

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0345
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0059-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SINT-MARTENS-LATEM vertegenwoordigd door advocaat Jan OPSOMMER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9700 Oudenaarde, Gentstraat 152
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de nv SEA COAST CONSTRUCTION2. de nv MYLECKE3. de heer Hendrik DANNEELS4. de nv LIFE TREE ESTATE vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Sofie DE MAESSCHALCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 21 september 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 juli 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partijen tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 1 maart 2018 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste en tweede tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden “volgens het beperkt aangepast plan” voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van een kantoor- en retailgebouw met vijf appartementen en een ondergrondse garage op de percelen gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Kortrijksesteenweg 46-48-50-52-54-56-58-60, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 246/e, 248/c, 250/c, 251/g, 252/h, en 254/h-f-g.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 9 november 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partijen met een beschikking van 5 december 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 oktober 2019.

De verzoekende partij en tussenkomende partijen verschijnen op de zitting.

Advocaat Lydie MAROY *loco* advocaat Jan OPSOMMER voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Laurent PROOT voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partijen dienen op 4 december 2017 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van de bestaande bebouwing, de nieuwbouw van een retail- en kantoorgebouw (zone 2) en de nieuwbouw van een restaurant met woonfunctie op verdieping (zone 1)” op de percelen gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Kortrijksesteenweg 46-48-50-52-54-56-58-60.

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

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

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Kortrijksesteenweg Oost’ (hierna: BPA), goedgekeurd op 27 oktober 2006, met name rechts vooraan in een zone 1 voor kleinschalig bebouwingspatroon langs steenwegen, links vooraan in een zone 2 voor middenschalgig bebouwingspatroon langs steenwegen, rechts achteraan in een zone 3 voor centrumbebouwing, en links achteraan in een zone 7 voor groengeïntegreerde parkeerterreinen.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 19 januari 2018 de initieel ingediende plannen (hierna: plannen van 4 december 2017) ongunstig omwille van volgende redenen:

“ ...

- *De 2 regenwaterputten en infiltratiekratten dienen achter de bouwlijn ingeplant te worden.*
- *De maximaal toegelaten breedte van de inrit bedraagt 4,5 m.*

- Voor de aanleg van een private oprit mogen geen bomen van het openbaar domein geveld worden. De inrit dient ingeplant te worden in functie van de bestaande weginfrastructuur.
- ...

Op 19 februari 2018 worden klaarblijkelijk “aangepaste plannen”, met name een nieuw kelder- en inrichtingsplan, aan de verzoekende partij bezorgd (hierna: plannen van 19 februari 2018). De begeleidende e-mail vermeldt als “wijzigingen” ten opzichte van de plannen van 4 december 2017:

- “ ...
- Verwijderen 9 parkeerplaatsen en rijweg om bufferzone te integreren
 - Aandeel betontegelverharding verkleinen, waterdoorlatende klinkers voor rijweg achteraan (aandeel niet-waterdoorlatende verharding in zone 7 = 17%)
 - Aandeel gras vergroten wegens verwijderen parkeervak en rijweg + haagmassief **integreren**
 - Parking links vooraan. 1 extra parkeerplaats + verschuiving mindervalidenplaats
 - Parking achteraan• 3 extra parkeerplaatsen loodrecht op de centrale inrit-as
 - Parking achteraan. omvorming 2 gewone parkeerplaatsen naar mindervalidenplaatsen
 - Ondergrondse parking. omvorming 3 mindervalidenplaatsen naar 6 gewone plaatsen (3 plaatsen extra)
 - Ondergrondse parking. omvorming gewone plaats naar mindervalidenplaats
 - Ondergrondse parking verwijderen technische ruimte linksachter
- ...”

Op 21 februari 2018 deelt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar aan de raadsman van de tussenkomende partijen zijn bevindingen mee wat betreft die laatstgenoemde plannen.

Op 22 februari 2018 bezorgt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar aan de raadsman van de tussenkomende partijen het voormeld ongunstig van het Agentschap Wegen en Verkeer.

Op 28 februari 2018 bezorgt de raadsman van de tussenkomende partijen aan de verzoekende partij “nieuwe aangepaste plannen” (hierna: plannen van 28 februari 2018). De begeleidende e-mail vermeldt als bijkomende wijzigingen:

“ ...
U zal zien dat de opmerkingen van AWV zijn verwerkt: de hemelwaterputten en de infiltratiekratten zijn nu voorzien **achter** de voorbouwlijn. De inrit is versmald (4,5 m) en alle bestaande bomen aan de straatzijde blijven behouden. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan het negatieve advies van AWV.

Verder wordt ter hoogte van de linkerperceelsgrens een performante **bufferzone** van minstens 4 m voorzien, conform de voorschriften van het BPA. In functie van de brandveiligheid wordt een beperkte aanpassing van appartement 1.4 doorgevoerd, zodat het appartement 1.3 kan geëvacueerd worden via het terras van appartement 1.4 (conform de suggestie van de brandweer in de vorige weigeringsbeslissing). Ook in de zone 7 blijft een meer dan voldoende ruime bufferzone behouden.

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 28 februari 2018 ongunstig:

“
...

TOETSING AAN DE PLANNEN, VOORSCHRIFTEN EN ANDERE REGELGEVING **Planningscontext en bijhorende voorschriften:**

...

De aanvraag is volgens het BPA Kortrijksesteenweg Oost gelegen in zone 1: 'zone voor kleinschalig bebouwingspatroon langs steenwegen', in zone 2: 'zone voor middenschallig bebouwingspatroon langs steenwegen', in zone 3: 'zone voor centrumbebouwing' en in zone 7: 'zone voor groengeïntegreerde parkeerterreinen'.

In de 'zone voor middenschallig bebouwingspatroon langs steenwegen' zijn volgende voorschriften van toepassing:

- Aspecten m.b.t. goed nabuurschap
 - een performante bufferzone van minstens 4,00m t.o.v. de perceelsgrenzen dient te worden aangeplant op het eigen terrein, bestaande uit een dicht en aaneengesloten groenscherm van heesters, laag- en hoogstammige aanplantingen. Indien noodzakelijk, dient een aarden talud te worden voorzien, met een maximale hoogte van 1,50m, waarop de aanplantingen gebeuren

In de 'zone voor groengeïntegreerde parkeerterreinen' zijn volgende voorschriften van toepassing:

- Aspecten m.b.t. goed nabuurschap
 - een performante bufferzone van minstens 4,00m dient te worden aangeplant tussen de parkeerzone en de perceelsgrenzen, bestaande uit een dicht en aaneengesloten groenscherm van heesters, laag- en hoogstammige aanplantingen. Indien noodzakelijk, dient een aarden talud te worden voorzien, waarop de aanplantingen gebeuren.

Voor wat betreft deze vereiste performante bufferzones rond het parkeerterrein in zone 7 en achteraan in zone 2, wordt niet voldaan aan deze voorschriften. Er werd geen bufferzone voorzien langsheen de achterste perceelsgrens, noch langsheen de linkse zijperceelsgrens achter het hoofdgebouw. Daar wordt een zone in grasdallen, die fungeert als circulatiezone voor de parking, voorzien, wat niet als performante bufferzone kan beschouwd worden en dus niet conform de voorschriften is.

In de 'zone voor groengeïntegreerde parkeerterreinen' zijn ook volgende voorschriften van toepassing:

- Inrichting, verhardingen en beplantingen
 - Maximaal 20% van elk terrein binnen deze zone kan worden verhard d.m.v. niet-waterdoorlatende materialen.
- Dimensionering en plaatsing van volumes
 - Per terrein kunnen in deze zone gebouwen en constructies t.b.v. de hoofdbestemming, zoals onder meer gebouwen voor parkeeruitrusting, tuinuitrusting, opslag, worden opgericht met een maximale gezamenlijke grondoppervlakte van 40m².

Zone 7 heeft een oppervlakte van ca 1324,7 m². Een oppervlakte van ca 857 m² ofwel 64,7% van deze zone wordt aangelegd in niet-waterdoorlatende materialen, wat niet conform de voorschriften is. Hierbij dient tevens te worden opgemerkt dat 30 parkeerplaatsen in deze zone aangeduid werden als voorzien in grasdallen / waterdoorlatend materiaal. Onder deze parkeerplaatsen bevindt zich echter een ondergrondse parkeergarage, zodat het hemelwater op deze plaats onmogelijk in de ondergrond kan infiltreren en er dus geen sprake is van waterdoorlaatbaarheid op deze

parkeerplaatsen. De oppervlakte van deze parkeerplaatsen werd dus meegeteld bij de oppervlakte in niet-waterdoorlatende materialen.

De oppervlakte van het ondergrondse parkeergebouw' bedraagt in deze zone ca 537 m², waar slechts constructies tot 40 m² worden toegestaan. Ook hier wijkt de aanvraag dus af van de stedenbouwkundige voorschriften.

Bovenstaande toetsing aan de voorschriften toont aan dat het project hier niet aan beantwoordt. Al dan niet beperkte afwijkingen op de voorschriften kunnen niet in overweging genomen worden, gezien over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geen openbaar onderzoek werd gevoerd.

Overige regelgeving

- Hemelwater en infiltratie

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (en latere wijzigingen) inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

De aanvraag heeft betrekking op de aanleg van nieuwe verhardingen en/of dakoppervlakken met een oppervlakte groter dan 40m². De verordening hemelwater is dus van toepassing. De plaatsing van een hemelwaterput is verplicht, gezien de gebouwen groter zijn dan 100 m² en niet allen integraal voorzien zijn van een groendak. De aanvraag voorziet in de plaatsing van twee hemelwaterputten van 10.000 liter met hergebruik van hemelwater voor toiletten en dienstkranen en met overloop naar een infiltratievoorziening bestaand uit infiltratiekragen.

Voor de berekening van de infiltratievoorziening hoeven waterdoorlatende oppervlaktes niet mee in rekening gebracht worden. De nieuwe dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden voor de berekening van de infiltratievoorziening bedraagt 3.668 m² (= helft van de dakoppervlakken met groendak + overige dakoppervlakte — 60m² omwille van plaatsing hemelwaterput). In de berekening bij de aanvraag werden de dakoppervlakken zonder groendak niet meegerekend waardoor de infiltratievoorziening niet correct gedimensioneerd werd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlak van 137 m² en een infiltratievolume van 85.625 liter. Er is een noodoverloop naar de openbare riolering voorzien. De infiltratievoorziening dient echter over een minimum infiltratieoppervlak van 146,72 m² en een infiltratievolume van 91.700 liter te beschikken. Er wordt dus niet voldaan aan de verordening hemelwater.

- Watertoets

Decreet van 18 juli 2003 (en latere wijzigingen) betreffende het integraal waterbeleid

Het voorliggend bouwproject ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen. Er is een toename van de bebouwde oppervlakte die op zichzelf geen grote invloed heeft op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Wel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd, wat hier niet het geval is.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 15 mei 2009 en latere wijzigingen; Art. 4.3.1 §2

Er wordt afgeweken van de plaatsing t.o.v. de achterste zonegrens in zone 2 voor wat de ondergrondse parkeergarage betreft. Gezien het BPA geen specifieke voorschriften bevat voor ondergrondse constructies wordt dit restrictief benaderd en worden de bovengrondse afstanden toegepast om eventuele hinder voor de omgeving en de aanpalende percelen te beperken, in het bijzonder inzake de retentie van hemelwater. De ondergrondse constructie staat bovendien niet op zichzelf maar vormt één geheel met de bovengrondse constructie.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen en met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. Daarnaast werd ook door AWV een ongunstig advies gegeven m.b.t. de inrichting van het terrein vóór de bouwlijn. Bovendien werd geen openbaar onderzoek gevoerd over de aanvraag, hoewel er op diverse stedenbouwkundige voorschriften werd afgeweken. Gelet op deze onoverkomelijke legaliteitsbelemmering komt de aanvraag niet in aanmerking voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

...

Op 1 maart 2018 weigert de verzoekende partij, die zich aansluit bij het ongunstig advies van 28 februari 2018 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

Tegen die beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 6 april 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij “met vraag voor een nieuw advies aan AWV omtrent de [tweede versie] [...] aangepaste plannen”, waarmee de voormelde plannen van 28 februari 2018 worden bedoeld.

Op 26 april 2018 bezorgen de tussenkomende partijen aan de verwerende partij als “aanvullende stukken”:

“ ...

- de beperkt aangepaste plannen [van 28 februari 2018] in planformaat (inplantingsplan, kelderplan, plan eerste verdieping) in viervoud en origineel ondertekend;*
- Het formulier verordening hemelwater horende bij deze beperkt aangepaste plannen, ook origineel ondertekend.*

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 mei 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.1 De watertoets

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

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- totale dakoppervlakte: 1.659 m², waarvan 1.316 m² groendak en 343 m² niet-groendak (aangeduid op plan als ‘dakopp. regenwaterput’);*
- waterdoorlatende verharding: 765 m²;*

- niet-waterdoorlatende verharding: 2.727 m².

Er is een toename van de bebouwde oppervlakte die op zichzelf geen grote invloed heeft op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Wel wordt door de toename van de bebouwde/verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Dit moet worden gecompenseerd overeenkomstig de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSV).

De aanvraag voorziet in de plaatsing van 2 hemelwaterputten van 10.000 liter met hergebruik van hemelwater voor toiletten en dienstkranen.

Dit is in overeenstemming met de GSV.

De hemelwaterputten hebben een overloop naar een infiltratievoorziening bestaand uit infiltratiekratten met een infiltratieoppervlak van 137 m² en een infiltratievolume van 85.625 liter. Er is een noodoverloop naar de openbare riolering voorzien.

Voor de berekening van de infiltratievoorziening hoeven waterdoorlatende oppervlaktes niet mee in rekening gebracht worden. De nieuwe dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden voor de berekening van de infiltratievoorziening bedraagt 3.668 m² (= helft van de dakoppervlakken met groendak + overige dakoppervlakte – 60 m² omwille van plaatsing hemelwaterput).

In de berekening bij de aanvraag werden de dakoppervlakken zonder groendak (= oppervlakte 343 m²) niet meegerekend waardoor de infiltratievoorziening niet correct gedimensioneerd werd.

De infiltratievoorziening dient over een minimum infiltratieoppervlak van 146,72 m² en een infiltratievolume van 91.700 liter te beschikken.

Er wordt dus niet voldaan aan de verordening hemelwater.

...

2.5 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Kortrijksesteenweg Oost'

Het terrein is volgens de voorschriften van dit BPA in volgende zones gelegen:

- rechts vooraan: zone 1: 'zone voor kleinschalig bebouwingspatroon langs steenwegen'.
- links vooraan: zone 2: 'zone voor middenschallig bebouwingspatroon langs steenwegen'.
- rechts achteraan: zone 3: 'zone voor centrumbebouwing'.
- links achteraan: zone 7: 'zone voor groengeïntegreerde parkeerterreinen'.

De aanvraag is onder andere op volgende punten strijdig met de voorschriften van het BPA:

- Langsheen de linkerzij- en achterste perceelgrens dient een performante bufferzone van minimum 4 m breed aangeplant te worden op eigen terrein, bestaande uit een dicht en aaneengesloten groenscherm van heesters, laag- en hoogstammige aanplantingen. Het ontwerp voorziet niet in dergelijke bufferzones: langsheen de linkerzijperceelgrens wordt deels een verharding in grasdallen aangelegd en achteraan deels een verharding in betontegels.

- In de zone 7 zijn o.a. volgende voorschriften van toepassing:

- Inrichting, verhardingen en beplantingen Maximaal 20 % van elk terrein binnen deze zone kan worden verhard d.m.v. niet-waterdoorlatende materialen.
- Dimensionering en plaatsing van volumes

Per terrein kunnen in deze zone gebouwen en constructies t.b.v. de hoofdbestemming, zoals onder meer gebouwen voor parkeeruitrusting, tuinuitrusting, opslag, worden opgericht met een maximale gezamenlijke grondoppervlakte van 40 m².

Zone 7 heeft een oppervlakte van ca 1324,7 m².

Een oppervlakte van ca. 857 m² ofwel 64,7 % van deze zone wordt aangelegd in niet-waterdoorlatende materialen, wat niet conform de voorschriften is.

Hierbij dient tevens te worden opgemerkt dat 30 parkeerplaatsen in deze zone aangeduid werden als voorzien in grasdallen / waterdoorlatend materiaal. Onder deze parkeerplaatsen bevindt zich echter een ondergrondse parkeergarage, zodat het hemelwater op deze plaats onmogelijk in de ondergrond kan infiltreren en er dus geen sprake is van waterdoorlaatbaarheid op deze parkeerplaatsen. De oppervlakte van deze parkeerplaatsen werd dus meegeteld bij de oppervlakte in niet-waterdoorlatende materialen.

De oppervlakte van het ondergrondse parkeergebouw bedraagt in deze zone ca. 537 m², waar slechts constructies tot 40 m² worden toegestaan.

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

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

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

De Raad heeft tevens in diverse arresten reeds geoordeeld dat een afwijking van 25 % niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het BPA en dus niet als een 'beperkte afwijking' kan beschouwd worden (arrest nr. A/2014/0164 van 4 maart 2014; arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

Er kan hier vooreerst geen toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.1, § 1 VCRO om reden dat de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek werd onderworpen. Daarenboven zijn bepaalde afwijkingen – zoals bijvoorbeeld het niet voorzien van performante bufferzones langsheen grote delen van de perceelgrenzen – sowieso van die aard dat zij de algemene strekking van het BPA niet respecteren en dus niet vergunbaar zijn. De afwijking m.b.t. het percentage niet-waterdoorlatende verhardingen is dan weer niet 'beperkt'.

Appellanten hebben tijdens de beroepsprocedure aangepaste plannen overgemaakt waarin o.a. de bovengrondse parking grondig gewijzigd wordt om wél bufferzones langsheen alle zij- en achterste perceelgrenzen te voorzien, doch het gaat hier om essentiële wijzigingen die in fase van beroep niet aanvaardbaar zijn. Bovendien wordt met deze aangepaste plannen niet aan alle bovenvermelde strijdigheden tegemoetgekomen.

...

C. Bindend advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, district Gent

Artikel 4.3.3. VCRO bepaalt dat, indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, de vergunning ofwel moet worden geweigerd, ofwel in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen moeten worden opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.

Hierbij wordt onder 'direct werkende normen' het volgende verstaan: supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

Uit het advies van de wegbeheerder van de N43, het agentschap Wegen en Verkeer, district Gent (zie rubriek 1.3) blijkt dat de aanvraag o.a. strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Appellanten stellen voor dit te remediëren door aangepaste plannen en deze opnieuw ter advies voor te leggen aan de wegbeheerder.

Gelet op de hierboven vermelde legaliteitsbelemmeringen is dit thans niet opportuun, er dient een nieuw dossier in eerste aanleg ingediend te worden.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

...

Op 1 juni 2018 reageren de tussenkomende partijen op dit andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met een replieknota en twee "aanvullende stukken".

Na de hoorzitting van 5 juni 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 juli 2018 gegrond en verleent "volgens het beperkt aangepast plan" een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

"...

2.2 De watertoets

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

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- totale dakoppervlakte: 1.659 m², waarvan 1.316 m² groendak en 343 m² niet-groendak (aangeduid op plan als 'dakopp. regenwaterput');*
- waterdoorlatende verharding: 765 m²;*
- niet-waterdoorlatende verharding: 2.727 m².*

Er is een toename van de bebouwde oppervlakte die op zichzelf geen grote invloed heeft op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Wel wordt door de toename van de bebouwde/verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Dit moet worden gecompenseerd overeenkomstig de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSV).

De aanvraag voorziet in de plaatsing van 2 hemelwaterputten van 10.000 liter met hergebruik van hemelwater voor toiletten en dienstkranen.

Dit is in overeenstemming met de GSV.

De hemelwaterputten hebben een overloop naar een infiltratievoorziening bestaand uit infiltratiekratten met een infiltratieoppervlak van 137 m² en een infiltratievolume van 85.625 liter. Er is een noodoverloop naar de openbare riolering voorzien.

Voor de berekening van de infiltratievoorziening hoeven waterdoorlatende oppervlaktes niet mee in rekening gebracht worden. De nieuwe dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden voor de berekening van de infiltratievoorziening bedraagt 3.668 m² (= helft van de dakoppervlakken met groendak + overige dakoppervlakte – 60 m² omwille van plaatsing hemelwaterput).

In de berekening bij de aanvraag werden de dakoppervlakken zonder groendak (= oppervlakte 343 m²) niet meegerekend waardoor de infiltratievoorziening niet correct gedimensioneerd werd.

De infiltratievoorziening dient over een minimum infiltratieoppervlak van 146,72 m² en een infiltratievolume van 91.700 liter te beschikken.

Er wordt dus niet voldaan aan de verordening hemelwater.

Appellant heeft evenwel de plannen beperkt aangepast.

Deze beperkt aangepaste plannen doorstaan wel de hemelwatertoets.

...

2.5 De juridische aspecten

2.5.1 Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Kortrijksesteenweg Oost'

Het terrein is volgens de voorschriften van dit BPA in volgende zones gelegen:

- rechts vooraan: zone 1: 'zone voor kleinschalig bebouwingspatroon langs steenwegen'.*
- links vooraan: zone 2: 'zone voor middenschallig bebouwingspatroon langs steenwegen'.*
- rechts achteraan: zone 3: 'zone voor centrumbebouwing'.*
- links achteraan: zone 7: 'zone voor groengeïntegreerde parkeerterreinen'.*

De PSA meent dat de aanvraag op verschillende punten het BPA "Kortrijksesteenweg Oost" zou schenden (voorzien van bufferzones langs de linkerzijgrens en de achterste perceelsgrens, de maximale verharding in niet waterdoorlatende materialen en de maximale bebouwde oppervlakte in zone 7), terwijl van die voorschriften niet zou kunnen worden afgeweken overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO, noch inhoudelijk (aard van de voorschriften laat niet toe dat er wordt van afgeweken), noch procedureel (er werd geen openbaar onderzoek gevoerd).

Evenmin zou rekening kunnen worden gehouden met de voorgelegde beperkt gewijzigde plannen, nu het zou gaan om essentiële wijzigingen, die niet aanvaardbaar zouden zijn in graad van beroep.

Deze visie is fout en miskent. De aanvrager vraagt geenszins toepassing van artikel 4.4.1 VCRO om af te wijken van de voorschriften van het BPA, maar heeft beperkt gewijzigde plannen voorgelegd, zodat de aanvraag ontegensprekelijk volledig voldoet aan de voorschriften van het BPA.

De PSA wil hier evenwel geen rekening mee houden, nu de beperkt gewijzigde plannen volgens hem essentiële wijzigingen betreffen (zonder meer), die niet in graad van beroep kunnen worden beoordeeld.

Nochtans heeft de aanvrager in het beroepsschrift uitgebreid geargumenteed dat de voorgelegde planwijzigingen, gelet op de aard ervan, als beperkt moeten worden beschouwd, zeker in verhouding met de totaliteit van de aanvraag. Er wordt met de voorgestelde wijzigingen – die in essentie neerkomen op het voorzien van meer groen (bufferzones) en een aantal aanpassingen aan de parkeerplaatsen – geen afbreuk gedaan aan de essentie van de aanvraag, terwijl het evenzeer buiten enige discussie staat dat de voorgestelde wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening én brengen evenmin een schending van de rechten van derden met zich mee (wel integendeel).

Het standpunt van de aanvrager wordt bijgetreden.

Er is een verschil in interpretatie in verband met zone 7: in de beschrijving van de zone voor groengeïntegreerde parkeerterreinen staat nergens beschreven dat ondergronds parkeren niet is toegelaten. Dit moet met ander woorden niet meegerekend worden als 'constructie'. Het doel van de voorschriften is toch voornamelijk om er voor te zorgen dat

openheid rondom gewaarborgd blijft en dit wordt met het gevraagde toch nagestreefd en bereikt. (in tegenstelling tot het Raad voor Vergunningsbetwistingen-arrest waar naar verwezen wordt, betreft het hier geen specifiek omschreven 'groenzone') Er is met ander woorden geen strijdigheid met het bpa.

De voorgestelde beperkte planaanpassingen in functie van watertoets en oprit kunnen aanvaard worden, nu deze binnen de in art. 4.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziene mogelijkheid tot planaanpassing vallen.

2.5.2 Bindend advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, district Gent

Artikel 4.3.3. VCRO bepaalt dat, indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, de vergunning ofwel moet worden geweigerd, ofwel in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen moeten worden opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.

Hierbij wordt onder 'direct werkende normen' het volgende verstaan: supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

Uit het advies van de wegbeheerder van de N43, het agentschap Wegen en Verkeer, district Gent (zie rubriek 1.3) blijkt dat de aanvraag o.a. strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Appellanten stellen voor dit te remediëren door aangepaste plannen en deze opnieuw ter advies voor te leggen aan de wegbeheerder.

...

Ook op dit punt brengen de beperkt aangepaste plannen – verplaatsing van de hemelwaterputten en de infiltratiekratten tot buiten de achteruitbouwstrook, de versmalling van de inrit tot 4,5 m en het behoud van alle bomen aan de straatzijde – oplossing.

Deze aanpassingen werden voorgelegd aan AWW, op 25 juni 2018 werd door AWW bevestigd dat zij akkoord waren met de aanpassingen.

...

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Nu vastgesteld werd dat de aanvraag de legaliteitstoets doorstaat en deze in overeenstemming is gebracht met het geldend bpa, kan besloten dat deze ook in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, nu het bpa de criteria van de goede ruimtelijke ordening omvat.

De aanvraag doorstaat dan ook de opportuniteitstoets.

De aanvrager is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op een kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend conform het beperkt aangepast plan (met betrekking tot het versmallen van de oprit en het verplaatsen van enkele parkeerplaatsen en de bufferzone, en het verplaatsen van de infiltratiekratten, en mits naleving van de bekrachtigde archeologienota. De aanvraag wordt pas uitvoerbaar nadat de boscompensatie bekrachtigd werd door Natuur en Bos en nadat deze voldaan werd

...”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in dit middel de schending aan van artikel 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (hierna: Hemelwaterverordening), van artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en het rechtszekerheidsbeginsel als beginselen van behoorlijke bestuur.

Met dit middel bekritiseert de verzoekende partij “*de watertoets*” in de bestreden beslissing. In essentie stelt ze dat in administratief beroep na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen nieuwe plannen werden bijgebracht en dat de bestreden beslissing niet concreet motiveert waarom de (beweerde) aangepaste plannen voldoen aan de Hemelwaterverordening.

De verzoekende partij wijst op de andersluidende standpunten van de gemeentelijke en provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en haar andersluidend standpunt in eerste aanleg dat niet is voldaan aan de Hemelwaterverordening. Daarom acht de verzoekende partij de motivering in de bestreden beslissing “*zeer bevreemdend*”. Minstens legt de bestreden beslissing volgens haar niet uit waarom de aangepaste plannen wel voldoen aan de Hemelwaterverordening. De aangepaste plannen bevatten onder meer geen exacte opgave van het infiltratievolume en de infiltratieoppervlakte. Van een zorgvuldige overheid mag volgens de verzoekende partij worden verwacht dat minstens een berekening wordt gemaakt of voldaan is aan de Hemelwaterverordening, te meer daar uit de berekeningen van de gemeentelijke en provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bleek dat de Hemelwaterverordening niet wordt gerespecteerd. Minstens had de verwerende partij moeten opmerken dat zij niet over de nodige gegevens beschikte om haar toetsing aan de Hemelwaterverordening correct uit te voeren.

De verzoekende partij wijst ook op “*rechtsonzekerheid*” omdat ze uit de bestreden beslissing niet kan opmaken “*op welke plannen nu vergunning werd verleend*”. Het is voor de verzoekende partij immers onduidelijk of de aanvrager drie of vier versies (beperkt) aangepaste plannen heeft ingediend. Minstens werd ze na de hoorzitting niet in kennis gesteld van de aangepaste plannen.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De tussenkomende partijen stellen dat met de aangepaste plannen bij het beroepschrift een beperkte wijziging van de infiltratievoorzieningen was doorgevoerd, met name een verhoging ervan naar 233 infiltratiekratten (168 m²) in plaats van 227 (164m²). Door deze planaanpassing voldoet de aanvraag aan de Hemelwaterverordening.

De tussenkomende partijen menen dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het louter formeel argument dat de bestreden beslissing geen nieuw cijfermateriaal vermeldt gelet op de conformiteit van die beperkt aangepaste plannen met de Hemelwaterverordening. De verzoekende partij heeft kennis kunnen nemen van de aangepaste plannen.

De tussenkomende partijen stellen dat de bestreden beslissing de vergunning verleent “*op basis van het beperkt aangepaste plan*”, zijnde de tweede - en dus laatste- versie beperkt aangepaste plannen (stuk 9). Enkel dit aangepaste plan werd voorgelegd aan de verwerende partij. Deze tweede versie planaanpassingen werd reeds in eerste aanleg overgemaakt aan de verzoekende partij die met dit aangepast plan evenwel geen rekening hield.

In uiterst ondergeschikte orde vragen de tussenkomende partijen om de toepassing van de bestuurlijke lus overeenkomstig artikel 34, §1 DBRC-decreet.

4.

De verzoekende partij antwoordt in haar toelichtende nota dat ze over het noodzakelijke belang bij middel beschikt omdat ze als vergunningverlenende overheid in eerste aanleg in de mogelijkheid moet zijn om de conformiteit met de Hemelwaterverordening te kunnen aftoetsen. Dit geldt des te meer daar ze in eerste aanleg de aanvraag weigerde op dit punt. De motivering in de bestreden beslissing moet haar toelaten om na te gaan of de verwerende partij al dan niet correct haar beslissing heeft hervormd en al dan niet correct is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij merkt op dat de tussenkomende partijen menen dat het aangepaste plan voldoet aan de Hemelwaterverordening “*zonder cijfermatige onderbouwing*”, dat de initiële infiltratievoorzieningen werden verplaatst maar niet gewijzigd door de aangepaste plannen, dat noch in het beroepschrift noch in de replieknota werd gewezen op een verhoogde infiltratie, en dat nergens blijkt dat meer infiltratiekratten zijn voorzien. Zonder bijkomende infiltratievoorzieningen kan volgens de verzoekende partij de aanvraag niet voldoen aan de Hemelwaterverordening. Het louter verplaatsen van de infiltratiekratten wijzigt de infiltratiehoeveelheid evenmin. Ze wijst op het formulier ‘hemelwaterverordening’ (stuk 10 bij het beroepschrift) dat een infiltratieoppervlakte van 137 m² vermeldt, terwijl een infiltratieoppervlakte van 146,72 m² is vereist.

Volgens de verzoekende partij blijft er verwarring bestaan omtrent welke plannen werden vergund. Het blijft voor haar immers een raadsel uit welke plannen zou blijken dat de aanvraag voldoet aan de Hemelwaterverordening. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hanteerde de laatste versie van de plannen, met name “*een minimaal infiltratievolume van 91.700 liter terwijl het tweede formulier hemelwaterverordening van de aanvrager slechts 89.325 liter minimale infiltratievolume nodig acht*”.

Zelfs met de toepassing van de bestuurlijke lus zal nog een onwettigheid voorliggen omdat niet voldaan is aan de Hemelwaterverordening door “*te weinig*” infiltratiemogelijkheden.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij bij het middel omwille van *“de conformiteit van het beperkt aangepaste plan met de [H]emelwaterverordening”*.

In eerste aanleg weigerde de verzoekende partij de aanvraag omdat deze wat betreft de infiltratie van het hemelwater niet voldoet aan de Hemelwaterverordening. In administratief beroep vergunde de verwerende partij de aanvraag op grond van *“aangepaste plannen”*. Het kan dan ook moeilijk worden betwist dat de verzoekende partij een voordeel kan halen uit de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel. Of de aangepaste plannen overeenkomen met de eisen gesteld in de Hemelwaterverordening, vereist een onderzoek van de gegrondheid van het middel.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Waar de verzoekende partij stelt dat ze uit de bestreden beslissing niet kan afleiden welke aangepaste plannen nu werden vergund, blijkt uit de gegevens van de zaak dat de tussenkomende partijen slechts tweemaal aangepaste plannen hebben ingediend ten opzichte van de initiële plannen van 4 december 2017 (en geen drie- of viermaal zoals de verzoekende partij beweert).

Zoals blijkt uit de uiteenzetting van de feiten, bezorgden de tussenkomende partijen de verzoekende partij reeds in eerste aanleg tweemaal aangepaste plannen (plannen van 19 februari 2018 en plannen van 28 februari 2018). Na de indiening van het beroepschrift bezorgden de tussenkomende partijen bijkomend aan de verwerende partij analoog - dus op papier - de aangepaste plannen van 28 februari 2018 met *“[h]et formulier verordening hemelwater horende bij deze beperkt aangepaste plannen”*, en dit ruim vóór het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomende partijen reageerden met een replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Deze replieknota bevat als bijkomende stukken een bekrachtigingsbeslissing van de archeologienota en stukken wat betreft de boscompensatie, en dus geen nieuwe aangepaste plannen. Het blijkt niet uit het administratief dossier, en de verzoekende partij maakt dit ook niet aannemelijk, dat er na de hoorzitting nieuwe aangepaste plannen werden ingediend.

Het kan dan ook moeilijk worden betwist dat de bestreden beslissing met de vergunde *“aangepaste plannen”* doelt op de plannen van 28 februari 2018. Er bestaat geen rechtsonzekerheid op dit punt.

3.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 10 van de toepasselijke Hemelwaterverordening, zoals gewijzigd met het besluit van 15 juli 2016, bepaalt:

“... ”

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

paragraaf 4. Het buffervolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 25 liter per vierkante meter afwaterende oppervlakte, bepaald op de wijze vermeld in paragraaf 4. Met behoud van de afwijkmogelijkheid vermeld in artikel 13, kan van de afmetingen vermeld in het eerste lid alleen afgeweken worden als de aanvrager aantoont dat de door hem voorgestelde oplossing een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft.

§ 4. De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte voor de dimensionering van een infiltratievoorziening is de som van :

1° de verharde grondoppervlakten die nieuw aangelegd of heraangelegd worden;
2° een deel van of in voorkomend geval de volledige bestaande verharde grondoppervlakte voor zover deze nog niet is aangesloten op een hemelwaterput, infiltratievoorziening of buffervoorziening;

3° de horizontale dakoppervlakten van de nieuw te bouwen of te herbouwen overdekte constructies;

4° een deel van of in voorkomend geval de volledige horizontale dakoppervlakte van de bestaande constructie waar tegenaan gebouwd wordt voor zover deze nog niet is aangesloten op een hemelwaterput, infiltratievoorziening of buffervoorziening.

Het deel van de bestaande verharde grondoppervlakte of van de horizontale dakoppervlakte van de bestaande aansluitende constructie dat mee in rekening gebracht moet worden voor de dimensionering van de infiltratievoorziening wordt beperkt tot de oppervlakte van de nieuwe of heraangelegde verharding of overdekte constructie.

Als in een hemelwaterput wordt voorzien die voldoet aan de bepalingen van artikel 9 mag de afwaterende oppervlakte verminderd worden met 60 vierkante meter.

Voor de bepaling van de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte vermeld in het eerste lid worden de horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak gedeeld door twee.

...

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 4° VCRO bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd wanneer overeenkomstig artikel 8, §1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB) geen vergunning kan worden afgeleverd.

De formele motivering van de vergunningsbeslissing moet blijk geven van de door artikel 8, §1 DIWB voorgeschreven watertoets. De formele motiveringsplicht vereist niet dat de verwerende partij daarbij als orgaan van actief bestuur op alle in administratief beroep aangevoerde argumenten rechtstreeks en punt voor punt antwoordt. Wel moet de verwerende partij haar beslissing des concreter en preciezer motiveren in het geval van andersluidende standpunten. Het volstaat *in casu* dat uit de bestreden beslissing blijkt waarom de verwerende partij andersluidend oordeelt dan de gemeentelijke en provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

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

4.

De bestreden beslissing bevat volgende waterparagraaf:

“ ...

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

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- totale dakoppervlakte: 1.659 m², waarvan 1.316 m² groendak en 343 m² niet-groendak (aangeduid op plan als 'dakopp. regenwaterput');
- waterdoorlatende verharding: 765 m²;
- niet-waterdoorlatende verharding: 2.727 m².

Er is een toename van de bebouwde oppervlakte die op zichzelf geen grote invloed heeft op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Wel wordt door de toename van de bebouwde/verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Dit moet worden gecompenseerd overeenkomstig de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSV).

De aanvraag voorziet in de plaatsing van 2 hemelwaterputten van 10.000 liter met hergebruik van hemelwater voor toiletten en dienstkranen.

Dit is in overeenstemming met de GSV.

De hemelwaterputten hebben een overloop naar een infiltratievoorziening bestaand uit infiltratiekratten met een infiltratieoppervlak van 137 m² en een infiltratievolume van 85.625 liter. Er is een noodoverloop naar de openbare riolering voorzien.

Voor de berekening van de infiltratievoorziening hoeven waterdoorlatende oppervlaktes niet mee in rekening gebracht worden. De nieuwe dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden voor de berekening van de infiltratievoorziening bedraagt 3.668 m² (= helft van de dakoppervlakken met groendak + overige dakoppervlakte – 60 m² omwille van plaatsing hemelwaterput).

In de berekening bij de aanvraag werden de dakoppervlakken zonder groendak (= oppervlakte 343 m²) niet meegerekend waardoor de infiltratievoorziening niet correct gedimensioneerd werd.

De infiltratievoorziening dient over een minimum infiltratieoppervlak van 146,72 m² en een infiltratievolume van 91.700 liter te beschikken.

Er wordt dus niet voldaan aan de verordening hemelwater.

Appellant heeft evenwel de plannen beperkt aangepast.

Deze beperkt aangepaste plannen doorstaan wel de hemelwatertoets.

...

5.

De verzoekende partij ging in eerste aanleg ervan uit dat "[d]e infiltratievoorziening (...) over een minimum infiltratieoppervlak van 146,72 m² en een infiltratievolume van 91.700 liter (dient) te beschikken". De verwerende partij gaat in de bestreden beslissing uit van eenzelfde uitgangspunt.

Het bij de aanvraag gevoegde formulier inzake hemelwaterverordening voorziet voor de infiltratie van het hemelwater een infiltratieoppervlakte van 137 m² en een infiltratievolume van 85.125 liter. Volgens dit formulier vereist de Hemelwaterverordening een infiltratieoppervlakte van 133 m² en een infiltratievolume van 83.125 liter. Bij het beroepsschrift werd eenzelfde formulier gevoegd.

De aangepaste plannen van 19 februari 2018 voorzien een infiltratieoppervlakte van 164 m² (227 infiltratiekratten).

Het nieuwe formulier van 28 februari 2018, dat pas later op 26 april 2018 aan de verwerende partij werd bezorgd, stemt overeen met de gegevens op de plannen van 28 februari 2018. Dit formulier vermeldt een infiltratieoppervlakte van 168 m² (233 infiltratiekratten), en een infiltratievolume van 100.190 liter. Volgens dit formulier vereist de Hemelwaterverordening een infiltratieoppervlakte van 143 m² en een infiltratievolume van 89.325 liter.

De verzoekende partij toont niet aan dat de aangepaste plannen van 28 februari 2018 niet voldoen aan de door de haar zelf in eerste aanleg vooropgestelde dimensionering van de vereiste infiltratie voor hemelwater overeenkomstig artikel 10 van de Hemelwaterverordening.

De verwerende partij kon er dan ook mee volstaan in de bestreden beslissing vast te stellen dat de voorziene infiltratievoorziening op de aangepaste plannen (waarmee de plannen van 28 februari 2018 worden bedoeld zoals vastgesteld onder randnummer 2) de toets aan een infiltratieoppervlak van 146,72 m² en een infiltratievolume van 91.700 liter “doorstaan”, te meer daar de aangepaste plannen meer voorzien dan wat de Hemelwaterordening minimaal vereist.

Het middel wordt verworpen.

6.

Er is dan ook geen noodzaak te antwoorden op het verzoek van de tussenkomende partij tot toepassing van de bestuurlijke lus overeenkomstig artikel 34 DBRC-decreet.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in dit middel de schending aan van de artikelen 4.3.1 en 4.4.1 VCRO, van het bijzonder plan van aanleg 'Kortrijksesteenweg Oost' zoals goedgekeurd bij ministerieel besluit van 27 oktober 2006 (hierna: BPA), van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijke bestuur.

Met dit middel bekritiseert de verzoekende partij de aangepaste plannen. In essentie stelt ze dat ingrijpende wijzigingen werden doorgevoerd aan de aanvraag, terwijl er overeenkomstig artikel 4.1.1, §1 VCRO geen beperkte afwijkingen kunnen gebeuren zonder openbaar onderzoek.

1.1

In een eerste middelonderdeel wijst de verzoekende partij op de opgesomde planaanpassingen in een mailbericht van de aanvrager. Volgens haar kan dergelijke lijst van ingrijpende wijzigingen onmogelijk beschouwd worden als beperkte aanpassingen in de zin van artikel 4.3.1 VCRO “*nu de bovengrondse parking en de bufferzones grondig werden gewijzigd*”.

1.2

In een tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat zelfs als de aanpassingen beperkt zijn, de aanvraag strijdt met de voorschriften in zone 7:

- In zone 7 wordt een oppervlakte van maximaal 20% met niet-waterdoorlatende materialen toegestaan, terwijl volgens het aangepaste plan de oppervlakte van de ondergrondse parkeergarage *circa* 54% (710,40 m²) zal innemen. Ook de oppervlakte van de ondergrondse parkeergarage moet worden meegeteld bij het aandeel niet-waterdoorlatende oppervlakte. De grasdallen worden immers bovenop de parkeergarage aangelegd, wat zorgt voor een niet-waterdoorlatende betonlaag, zodat het terrein op deze plaats ook wordt verhard met niet-waterdoorlatende materialen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt zelfs vast dat 64,7 % van zone 7 wordt aangelegd in niet-waterdoorlatende materialen.
- In zone 7 kunnen gebouwen en constructies opgericht worden met een maximale grondoppervlakte van 40 m². De ondergrondse parkeergarage, die ook als een constructie

moet worden beschouwd en onder de stedenbouwkundige voorschriften valt qua maximale bebouwing/constructie, heeft een oppervlakte van 537 m². De verzoekende partij wijst op het begrip "bouwwolume" in de begrippenlijst van het BPA.

In casu is er geen sprake van beperkte afwijkingen en werd er ook geen openbaar onderzoek gevoerd conform artikel 4.1.1, §1 VCRO. De bestreden beslissing houdt manifeste inbreuken in op de voorschriften van het BPA. Minstens is de bestreden beslissing gebrekkig gemotiveerd op dit punt.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.1

De tussenkomenende partijen stellen met betrekking tot het eerste middelonderdeel, met verwijzing naar rechtspraak, dat de bewijslast van het niet-beperkt karakter van de planaanpassingen bij de verzoekende partij ligt die zich beperkt tot het louter opsommen van de aanpassingen.

Met verwijzing naar de memorie van toelichting bij de decreetswijziging van 4 april 2014 inzake artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO wijzen de tussenkomenende partijen op de verruimde mogelijkheid om plannen aan te passen.

De planaanpassingen zijn als "*minimaal*" te beschouwen "*gelet op de omvang van het totale project (een groot kantoor- en reitailgebouw met 5 appartementen)*", terwijl de aanpassingen zorgen voor ruimere bufferzones zonder een vermindering aan parkeerplaatsen.

Wat betreft de parkeerplaatsen in zone 7 benadrukken ze dat de aanpassingen zich beperken tot een herschikking van de parkeerparkeerplaatsen met behoud van het aantal parkeerplaatsen (162) zodat de aanvraag zich blijft conformeren met de parkeernormen van het BPA. Wat betreft de noodzakelijke bufferzones van minstens 4 meter in zones 2 en 7, wordt geen wijziging in de bouwvrije afstand voorzien maar enkel in een verdere vergroening van het project conform het BPA. De hemelwaterputten en de infiltratiekratten worden verplaatst en de oppervlakte van de infiltratiekratten wijzigt van 164 m² naar 168 m².

De aanpassingen werden specifiek voorzien om tegemoet te komen aan de ongunstige adviezen van de gemeentelijke en provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het negatief standpunt van de verzoekende partij. De verzoekende partij toont volgens de tussenkomenende partijen evenmin aan dat de aanpassingen strijden met de toepassingsvoorwaarden in artikel 4.3.1, §1 VCRO.

Met verwijzing naar rechtspraak stellen de tussenkomenende partijen dat een veelheid aan aanpassingen mogelijk is, terwijl de bestreden beslissing afdoende het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegt.

3.2

De tussenkomenende partijen stellen met betrekking tot het tweede middelonderdeel dat de verzoekende partij ten onrechte aanvoert dat de (aangepaste) aanvraag de voorschriften in het BPA schendt:

- De aangepaste plannen voldoen aan het inrichtingsvoorschrift in artikel 7.2 voor zone 7 "*zone voor groengeïntegreerde parkeerterreinen*". De verzoekende partij bewijst niet dat het aangepaste plan voorziet in een niet-waterdoorlatende verharding van "ca. 54 %" van de zone, maar berekent foutief en kennelijk onredelijk de oppervlakte van de ondergrondse parking mee, terwijl de bovengrond in waterdoorlatende grasdallen wordt uitgerust. Door het voorzien

van een ruimere bufferzone ter hoogte van de achterste perceelsgrens en de ontsluiting van de parkeerzone deels in waterdoorlatende grasdallen wordt het voorschrift van maximaal 20 % verharding in niet-waterdoorlatende materialen gerespecteerd. Artikel 7.2 BPA laat een verhardingsgraad toe van maximaal 85 % van de zone waarvan maximaal 20 % middels niet-waterdoorlatende verharding. De definities van de begrippen waterdoorlatende en niet-waterdoorlatende materialen in artikel 1.13 BPA, stellen enkel het “*materiaalgebruik*” voorop, zodat grasdallen als waterdoorlatende verharding moeten worden aanzien. De ondergrondse parkeergarage doet hieraan geen afbreuk omdat de twee doeleinden van de verharding in waterdoorlatende materialen (groene invulling van het terrein en geen negatieve impact op de waterhuishouding) worden gerespecteerd, en dus ook de bestemming van de zone 7. Het middelonderdeel gaat uit van een foutieve interpretatie van de concrete definities in het BPA.

- De verzoekende partij houdt ten onrechte ook een schending voor van artikel 7.2 BPA in de mate dit voorschrift oplegt dat in de parkeerzone enkel gebouwen en constructies met een maximale grondoppervlakte van 40 m² mogelijk is. Het BPA voorziet geen voorschriften voor ondergrondse constructies. De voorschriften voor zone 7 hebben louter betrekking op de bovengrond, waarbij wordt gewezen op de definities van de begrippen “bouvvolume” en “grondoppervlakte” in artikel 1.13 BPA. De beperking van 40 m² grondoppervlakte slaat uitsluitend op de bovengrondse gelijkvloerse verdieping. De visie van de verzoekende partij houdt dan ook een miskenning en uitholling in van de maximale bovengrondse bebouwingsmogelijkheden die het BPA zelf vastlegt. Aangezien het BPA niets bepaalt over het gebruik van de ondergrond, kan er op dat vlak ook geen schending ervan voorliggen.

Omdat de bestreden beslissing geen schending inhoudt van enig BPA-voorschrift, kan er ook geen schending zijn van artikel 4.4.1 VCRO, zodat geen openbaar onderzoek noodzakelijk was.

4.1

De verzoekende partij antwoordt in haar toelichtende nota inzake het eerste middelonderdeel dat het grote aantal wijzigingen (13) volstaat om niet te kunnen spreken van beperkte aanpassingen. Ook blijken de verschillende wijzigingen op zich niet te voldoen aan de vereiste van een beperkte planaanpassing. *In casu* werd eerst niet voorzien in een bufferzone, terwijl na de aanpassing van de plannen een bufferzone van minstens 4 meter aan de linker perceelsgrens wordt voorzien. Ook het verwijderen van parkeerplaatsen en de rijweg moet aanzien worden als een essentiële aanpassing.

Uit het administratief dossier blijkt bovendien dat de wijziging van de interne circulatie op het terrein dermate ingrijpend is dat na de hoorzitting een bijkomend advies van de Brandweer noodzakelijk werd geacht. Dit kan onmogelijk nog worden beschouwd als een beperkte wijziging. Er worden niet minder dan 162 parkeerplaatsen voorzien zodat het belang van de interne circulatie niet mag worden onderschat. De bestreden beslissing stelt onterecht dat de aanpassingen slechts beperkt zijn. Enkel kleine planwijzigingen zijn toegestaan (*Parl.St. VI.Parl, 2013-2014, 2371, nr. 1, p. 34*).

Er geldt een verstrengde motiveringsplicht wanneer de vergunningverlenende overheid afwijkt van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Maar zelfs als de verwerende partij redelijk heeft geoordeeld dat er sprake is van beperkte aanpassingen, *quod non*, blijft nog altijd de vaststelling dat met de aanpassingen nog steeds niet wordt tegemoet gekomen aan alle strijdigheden met de voorschriften. Het aangevraagde is daarom nog steeds in strijd met voorschriften van het BPA en artikel 4.4.1 VCRO.

4.2

De verzoekende partij antwoordt in haar toelichtende nota inzake het tweede middelonderdeel dat zij heeft gewezen op twee specifieke schendingen van de voorschriften voor zone 7:

- *voorschriften van zone 7 inzake de maximale verharding in niet- waterdoorlatende materialen:* de verzoekende partij wijst op het doel van de beperking van niet-doorlatende verharding dat hemelwater in de grond kan infiltreren en zo naar de ondergrond kan afgevoerd worden zodat de rioleringen worden ontlast en de grondwaterstand op peil wordt gehouden. Het is niet omdat een groene parkeerzone wordt voorzien dat de bepaling inzake de maximale verharding van de zone door middel van niet-waterdoorlatende materialen niet moet gerespecteerd worden. Er moet wel rekening worden gehouden met de verharding door de ondergrondse parking. Anders redeneren laat het volledig betonneren toe van een parkeerzone met daarbovenop een laagje aarde en grasdallen. Dit kan niet de bedoeling zijn van de voorschriften van het BPA die ter vrijwaring van de infiltratiemogelijkheden bepaalde zones niet willen verharderen.
- *voorschriften van zone 7 inzake de maximale oppervlakte van de constructies:* gezien de ondergrondse parking veel groter is dan 40 m² komt vast te staan dat de bestreden beslissing artikel 7.2 manifest schendt. Hoewel het BPA het begrip “constructie” niet definieert, stellen de tussenkomende partijen ten onrechte dat de ondergrondse parkeergarage geen constructie is. Binnen de regelgeving van de goede ruimtelijke ordening wordt onder een constructie ook inrichtingen “*in de grond ingebouwd*” begrepen. Anders dan wat de tussenkomende partijen beweren, blijkt uit de definitie van het begrip “grondoppervlakte” niet dat de beperking van de constructies qua oppervlakte uitsluitend zou slaan op bovengrondse constructies. Deze definitie legt immers enkel uit hoe de oppervlakte moet worden gemeten.

Tot slot herhaalt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing die afwijkt van de voorschriften van het BPA, artikel 4.4.1 VCRO schendt omdat geen openbaar onderzoek werd gehouden.

Beoordeling door de Raad

1.

In essentie wordt in het eerste middelonderdeel aangevoerd dat de aangepaste plannen van 28 februari 2018 geen “beperkte” planwijzigingen inhouden overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

1.1

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO bepaalt onder meer dat een vergunning moet geweigerd worden als de aanvraag onverenigbaar is ofwel met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken, ofwel met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, gewijzigd door het decreet van 4 april 2014, laat het vergunningverlenend bestuursorgaan onder bepaalde voorwaarden toch toe de vergunning af te leveren ondanks een volgens artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO vastgestelde onverenigbaarheid. Het artikel omschrijft deze voorwaarden als volgt:

“ ...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die

voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”

Uit deze bepaling volgt dat een vergunningverlenende overheid een vergunning kan verlenen, teneinde de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, op grond van beperkt aangepaste plannen in de mate dat voldaan is aan de voorwaarden zoals bepaald in het derde lid. Aanpassingen aan de plannen zijn sinds de wijziging van artikel 4.3.1, tweede en derde lid VCRO door het decreet van 4 april 2014 niet langer uitsluitend beperkt tot “kennelijk bijkomstige zaken”.

Tijdens de parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, werd de wijziging van de hiervoor geciteerde bepaling toegelicht als volgt (*Parl.St. VI.Parl. 2013-2014, 2371/1, 34*):

“1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.

2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.

Een aanpassing van de plannen wordt volgens het aangepaste artikel 4.3.1, §1, VCRO, mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard.

3. De SARO merkt op dat voorliggend ontwerp van decreet dezelfde bepaling in de VCRO invoert als het voorontwerp van decreet betreffende de omgevingsvergunning. Zij herneemt uit haar advies van 5 juni 2013 dat de voorwaarden zeer vaag zijn.

Echter, de mogelijke situaties waarin al dan niet afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, kunnen dermate verschillend zijn, dat een vastgelegde lijst inherent altijd ontoereikend zal zijn. De toepassing van deze bepaling veronderstelt dan ook een dossiermatige beoordeling aan de hand van de feitelijke elementen van de concrete vergunningsaanvraag.

4. De SARO stelt verder terecht vast dat via voorliggende wijziging van de VCRO niet geregeld wordt in welke zin planaanpassingen mogelijk zijn als er geen openbaar onderzoek vereist is.

Het decreet wordt dan ook aangepast in die zin dat een aanpassing van de plannen, slechts mogelijk is wanneer:

1° de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen tegemoetkomen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend 'of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken';

3° de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen.

Door deze toevoeging wordt duidelijk dat beperkte aanpassingen mogelijk zijn op initiatief van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar dat ook hier een grens staat op wat mogelijk is zonder tweede openbaar onderzoek."

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de toelichting blijkt dat nog steeds enkel "*beperkte*" aanpassingen van de plannen mogelijk zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure. In de geciteerde toelichting wordt een "*beperkte aanpassing*" beschouwd als "*kleine planwijzigingen*".

1.2

Zoals vastgesteld, hebben de tussenkomenende partijen in eerste aanleg tweemaal de plannen aangepast. Het wordt niet betwist dat ze hiermee volgende planwijzigingen doorvoerden ten opzichte van de plannen van 4 december 2017:

- het verwijderen van negen parkeerplaatsen en de rijweg om de bufferzone te integreren;
- het verkleinen van het aandeel betontegelverharding en het voorzien van de rijweg achteraan in waterdoorlatende klinkers;
- het vergroten van het aandeel gras wegens het verwijderen van het parkeervak en rijweg, en het integreren van een haagmassief;
- het wijzigen van de bovengrondse parking links vooraan (één extra parkeerplaats en verschuiving mindervalidenplaats) en achteraan (drie extra parkeerplaatsen loodrecht op de inrit, en mindervalidenplaatsen in de plaats van twee gewone parkeerplaatsen);
- het wijzigen van de ondergrondse parking (drie extra parkeerplaatsen door de omvorming van drie mindervalidenplaatsen naar zes gewone plaatsen, en één mindervalidenplaats in plaats van een gewone plaats) en links achteraan (het verwijderen van de technische ruimte);
- het aanleggen van de permanente bufferzone van minstens vier meter ter hoogte van de linker perceelsgrens (achteraan);
- het versmallen van de inrit van 7 meter naar 4,50 meter;
- het verplaatsen van de hemelwaterputten en de infiltratiekragen achter de voorbouwlijn;
- het aanpassen van appartement 1.4 in functie van de brandveiligheid.

Volgens de tussenkomenende partijen gebeurden de met dit middelonderdeel bekritiseerde planwijzigingen in hoofdzaak om tegemoet te komen *“aan de bepalingen van het BPA wat betreft het voorzien van een voldoende groen, onverharde bufferzones in de zones 7 (ter hoogte van de achterste perceelgrens) en zone 2 (ter hoogte van de linkerperceelgrens)”* en om ervoor te zorgen dat *“de aanvraag zich blijft conformeren met de parkeernormen van het BPA”*.

1.3

De bestreden beslissing bevat volgende concrete beoordeling waarom het - anders dan wat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aanneemt - om *“beperkte”* en geen *“essentiële”* wijzigingen gaat:

“ ...

Nochtans heeft de aanvrager in het beroepsschrift uitgebreid geargumenteed dat de voorgelegde planwijzigingen, gelet op de aard ervan, als beperkt moeten worden beschouwd, zeker in verhouding met de totaliteit van de aanvraag. Er wordt met de voorgestelde wijzigingen – die in essentie neerkomen op het voorzien van meer groen (bufferzones) en een aantal aanpassingen aan de parkeerplaatsen – geen afbreuk gedaan aan de essentie van de aanvraag, terwijl het evenzeer buiten enige discussie staat dat de voorgestelde wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening én brengen evenmin een schending van de rechten van derden met zich mee (wel integendeel).

Het standpunt van de aanvrager wordt bijgetreden.

...”

1.4

De loutere verwijzing naar het *“hoge aantal wijzigingen”* volstaat op zich niet om te oordelen dat de aanvraag essentieel werd gewijzigd. Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO legt immers geen numerieke beperking op.

Met de tussenkomenende partijen moet worden vastgesteld dat de planwijzigingen wat betreft de onder- en bovengrondse parking niet meer zijn dan een herverdeling van de parkeerplaatsen. De verzoekende partij betwist immers niet dat het aantal boven- en ondergrondse parkeerplaatsen (162), de inplanting van de twee hoofdgebouwen (retail- en kantoorgebouw met appartementen en restaurant met appartement), en de ontsluiting (waaronder ook de toegang tot de ondergrondse parking) worden behouden. De eerstgenoemde planwijziging van de te *“verwijderen”* parkeerplaatsen betreft een loutere verplaatsing van die parkeerplaatsen. De verzoekende partij legt niet uit waarom de herschikte parkeerplaatsen leiden tot een *“ingrijpende”* wijziging van de aanvraag. Volgens de begeleidende nota voorzagen de plannen van 4 december 2017 91 ondergrondse en 71 bovengrondse parkeerplaatsen. De plannen van 28 februari 2018 voorzien in 88 ondergrondse en 74 bovengrondse parkeerplaatsen. Hieruit blijkt dan ook het behoud van het totale aantal parkeerplaatsen.

De verzoekende partij stelt wel maar toont niet aan dat *“eerst helemaal niet”* (waarmee ze redelijkerwijze de plannen van 4 december 2017 bedoelt) werd voorzien in een bufferzone van 4 meter rondom. Wel merkte de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij de plannen van 19 februari 2018 op dat *“[de] bufferzone is op dit (...) aangepaste inplantingsplan (...) voorzien langsheen de achterste perceelsgrens, maar niet langsheen de linkse zijperceelsgrens achter het gebouw”* omdat *“nu een zone in grasdallen, die fungeert als circulatiezone voor de parking, voorzien [wordt]”*. Met deze planaanpassing werd binnen het betrokken beperkt gedeelte van de voorziene bufferzone ter hoogte van *“de linkse zijperceelsgrens achter het gebouw”* de grasdallen vervangen door gras en een haagmassief (hazelaar). De Raad stelt vast dat deze aanpassing niet de gehele circulatie op het bouwterrein wijzigt, anders dan wat de verzoekende partij lijkt te

suggereren. De verzoekende partij stelt wel maar bewijst niet dat deze wijziging een nieuw advies van de brandweer noodzaakt.

Of de aangepaste plaats en omvang van de infiltratievoorziening om de aanvraag te conformeren met de Hemelwaterverordening (zie eerste middel) een kleine planwijziging is, wordt door de verzoekende partij niet betwist. Eenzelfde vaststelling geldt voor de aanpassing van de versmalde inrit en het appartement 1.4.

De verzoekende partij toont niet aan dat deze lijst van planwijzigingen geen beperkte aanpassingen zijn conform artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, met name dat hierdoor “*de bovengrondse parking en de bufferzones grondig werden gewijzigd*”. Met name toont ze niet aan dat het oordeel in de bestreden beslissing dat de planwijzigingen (gezien hun aard) niet raken aan de essentie van de aanvraag (gezien de totaliteit ervan), omdat de wijzigingen in feite neerkomen op meer groen binnen de bufferzones en het aanpassen van de parkeerplaatsen, foutief of kennelijk onredelijk is.

Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

2.

In essentie is het tweede middelonderdeel beperkt tot de beoordeling van de aanvraag met de verenigbaarheid met de voorschriften van het BPA voor de achteraan op het bouwterrein gelegen zone 7 (zone voor groengeïntegreerde parkeerterreinen).

2.1

In de mate de verzoekende partij de schending inroept van de voorschriften van het BPA voor de zones 1 en 2, licht ze niet toe waarom ze deze stedenbouwkundige voorschriften geschonden acht.

Het tweede middelonderdeel is in de aangegeven mate onontvankelijk.

2.2.

Artikel 7 ‘ZONE 7: Zone voor groengeïntegreerde parkeerterreinen’ van de specifieke voorschriften bij het BPA bepaalt:

“...
“

7.1 BESTEMMING

Deze zone is bestemd als groenzone, waarbinnen geparkeerd kan worden. Deze zone kan ingericht worden als tuinzone, als parkgebied of als parkeerzone met een groen karakter.

In deze zone is slechts beperkte bebouwing toegelaten in functie van de bestemming.

7.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

- **Inrichting, verhardingen en beplantingen**

Deze zone kan voor maximaal 85% worden verhard, in functie van onder meer parkeerplaatsen, verbindingsstroken, terrassen, wandelpaden. De verharding dient maximaal waterdoorlatend te zijn. Maximaal 20% van elk terrein binnen deze zone kan worden verhard d.m.v. niet-waterdoorlatende materialen.

Minstens 15% van elk terrein binnen deze zone dient als onverharde groenzone te worden ingericht en dient te worden beplant.

- **Dimensionering en plaatsing van volumes**

- ☐ *Per terrein kunnen in deze zone gebouwen en constructies t.b.v. de hoofdbestemming, zoals onder meer gebouwen voor parkeeruitrusting,*

tuinuitrusting, opslag, worden opgericht met een maximale gezamenlijke grondoppervlakte van 40m².

- ☐ *Het hoogste punt van het bouwvolume bedraagt maximaal 4,50m, met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50m.*
- ☐ *Het bijgebouw dient op minimum 2,00m afstand t.o.v. de perceelsgrenzen opgericht te worden. Indien er een akkoord is van de aanpalende buur kan deze afstand worden verminderd of kan er op de perceelsgrens worden gebouwd.*
- ☐ *De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. Indien de oppervlakte van het bijgebouw groter is dan 20m², dan dient het materiaalgebruik afgestemd te worden op het materiaalgebruik van het hoofdgebouw.*

- **Aspecten m.b.t. goed nabuurschap**

Indien het terrein binnen deze zone als parkeerterrein wordt ingericht, dan dienen bijkomend volgende inrichtingsaspecten te worden nageleefd:

- ☐ *de parkeerplaatsen dienen te worden ingericht op minstens 4,00m van de perceelsgrens;*
- ☐ *een performante bufferzone van minstens 4,00m dient te worden aangeplant tussen de parkeerzone en de perceelsgrenzen, bestaande uit een dicht en aaneengesloten groenscherm van heesters, laag- en hoogstammige aanplantingen. Indien noodzakelijk, dient een aarden talud te worden voorzien, waarop de aanplantingen gebeuren.*
- ☐ *per 5 parkeerplaatsen dient één hoogstammige boom te worden voorzien binnen het perceel.*

...”

Artikel 1.13 ‘Begrippenlijst’ van de algemene bepalingen bepaalt onder meer:

“ ...

Bouwvolume =

Het bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend.

...

Gebouw =

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.

...

Grondoppervlakte =

De oppervlakte die wordt gemeten tussen (de buitenste verticaal projecties van) de buitenzijde van de gevels op de gelijkvloerse verdieping.

...

Niet-waterdoorlatende materialen =

Materialen die niet voor 100% waterdoorlatend zijn, zoals onder meer kassei, betonstraatstenenverharding, asfalt.

...

Waterdoorlatende materialen =

Materialen die voor 100% waterdoorlatend zijn, zoals onder meer grind, sintels, houtsnippers, kunststof- of betongrassdallen, geperforeerde betonstraatstenen.

...”

Artikel 1.3 'Waterhuishouding' van de algemene bepalingen bepaalt:

“ ...

1.3 WATERHUISHOUDING

In alle bestemmingszones is het naast de hoofdbestemming toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien t.b.v. de waterhuishouding in het gebied.

Voor de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat niet-verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen te gebruiken en door afleiding van het regenwater naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen of te hergebruiken.

Het regenwater afkomstig van verharde delen in deze zone dient op een gepaste manier afgevoerd te worden zonder aanpalende percelen te bezwaren.

Bij elke vergunningsaanvraag die betrekking heeft op nieuwbouw, grootschalige verbouwing en de aanleg van verhardingen, dient de aanvrager uitvoerig en gemotiveerd aan te tonen op welke plaatsen water-infiltrerende maatregelen kunnen worden genomen. Vanuit milieukundig oogpunt dienen plaatsen, waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie, verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromend water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorziene opvangzone en/of zuiveringspunt.

...”

Artikel 1.8 'Materialen' van de algemene bepalingen bepaalt onder meer:

“ ...

De materialen waarin gebouwen en constructies binnen het plangebied worden opgetrokken dienen een evenwicht te omvatten tussen enerzijds functionaliteit en anderzijds esthetische beleving. Indien een onevenwicht zou bestaan tussen beide, dan kan de vergunningverlenende overheid de vergunning weigeren.

De vergunningverlenende overheid kan te allen tijde bijkomende maatregelen en lasten opleggen m.b.t. het materiaalgebruik.

...”

De toelichtende nota bij het BPA bevat geen specifieke toelichting voor zone 7 onder hoofdstuk 8 'Planvertaling en uitwerking'. Wel wordt het volgende over de waterhuishouding verduidelijkt:

“ ...

9.4 WATERTOETS

...

9.4.2 Toepassing op het BPA Kortrijksesteenweg Oost

Het betreft een bestaande zone. Op de zones waar uitbreidingen worden voorzien stelt het BPA duidelijk omschreven waterhuishoudkundige en/of bufferende maatregelen voor.

Naar verhardingen toe wordt een maximale waterdoorlaatbaarheid vereist.

Het afvalwater afkomstig van de sites, dient volgens de geldende regels (Vlarem II en gemeentelijke verordening) te worden afgevoerd op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf te worden gezuiverd.

Het BPA voorziet performante groenstructuren die tot aan de steenweg reiken. Deze lineaire groenstructuren zijn hoofdzakelijk onverhard en kunnen tevens waterbufferend werken.

Op strategische plaatsen zijn groenzones voorzien die bijdragen tot een betere waterdoorlaatbaarheid van de ondergrond.

In talrijke zones nabij de zone 2 – zone voor middenschallig bebouwingspatroon langs steenwegen worden groengeïntegreerde parkeerplaatsen voorzien waar een maximale waterdoorlaatbaarheid wordt voorzien. Deze zones kunnen waterbufferend werken tussen enerzijds gebieden met grotere dynamiek en activiteit (en verharding) en achtergelegen woonzones anderzijds.

Het plangebied is tevens niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

...

2.3

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar acht de aanvraag onverenigbaar met het voormelde artikel 7 onder meer omdat zone 7 een oppervlakte heeft van circa 1.324,70 m² waarvan circa 857 m² (64,7 %) wordt aangelegd in niet-waterdoorlatende materialen, en omdat 30 bovengrondse parkeerplaatsen in zone 7 aangeduid werden als grasdallen (waterdoorlatend materiaal) met daaronder een ondergrondse parkeergarage, zodat het hemelwater op deze plaats onmogelijk in de ondergrond kan infiltreren en er dus geen sprake is van waterdoorlaatbaarheid op deze parkeerplaatsen. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet de oppervlakte van deze parkeerplaatsen worden meegeteld bij de oppervlakte in niet-waterdoorlatende materialen. De oppervlakte van het ondergrondse parkeergebouw bedraagt in deze zone circa 537 m², waar slechts constructies tot 40 m² worden toegestaan. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar treedt hiermee het negatief standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij.

In de mate er andersluidende standpunten zijn, vereist dit dat de verwerende partij in haar bestreden beslissing de aanvraag op die punten des te concreter en preciezer moet onderzoeken.

2.4

In de bestreden beslissing wordt met betrekking tot dit artikel 7 overwogen:

“Er is een verschil in interpretatie in verband met zone 7: in de beschrijving van de zone voor groengeïntegreerde parkeerterreinen staat nergens beschreven dat ondergronds parkeren niet is toegelaten. Dit moet met ander woorden niet meegerekend worden als ‘constructie’. Het doel van de voorschriften is toch voornamelijk om er voor te zorgen dat openheid rondom gewaarborgd blijft en dit wordt met het gevraagde toch nagestreefd en bereikt. (in tegenstelling tot het Raad voor Vergunningsbetwistingen-arrest waar naar verwezen wordt, betreft het hier geen specifiek omschreven ‘groenzone’). Er is met ander woorden geen strijdigheid met het bpa.”

2.5

Het gegeven dat artikel 7 inderdaad ondergrondse parkeergarages niet verbiedt, neemt niet weg dat de ondergrondse parkeergarage als een “constructie” in de zin van het BPA moet worden aangemerkt. Het BPA definieert het begrip “constructie” niet maar wel het begrip “gebouw” in artikel 1.13 BPA. Volgens deze definitie valt “elk bouwwerk” - en dus in voorliggend geval redelijkerwijze iedere constructie - onder het toepassingsgebied van artikel 7.

Anders dan wat de tussenkomende partijen voorhouden, is de definitie van het begrip “*bouwwolume*” in artikel 1.13 irrelevant voor de vraag of de *ondergrondse* parkeergarage al dan niet een constructie is. Uit de definitie hiervan blijkt dat dit begrip geen betrekking heeft op constructies “*onder het maaiveld*” - en dus louter de dimensionering en plaatsing van *bovengrondse* constructies betreft - binnen de toepassing van artikel 7.2 BPA. In de mate de verzoekende partij stelt dat de ondergrondse parkeergarage strijdt met dit voorschrift omdat deze constructie “*veel groter is dan 40 m²*”, maakt ze niet afdoende aannemelijk dat deze norm ook van toepassing is op ondergrondse constructies, nu volgens de definitie van het begrip “*grondoppervlakte*” in artikel 1.13 BPA deze oppervlaktenorm van 40 m² uitdrukkelijk louter betrekking heeft op “*gelijkvloerse*” constructies.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing ook ten onrechte dat zone 7 “*geen specifiek omschreven ‘groenzone’*” is. Artikel 7.1 bestemt zone 7 voor groengeïntegreerde parkeerterreinen uitdrukkelijk als “*groenzone*” waarbinnen geparkeerd kan worden en slechts beperkte bebouwing in functie daarvan is toegelaten. Artikel 7.2 regelt onder meer concreet, met specifieke normen wat betreft de toegelaten (waterdoorlatende en niet-waterdoorlatende) verhardingen en beplantingen, hoe deze groene zone moet worden ingericht. De verzoekende partij betwist de lezing van artikel 7.1 door de tussenkomende partijen dat “*maximaal 85 % van de zone wordt verhard, waarvan maximaal 20 % door middel van niet-waterdoorlatende materialen*” niet. Dit houdt volgens de niet-betwiste lezing van deze partijen in dat binnen zone 7 minimaal 65 % van de verharding moet worden voorzien als “*maximaal waterdoorlatend*” en minimaal 15 % als “*onverharde groenzone*”. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt evenwel vast dat in de zone 7 bijna 65% wordt aangelegd in niet-waterdoorlatende materialen, waaruit wel een strijdigheid met dit voorschrift van het BPA blijkt, anders dan wat de verwerende partij in de bestreden beslissing overweegt.

De tussenkomende partijen stellen ten onrechte dat het BPA de waterdoorlaatbaarheid enkel definieert vanuit het “*materiaalgebruik*”. Uit de algemene bepaling in artikel 1.3 BPA blijkt dat artikel 7 tot doel heeft de zone voor groengeïntegreerde parkeerplaatsen in te richten als een “*waterbufferend werken tussen enerzijds gebieden met grotere dynamiek en activiteit (en verharding) en achtergelegen woonzones anderzijds*”. Daarom moet er volgens de toelichtingsnota bij de aanleg van verhardingen rekening mee worden gehouden dat het hemelwater de mogelijkheid moet krijgen “*om maximaal door te dringen in de ondergrond*” door zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen te gebruiken en door het regenwater af te leiden naar de onverharde delen. Redelijkerwijs kan niet worden betwist dat de ondergrondse parkeergarage, waarvan niet wordt betwist dat deze deels ligt in zone 7, de maximale doordringbaarheid van het hemelwater in de *ondergrond* beïnvloedt. In dit kader wenst de Raad op te merken dat artikel 1.8 BPA onder meer bepaalt dat de materialen waarin de gebouwen en constructies (waaronder de ondergrondse parkeergarage moet worden begrepen) worden opgetrokken “*een evenwicht [dienen] te omvatten tussen enerzijds functionaliteit en anderzijds esthetische beleving*” en wanneer dit niet het geval is na het gebeurlijk opleggen van maatregelen “*de vergunningverlenende overheid de vergunning [moet] weigeren*”.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij op grond van een foutieve interpretatie van artikel 7 BPA en dus niet op goede gronden heeft geoordeeld dat er geen strijdigheid voorligt met de voorschriften van het BPA.

In de mate de verzoekende partij ook de schending inroept van artikel 4.4.1, §1 VCRO omdat de afwijkingen op de voorschriften van het BPA niet beperkt te noemen zijn en er geen openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden, merkt de Raad op dat de verwerende partij in de bestreden uitdrukkelijk heeft geoordeeld dat er géén beroep wordt gedaan op de afwijkmogelijkheid van

dit artikel. De Raad kan in het hem opgedragen wettigheidstoezicht dan ook niet vooruitlopen op een gebeurlijke toepassing van deze afwijkmogelijkheid door de verwerende partij.

Het tweede middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel wordt de schending ingeroepen van artikel 4.7.23 §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids-, redelijkheids-, vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel.

Met dit middel bekritiseert de verzoekende partij het oordeel in de bestreden beslissing met betrekking tot de watertoets, de vraag of de aangepaste plannen essentiële wijzigingen inhouden en de verenigbaarheid met de voorschriften in het BPA. Met betrekking tot deze punten wordt het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende weerlegd.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De tussenkomende partijen stellen dat de kritiek van de verzoekende partij is beperkt tot de motivering in de bestreden beslissing die reeds aan bod kwam in de eerste en tweede middel. Wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de Hemelwaterverordening (zie eerste middel), het beperkt karakter van de planaanpassingen (zie eerste onderdeel van het tweede middel) en de verenigbaarheid van de aanvraag met de voorschriften in het BPA (zie tweede onderdeel van het tweede middel) kan worden volstaan door te verwijzen naar de replieken aldaar.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij voldoende en duidelijk heeft aangegeven op welke motieven ze haar beslissing steunt en daarbij het andersluidende standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afdoende heeft weerlegd.

4.

De verzoekende partij antwoordt in haar toelichtende nota dat de tussenkomende partijen ten onterechte het belang bij het oproepen motiveringsgebrek betwisten. Het blijkt niet op basis van welke gegevens voldaan zou zijn aan de Hemelwaterverordening. Nochtans moet de verzoekende partij als vergunningverlenende overheid in eerste aanleg in de mogelijkheid gesteld worden na te gaan of haar beslissing al dan niet terecht en wettelijk werd hervormd. Dit geldt des te meer gezien het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Voor het overige voegt de verzoekende partij niets wezenlijk toe aan haar standpunt.

Beoordeling door de Raad

1.

In essentie wijst de verzoekende partij met dit middel op de “*verscherpte*” motiveringsplicht van de verwerende partij omdat de bestreden beslissing afwijkt van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Anders dan wat de verzoekende partij lijkt aan te nemen, betwisten de tussenkomende partijen het belang van de verzoekende partij op dit punt niet bij het middel.

2.

In de mate de verzoekende partij stelt dat de aanvraag wat betreft de watertoets niet voldoet aan de Hemelwaterverordening en dat de aangepaste plannen een essentiële wijziging van de plannen inhouden, moet erop worden gewezen dat deze argumentatie respectievelijk bij de bespreking van het eerste middel en het eerste middelonderdeel van het tweede middel werd verworpen.

In de mate de verzoekende partij stelt dat de aanvraag niet overeenstemt met de voorschriften van het BPA, verwijst de Raad naar de beoordeling van het tweede middelonderdeel van het tweede middel. Hieruit volgt dat de bestreden beslissing niet afdoende en zorgvuldig gemotiveerd is in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

Het derde middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

Gezien de vaststellingen onder punt VI wordt de verwerende partij beschouwd als de in het ongelijk gestelde partij. De verzoekende partij heeft recht op de gevraagde rechtsplegingsvergoeding.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv SEA COAST CONSTRUCTION, de nv MYLECKE, de heer Hendrik DANNEELS en de nv LIFE TREE ESTATE, is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 juli 2018, waarbij aan de eerste en tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden “volgens het beperkt aangepast plan” voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van een kantoor- en retailgebouw met vijf appartementen en een ondergrondse garage op de percelen gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Kortrijksesteenweg 46-48-50-52-54-56-58-60, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 246/e, 248/c, 250/c, 251/g, 252/h, en 254/h-f-g.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 400 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor 100 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 december 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT