dakhelling tussen 30° en 55° moet zijn begrepen.

Uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat de tussenkomende partij voor de dakhellingen (59°) van twee kleine dakvlakken achteraan van bouwblok A en C een afwijking van artikel 9.5. van het BPA heeft gevraagd. De verwerende partij zegt daarover in de bestreden beslissing niets en motiveert niet waarom het om een beperkte afwijking zou gaan.

Ongeacht dat motiveringsgebrek, blijkt dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing wel uitspreekt over de afwijking van de bouwdiepte op de verdieping die in strijd met artikel 9.5 van het BPA voor elk van de drie in de aanvraag begrepen bouwblokken, zeventien in plaats van twaalf meter bedraagt. Anders dan de verwerende partij besluit, kan een dergelijke overschrijding van wat het BPA al als een maximum oplegt in redelijkheid niet als een beperkte afwijking worden afgedaan en worden de perken van artikel 4.4.1, §1 VCRO overschreden.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing dat de bouwdiepte overeenkomt met wat er in de omgeving gangbaar is en dat de aanvraag op “recent vergunde projecten” is gebaseerd, zodat de afwijking van de maximale bouwdiepte “in het licht van de actuele toestand” als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO kan worden beschouwd. Dat is geen deugdelijk motief. De vaststelling dat de bouwdiepte overeenstemt met de in de omgeving bestaande bebouwing, kan wel relevant zijn voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, maar is geen maatstaf om te beoordelen of het al dan niet om een beperkte afwijking gaat. De maatstaf daarvoor is het stedenbouwkundig voorschrift zelf en de discrepantie van de aanvraag daarmee.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht omdat die niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## **VII. KOSTEN**

De verwerende partij vraagt dat bij vernietiging de kosten van het geding ten laste van het Vlaams Gewest worden gelegd.

Dat verzoek is in strijd met artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO dat bepaalt dat de kosten ten laste worden gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Het valt niet in te zien hoe het Vlaams Gewest in het huidige geding kan worden beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba SOGEFIM is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 december 2012, waarbij aan de tussenkomende partij een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een commercieel complex met drie woningen op de percelen gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Kortrijksesteenweg 216-218 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 104r, 104n, 104y en 104z.
4. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij binnen een vervalltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 10 mei 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de negende kamer,  
met bijstand van  
Saartje CALLENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de negende kamer,

Saartje CALLENS

Geert DE WOLF