

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0363
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0141/A

Verzoekende partij	de nv DE KORTRIJKSE TOREN vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Isabelle VERHELLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partijen	1. de heer Stefan OCKERMAN vertegenwoordigd door advocaat Erika RENTMEESTERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57 2. mevrouw Hildegarde DE ROUCK vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 10 november 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze van 29 maart 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor regularisatie + deels heraanvraag handelsruimten met woningen op een perceel gelegen te Deinze, Gaversesteenweg 46, 48, 52 en 54, met als kadastrale omschrijving derde afdeling, sectie A, nummer 451R2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 december 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkommende partij met een beschikking van 28 februari 2017 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 januari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 28 februari 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 december 2017.

Advocaten Steve RONSE en Isabelle VERHELLE voeren het woord voor de verzoekende partij.
Advocaat Erika RENTMEESTERS voert het woord voor de eerste tussenkomende partij.
Advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.
Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

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

III. FEITEN

1.

Op 15 oktober 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“slopen gebouw + oprichten handelsruimten met appartementen en parking”*. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze verleent op 5 februari 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. De tweede tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 26 maart 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De verwerende partij beslist op 4 juli 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Op verzoek van de tweede tussenkomende partij vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 4 juli 2013 met het arrest van 8 december 2015 met nummer RvVb/A/1516/0327 en beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tweede tussenkomende partij.

De verwerende partij verklaart in het kader van de herstelbeslissing het beroep op 7 april 2016 ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning. Ook deze vergunning van 7 april 2016 wordt aangevochten voor de Raad. Bij arresten van de Raad van 12 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0342 wordt deze beslissing wegens verzaking vernietigd en omwille van de duidelijkheid uit het rechtsverkeer gehaald.

2.

De verzoekende partij dient op 3 april 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“wijzigen bouwaaanvraag van handelsruimten met appartementen, uitbreiding blok A en imkrimping blok C”*.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 juli 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Tegen deze beslissing tekent de tweede tussenkomende partij op 22 augustus 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De verwerende partij verklaart het beroep op 6 november 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. Deze vergunning wordt aangevochten bij de Raad en de beslissing wordt met een arrest van de Raad van 12 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0341 wegens verzaking vernietigd en omwille van de duidelijkheid uit het rechtsverkeer gehaald.

3.

De verzoekende partij dient op 29 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*regularisatie + deels heraanvraag handelsruimten met woningen*” op een perceel gelegen te Deinze, Gaversesteenweg 46,48,52 en 54.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 januari 2016 tot en met 10 februari 2016, dienen de tussenkomende partijen een bezwaarschrift in.

De brandweer van Deinze adviseert op 1 februari 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 11 februari 2016 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 29 maart 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

Project MER

Voor het betreffende project werd dd. 11 april 2012 voor een termijn van 4 jaar een ontheffing tot het opstellen van een project-MER verleend.

...” Rekening houdende met bovenstaande bevat de ontheffingsaanvraag voor de eerste fase van het project voldoende informatie om het aspect milieu een volwaardige plaats te geven bij de besluitvorming en kan de ontheffing voor het opstellen van een project-MER worden toegestaan. De ontheffing van het opstellen van een project-MER wordt toegestaan voor een termijn van vier jaar. Dit verslag dient, samen melde ontheffingsaanvraag, deel uit te maken van de vergunningsaanvragen.”...

Watertoets

Het voorliggende project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijke effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het proleet

Het perceel van de aanvraag is gelegen langs de Gaversesteenweg (=gewestweg N35).

Op het terrein van de aanvraag is een voormalige fabriek aanwezig met enkele rijhuizen, die te slopen zijn en waarvoor reeds een vergunning is.

De omgeving rond de bouwplaats wordt gekenmerkt door overwegend gesloten bebouwingen (type rijwoningen, meergezinswoningen en appartementsbouw), waarbij zowel wonen, handel als diensten voorkomen.

De aanvraag beoogt het slopen gebouwen en het oprichten van handelsruimtes met appartementen en parking.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het regulariseren van handelsruimtes met appartementen, de aanleg van een parking langs de Gaversesteenweg en de ontsluitingsweg.

De aanvraag voorziet in de regularisatie van de sloping van de bebouwing op de site en in de oprichting van 4 grootschalige gebouwen (gebouw A,B en E) voor handelszaken en het verbouwen van een bestaande loods (gebouw D), waar tevens een handelszaak in ondergebracht zal worden.

Gebouw C, dat oorspronkelijk werd vergund in de vergunning van 05/02/2013, werd niet geplaatst. De voorziene ruimte die dit gebouw in beslag nam, wordt ingenomen door parking. Indien men hier later effectief een gebouw wil voorzien, zal hiervoor een afzonderlijke aanvraag ingediend worden.

Gebouw A heeft een breedte van +/- 32m60 op een diepte van +/- 67m20.

Op gebouw A zijn naast handelszaken op de gelijkvloerse verdieping tevens appartementen ondergebracht op de tweede en derde bouwlaag.

Op gebouw A worden naast handelszaken op de gelijkvloerse verdieping tevens appartementen voorzien op de tweede en derde bouwlaag.

De appartementen bevinden zich aan kant van de Gaversesteenweg ter hoogte van gebouw A en hebben een bouwdiepte van +/- 17m60 op de eerste verdieping en een bouwdiepte van +/- 10m op de 20 verdieping.

De kroonlijsthoogte van de handelszaken op de eerste bouwlaag bedraagt +/- 6m90. Gebouw A heeft ter hoogte van de appartementen een kroonlijsthoogte van +/- 12m40 en is afgewerkt met een plat dak.

Boven gebouw B is een tweede en derde bouwlaag voor handelszaken aanwezig.

Gebouw B heeft een breedte van +/- 44m09 op een diepte van +/- 45m40.

Gebouw B heeft een Kroonlijsthoogte van +/- 16m20 en is afgewerkt met een plat dak.

Gebouw D behoudt zijn bestaand gabariet en heeft een kroonlijsthoogte van +/- 4m75 en een nokhoogte van +/- 8m75.

Aansluitend aan gebouw D wordt een uitbreiding voorzien met gebouw E.

Gebouw D en E hebben samen een breedte van +/- 55m20 en een diepte van +/- 36m56 voor gebouw D en +/- 25m40 voor gebouw E.

Handelszaak E heeft een kroonlijsthoogte van +/- 6m70 en is afgewerkt met een plat dak.

Overwegende dat de woonentiteiten voldoende woonkwaliteit bieden en voorzien zijn van de nodige fietsenberging en afvalberging.

De aanvraag voorziet eveneens in de regularisatie van parkeerruimte, zoals in detail aangegeven op de bijgevoegde plannen, voor 260 wagens.

De perceelsgrens is gematerialiseerd met een afsluiting van paal en draad met hoogte van +/- 1m80 met een groenstrook van 1m.

Overwegende dat deze aanvraag een verfraaiing voor de buurt zal betekenen.

Gelet op de ligging langs een belangrijke invalsweg en op wandelafstand van het station kan de inplanting van huidig verdichtingsproject aanvaard worden.

Gelet op het collegebesluit dd. 29/03/2016 betreffende de bezwaren waarin gunstig advies verleend werd nopens dit dossier.

Gelet op de schaalgrootte van de handelsvoorzieningen binnen dit project en de mogelijke tijdsbesteding van de bezoekers, binnen de site is het noodzakelijk om een aantal overdekte fietsenstallingen aan te bieden.

Hiervoor dienen alle voorziene fietstallingen overdekt uitgevoerd te worden met uniforme fietsbeugels die in het openbaar domein van de stad Deinze gebruikt worden.

De vormgeving, het materiaalgebruik en de aard en omvang van de voorziene werken zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Huidige aanvraag, gelegen binnen een woongebied, is in overeenstemming met de omgeving en brengt de ruimtelijke draagkracht in de omgeving van het bouwperceel niet in het gedrang.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- *De strook grond met daarop aangelegde infrastructuur zoals aangeduid op plan, met rode lijn, als reserveringszone met een breedte van +/- 24m dient als last van de ontwikkeling kosteloos overgedragen te worden aan de Stad Deinze.*
- Tussen de Stad Deinze en de aanvrager stedenbouwkundige vergunning wordt een beheersovereenkomst voor bovenvermelde zone afgesloten.*
- *De beeld/kwaliteitsprincipes, zoals opgenomen in de motivatienota met architectuur en inrichting openbare ruimte, dienen strikt gevolg te worden.*
- *Voor de aanleg van de ontsluitingsweg en overige infrastructuur in de reserveringszone dient een technisch dossier ter goedkeuring aan het College van Burgemeester en Schepenen voorgelegd te worden.*
- *De aangelegde parking dient beheerd te worden als een niet afgeloten semi-publieke ruimte in functie van de ontwikkeling met vrij parkeren na sluitingstijd van de handelszaken.*
- *Er dient minimaal een lineaire groenbuffer van 1.00 m. met wintergroene haag van minimum 2.00 m. hoogte als landschappelijke buffer te worden voorzien op de perceelsgrens over de gedeeltes waar geen bebouwing aanwezig is.*

Het realiseren van een aanzet tot fiets- en wandelverbinding van de handelssite naar de achterliggende woonwijken (Ten Rodelaan).

De 2 niet overdekte fietsenstallingen dienen overdekt uitgevoerd te worden. Zij dienen plaats te bieden voor 25 fietsen en 5 bakfietsen met de uniforme fietsbeugels die gebruikt worden in het openbaar domein van de stad Deinze.

Elke woonentiteit dient te beschikken over minimaal één voorbehouden parkeerplaats. Er dient voldaan te worden aan het besluit van de Vlaamse Regering dd. 05 juni 2009 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid en meer bepaald Hfst. III — Art. 11 tenz. Art. 35 van voornoemd besluit.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 29/03/2016 HET VOLGENDE:

De aanvraag met als onderwerp "REGULARISATIE + DEELS HERAANVRAAG HANDELSRUIMTEN MET WONINGEN" wordt goedgekeurd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens-ingediend plan, mits te voldoen aan de voorwaarden hieronder vermeld.

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

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- *De voorwaarden gesteld in het advies van het Bestuur der Wegen dd. 11/02/2016 stipt na te leven.*
- *De voorwaarden gesteld in het advies van de Brandweerzone Centrum dd. 01/02/2016 stipt na te leven.*
- *Vóór de ingebruikname van het gebouw zal de Brandweerzone Centrum door de bouwheer worden uitgenodigd om het volledige gebouw te controleren inzake de uitvoering van de opgelegde maatregelen voor wat betreft de brandveiligheid.*
- *De voorwaarden gesteld in het advies van het Onroerend Erfgoed dd. 11/02/2016 stipt na te leven.*

- De werken uit te voeren conform bijgaand plan.
 - Er dient voldaan te worden aan het besluit van de Vlaamse Regering dd. 05 juni 2009 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid en meer bepaald Hfst. III — Art. 11 tem. Art. 35 van voornoemd besluit.
 - Tussen de Stad Deinze en de aanvrager stedenbouwkundige vergunning wordt een beheersovereenkomst afgesloten voor de strook grond met daarop aangelegde infrastructuur zoals aangeduid op plan als reserveringszone met een breedte van +/- 24m.
 - De beeld/kwaliteitsprincipes, zoals opgenomen in de motivatienota met architectuur en inrichting openbare ruimte, dienen strikt gevolgd te worden.
 - Voor de aanleg van de ontsluitingsweg en overige infrastructuur in de reserveringszone dient een technisch dossier ter goedkeuring aan het College van Burgemeester en Schepenen voorgelegd te worden.
 - De aangelegde parking dient beheerd te worden als een niet afgeloten semi-publieke ruimte in functie van de ontwikkeling met vrij parkeren na sluitingstijd van de handelszaken.
 - Er dient minimaal een lineaire groenbuffer van 1.00 m. met wintergroene haag van minimum 2.00 m. hoogte als landschappelijke buffer te worden voorzien op de perceelsgrens over de gedeeltes waar geen bebouwing aanwezig is.
 - Het realiseren van een aanzet tot fiets- en wandelverbinding van de handelssite naar de achterliggende woonwijken (Ten Rodelaan).
 - Elke woonentiteit dient te beschikken over minimaal één voorbehouden parkeerplaats.
- Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:
- De strook grond met daarop aangelegde infrastructuur zoals aangeduid op plan, met rode lijn, als reserveringszone met een breedte van +/- 24m dient als last van de ontwikkeling kosteloos overgedragen te worden aan de Stad Deinze.
 - De 2 niet overdekte fietsenstallingen dienen overdekt uitgevoerd te worden. Zij dienen plaats te bieden voor 25 fietsen en 5 bakfietsen met de uniforme fietsbeugels die gebruikt worden in het openbaar domein van de stad Deinze.
- ...

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkommende partijen op 2 en 3 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 juli 2016 om deze beroepen in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De inhoud van dit advies is identiek aan de bestreden beslissing, uitgezonderd volgende bijkomende overwegingen met betrekking tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

“...

Het standpunt blijft evenwel ook hier behouden dat de inbuffering van het project in de omgeving, te wensen overlaat.

Algemeen dient gesteld dat de ingroening van het project minimaal doch te verantwoorden is gelet op de verstedelijkte ligging van de site. Er kan immers niet verwacht worden dat dergelijke sites, waarbij de nadruk op bebouwing ligt, evolueren naar groene oases.

Evenwel kan niet uit het oog verloren worden dat een verhoogde dynamiek ontstaat achteraan de voorziene bebouwing, door de parkeervoorzieningen, toegangen tot de parking en toeleveringsweg die voorzien zijn dichtbij de omliggende woonkavels, waardoor buffering noodzakelijk is. De stad Deinze legt hiervoor de voorwaarde op dat een lineaire groenbuffer van 1 m breedte moet worden voorzien op de perceelsgrenzen waar geen bebouwing aanwezig is. Dergelijke voorwaarde is niet precies en biedt onvoldoende garanties op een degelijke inbuffering.

De realisatie van een volwaardige groenscherm geniet de voorkeur maar kan niet als voorwaarde worden opgelegd, immers zal de realisatie van een volwaardig groenscherm

een invloed hebben op de circulatieruimte, het aantal parkeerplaatsen en de aanleg van de buffer- en infiltratievoorzieningen.

Uit bovenstaande wordt besloten dat de aanvrager er niet in geslaagd is een project naar voor te brengen dat zich op een voldoende kwalitatieve wijze integreert binnen het bestaande weefsel.

... ”

Na de hoorzitting van 26 juli 2016 verklaart de verwerende partij de beroepen op 15 september 2016 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.1 De watertoets

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

Het project leidt tot een nagenoeg volledige verharding of bebouwing van de site, met uitzondering van beperkte groenvoorzieningen. Bij vorige vergunningsaanvragen werd telkens geoordeeld dat de aanvraag de watertoets doorstond, rekening houdend dat voor het gebied geen waterproblemen bekend waren, dat in vergelijking met de voormalige toestand de graad van verharding/ bebouwing ongeveer dezelfde bleef, en dat in het ontwerp de nodige aandacht werd besteed aan buffering en infiltratie van regenwater.

Er dient voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De aanvraag leidt tot een verharde oppervlakte van 6.616 m² en een horizontale oppervlakte van de constructies van 4.188 m². Het hemelwater dat op de constructies valt wordt afgeleid naar hemelwaterputten met een gezamenlijke inhoud van 115.000 liter. Voor gebouw A is er een opvang voorzien van 45.000 liter, te gebruiken voor 5 appartementen en 2 winkels en waarbij toiletspoeling en dienstkranen aangesloten worden op regenwater. Voor gebouw B is er een opvang van 40.000 liter, te gebruiken door 6 handelszaken waaronder 1 horecazaak, waarbij alle toiletten en dienstkranen zijn aangesloten, alsook is een ruime buffer voorzien voor het voeden van aangeplante bomen op het middenplein en vaste planten langs de perceelsgrenzen. Voor gebouwen D en E is er een opvang van 30.000 liter, met opnieuw aansluiting voor toiletten en dienstkranen en buffer voor voeden aangeplante bomen en planten op de achterliggende parkeerplaatsen.

De overloop is aangesloten op een systeem van buffering en infiltratie, met een volume van 360.977 liter en een oppervlakte van 643 m². De parkeerplaatsen zijn hierbij uitgewerkt als wadi, door gebruik van waterdoorlatende verharding en infiltratieboxen.

Uit het aanvraagdossier kan niet afgeleid of de in het ontwerp voorziene voorzieningen reeds effectief werden geplaatst en in werking zijn.

Mits strikte naleving van de in het dossier voorgestelde maatregelen, wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect op het watersysteem te verwachten is.

Bijgevolg worden de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad en kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, enkel onder de voorwaarde van strikte toepassing van de voorgestelde maatregelen, de watertoets doorstaat.

2.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 en gewijzigd op 18 februari 2011 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Bij handelingen aan constructies met een publiek toegankelijke oppervlakte >400 m² is het besluit uitgebreid van toepassing op alle publiek toegankelijke delen. De verordening dient

gevolgd voor de normen voor bouwelementen die betrekking hebben op de algemene bepalingen, de looppaden, de niveauverschillen, de toegangen en deuropeningen, en de vaste inrichtingselementen.

De aanvraag is blijkens de bij het dossier verantwoordingsnota in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.3 De MER-toets

De aanvraag betreft de regularisatie en deels heraanvraag van een winkelcomplex met appartementen, een reconversieproject waarvoor een eerste stedenbouwkundige vergunning werd verleend in 2013.

Het gaat hier om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

De aanvrager van de vergunning heeft van het departement LNE een ontheffing van de rapportageplicht verkregen. De ontheffing werd verleend op 11 april 2012 en werd toegestaan voor een periode van 4 jaar

In deze beslissing worden de te verwachten of mogelijke mobiliteitseffecten en milieueffecten geanalyseerd en geëvalueerd.

De ontheffing liep tot 11 april 2016 en was aldus nog geldig bij het indienen van voorliggende vergunningsaanvraag, alsook bij de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Deinze hierover in eerste aanleg.

In tegenstelling tot wat door appellanten wordt opgeworpen, kan niet gevolgd dat de ontheffing op heden niet meer bruikbaar zou zijn.

Op de eerste plaats wordt vastgesteld dat het project binnen de termijn werd aangevangen. De site is reeds aangelegd en is in gebruik.

Huidige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd daarbij ingediend binnen de geldigheidsperiode van de ontheffing. Bezwaarlijk kan gesteld dat ten gevolge van een ingestelde beroepsprocedure de ontheffing lopende de aanvraagprocedure ongeldig zou worden.

Bijkomend wordt het standpunt ingenomen dat de wijzigingen ten opzichte van de initiele aanvraag, inzake afhandeling hemelwater, niet uitvoering gebouw C, gewijzigde inplanting en aantal (verhoging) parkeerplaatsen, ... niet van die aard zijn dat zij tot een significante invloed op de milieueffecten zouden leiden, in die mate dat een nieuwe ontheffingsaanvraag zich zou opdringen. Inzake de mogelijks toekomstige ringweg wordt geoordeeld dat hier evenmin ten opzichte van 2012 wezenlijke aanpassingen zich voordoen: de erfdiensbaarheidszone blijft ongewijzigd op plan aangeduid. De tweede fase werd daarbij niet beoordeeld in de ontheffingsaanvraag.

Aangaande de opmaak van een nieuwe Mober wordt gewezen op artikel 16/1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, waarin gesteld wordt dat de verplichting tot een mobiliteitsstudie niet geldt gelet op de ontheffing van een milieueffectrapport over het project, waarin de te verwachten of mogelijke mobiliteitseffecten van dat project reeds werden geanalyseerd en geëvalueerd, wat in casus het geval is. Ook hier dient in alle redelijkheid gesteld dat de plaatselijke omstandigheden niet in die mate veranderd zijn in de vorige jaren dat deze studie niet meer als relevant kan worden aangenomen.

2.4 De juridische aspecten

A. Overeenstemming met de planologische bestemming

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

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, omvattende een heraanvraag en regularisatie van het oprichten van handelsruimten met appartementen en parking, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, voor zover ze verenigbaar geacht wordt met de omgeving, wat in de volgende titel 2.5 zal onderzocht worden. In een woongebied kunnen de functies wonen, handel en kantoren op gelijke voet naast elkaar bestaan.

B. Toetsing aan het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, en wijzigingen.

Ingevolge artikel 16, 3°, e), 6) van dit besluit moet op het ingediend plan het volgende aangeduid zijn: "De vermelding welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd".

Uit de plannen moet duidelijk kunnen worden afgeleid wat gerealiseerd werd, wat vergund werd, wat men bijkomend voorziet.

In voorliggend dossier dient vastgesteld dat het aanvraagdossier in dergelijke mate onvolledig is dat dit geen correcte beoordeling mogelijk maakt.

Het dossier kent reeds een vergunningenhistoriek, met 2 eerdere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, nog steeds aanhangig bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De eerste vergunningsaanvraag dateert uit 2013; in 2014 werd een eerste regularisatie-aanvraag ingediend.

Huidige aanvraag omvat een heraanvraag van het volledige complex en regularisatie van niet-conform de vorige verleende vergunningen uitgevoerde werken en handelingen.

Uit voorliggend dossier kan evenwel uit de plannen niet opgemaakt worden welke aanpassingen ten opzichte van de vergunde toestand werden doorgevoerd, noch is duidelijk of de plannen volledig de bestaande dan wel ook elementen van een beoogde toestand aangeven.

De onvolledigheid van de ingediende aanvraag brengt een objectieve beoordeling van de aanvraag in het gedrang brengt.

Het kan niet de bedoeling zijn dat elkeen die dit dossier inkijkt n.a.v. het openbaar onderzoek, of elkeen die er advies moet in geven of er een beoordeling over moet maken eerst bij het gemeentebestuur een ander dossier moet opvragen en vervolgens elk plan minutieus met de destijds vergunde toestand moet vergelijken om te weten welke de relatie is van de bestaande toestand met de vergunningstoestand, laat staan dat men ter plaatse dient te gaan om zich te vergewissen van de feitelijke toestand.

De Raad van State heeft reeds meermaals beslist dat, indien de onvolledigheid van de aanvraag de overheid verhindert haar taak naar behoren uit te voeren, dit leidt tot de onwettigheid van de eventuele vergunning (R.v.St., Bultreys, nr. 31.288, 4 november 1988; R.v.St. Vermeiren e.a., nr. 72.643, 23 maart 1998).

Het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden : Het gevraagde doorstaat de legaliteitstoets -een standpunt dat ook in de door de aanvragers neergelegde nota's verdedigd wordt-, doch de onvolledigheid en onduidelijkheid van de aanvraag maakt dat een nieuwe en ditmaal volledige en duidelijke aanvraag zich opdringt, waarbij alle elementen aan een openbaar onderzoek onderworpen kunnen worden.

Een dergelijke nieuwe aanvraag kan, mits opname van alle verduidelijkingen, eerder voor vergunning in aanmerking komen.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Verdere opportuniteitsafwegingen zijn niet relevant gezien bovenvermelde beschouwingen. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling

van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. VCRO.

Voorliggend project beoogt de heraanvraag en regularisatie van de realisatie van een stadsvernieuwingproject waarbij een industriële site werd gesaneerd en omgeschakeld werd van industrie naar een project met handels- en kantoorruimte, appartementen en parkeerplaatsen.

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was voor de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

Het gaat hier om een heraanvraag van het volledige project, niet om een wijziging op de eerder verleende basisvergunning, zodat ook de beoordeling in deze zin dient gevoerd.

Inzake functie wordt in overeenstemming met het standpunt in de eerdere vergunningsaanvragen geoordeeld dat deze op deze locatie kan aanvaard worden.

Appellant merkt op dat de beoogde functie in sterke mate afwijkt van het beleid van de stad Deinze zoals werd vastgelegd in de structuurplanning en een invulling op basis van wonen vooropstelt.

In toepassing van artikel 2.1.2. §7 VCRO dient opgemerkt dat de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor particuliere vergunningsaanvragen.

De invulling van de projectzone met in hoofdzaak handel is een keuze van de stad Deinze die als beste kenner van het gebied hiervoor het best geplaatst is.

Voor wat betreft de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid in de omgeving dient een schaalbreuk met de omgeving vermeden omdat dit een daling van de leefkwaliteit kan veroorzaken.

De reconversie van een industriële site tot een op handel gericht project is verenigbaar met het bestaande straatbeeld langs de Gaversesteenweg dat gekenmerkt wordt door een verweving van functies. Het betreft de inrichting van een afgebakend projectgebied dat geen directe aanleiding vormt tot de ontwikkeling van een handelslint. De ligging binnen een verstedelijkte omgeving en de aanwezigheid van een openbaar vervoersknooppunt heeft bijkomend als troef dat niet louter een verkeersaantrekkende met de wagen wordt beoogd.

De site wordt haaks op de Gaversesteenweg ontwikkeld via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg en sluit aan op de verkeerslichten Gaversesteenweg – Volhardingslaan. De wegbeheerder maakt geen opmerkingen tegen de voorgestelde werken en ook in het MER-ontheffingsbesluit met bijhorend MOBER werd de invloed op plaatselijke mobiliteit positief beoordeeld.

Het in dit MOBER ontwikkeld standpunt wordt bijgetreden.

Verder dient opgemerkt dat door het opleggen van voorwaarden/lasten de stad Deinze erover waakt dat de aanleg van een toekomstige ontsluitingsweg niet onmogelijk wordt. De last wordt opgelegd om de aangeduide reserveringszone af te staan aan de stad en de voorwaarde wordt opgelegd om een technisch dossier aan de stad voor te leggen. Tevens wordt de voorwaarde opgelegd om de parking als een semi-publieke ruimte te beheren met een regime in functie van de ontwikkeling. Het semi-publieke karakter houdt in dat de parking niet afsluitbaar dient uitgevoerd te worden.

Gelet op het voordeel dat de aanvrager haalt uit de vergunning lijken de opgelegde lasten in verhouding tot de vergunde handelingen. Bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning dienen deze voorwaarden en lasten overgenomen te worden.

Naar inplanting en vormgeving van de ontworpen gebouwen werden bij de vorige stedenbouwkundige aanvragen geen opmerkingen gemaakt. Ook in huidige aanvraag wordt de bebouwing aanvaardbaar geacht naar gabariet, materiaalgebruik, bezetting en inplanting/bouwwrije stroken.

Blok C wordt (nog) niet gerealiseerd, wat positief werkt voor wat betreft visuele impact naar de achterliggende woningen in de Poelstraat.

De aanvraag doorstaat -voor zover uit het dossier kan afgeleid worden- de opportuniteitstoets.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen voor inwilliging vatbaar zijn.

Stedenbouwkundige vergunning dient voorsnog te worden geweigerd.

Een nieuwe aanvraag die volledig en duidelijk opgesteld is en die in zijn totaliteit aan een openbaar onderzoek onderworpen werd, kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.

3. Besluit

Artikel 1: De derdenberoepen ingesteld tegen de beslissing van 29 maart 2016 van het college van burgemeester en schepenen van Deinze houdende verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door De Kortrijkse Toren nv, worden ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

Volgens de verzoekende partij beschikt zij als aanvrager van de vergunning over het vereiste belang.

2.

Zowel de verwerende partij als de eerste tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partij niet.

3.

De tweede verzoekende partij betwist het belang van de verzoekende partij en vraagt zich af wat haar belang is als zij van mening is dat er geen verschil is tussen het voorwerp van de huidige bestreden beslissing en vorige vergunningsbeslissingen.

Ondergeschikt en indien dit niet het geval is en de verzoekende partij het bovenstaande contesteert impliceert zulks automatisch de onontvankelijkheid van het enige hierna opgeworpen middel. De verzoekende partij beroept zich immers bij het enige opgeworpen middel op het feit dat de plannen wel duidelijk zouden zijn, er geen onduidelijkheid zou zijn en de verwerende partij de vorige beslissingen en plannen had moeten betrekken om de wijzigingen te bekijken die zijn aangebracht en vergund dienen te worden. Hieruit kan enkel afgeleid worden dat er dan toch wijzigingen zijn aangebracht en gezien het over een regularisatie en heraanvraag gaat, er duidelijk een ander dan het vergunde project is gerealiseerd. De verzoekende partij moet in dat geval consequent zijn en meteen ook erkennen dat in dat geval de MER-studie die zij voorlegt niet meer relevant is wegens de realisatie van een ander project met gegevens van meer dan vier jaar geleden, minstens er geen actuele gegevens voorliggen.

4.

De verzoekende partij stelt dat zij nimmer gesteld heeft dat er geen verschil zou zijn met de vorige vergunde aanvragen. Het verschil bestaat (voornamelijk) in de niet-realisatie van blok C.

Ondergeschikt zou de verzoekende partij naar mening van de eerste tussenkomende partij geen belang hebben omdat de MER-studie niet meer relevant is wegens de realisatie van een ander project. De verzoekende partij heeft evenwel simpelweg minder gerealiseerd (geen blok C) dan volgens het MER-ontheffingsbesluit mogelijk is. In welke mate de verzoekende partij daardoor geen belang zou hebben in deze zaak, wordt door de eerste tussenkomende partij niet verantwoord.

5.

De tweede tussenkomende partij herneemt haar exceptie.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat artikel 4.8.11, §1 VCRO de verschillende belanghebbenden aanduidt die bij de Raad beroep kunnen instellen. De tekst van artikel 4.8.11, §1, 1° VCRO is duidelijk en duidt de aanvrager van de vergunning aan als een belanghebbende die beroep kan instellen bij de Raad. De aanvrager van de vergunning moet zijn belang niet verder bewijzen. De exceptie wordt verworpen.

2.

De Raad heeft ambtshalve opgemerkt dat de verzoekende partij op 14 september 2017 een positieve vergunningsbeslissing heeft bekomen met hetzelfde voorwerp als in de huidige bestreden beslissing, zodat de vraag zich stelt welk actueel belang de verzoekende partij thans nog kan invoeren. Indien de Raad gebeurlijk zou beslissen tot vernietiging, dient de verwerende partij in haar herstelbeslissing immers vast te stellen dat zij op 14 september 2017 reeds een uitvoerbare vergunning heeft verleend. Alle partijen hebben hierover standpunt ingenomen ter zitting.

De verzoekende partij verklaart ter zitting dat zij omwille van rechtszekerheid niet kan verzaken aan huidige bestreden beslissing, vermits de nieuwe vergunning verleend op 14 september 2017 eveneens wordt aangevochten met twee annulatieberoepen voor de Raad. In de mate dat de beroepsindieners deze laatste beslissing aanvechten omdat de aanvraag vergund werd op basis van een -volgens de beroepsindieners- inmiddels verstreken MER-ontheffingsbesluit, behoudt de voorliggende vergunningsaanvraag die door de verwerende partij werd geweigerd gebeurlijk nog haar belang. Zij stelt bijkomend voor om huidige zaak samen te voegen met de beide nieuwe annulatieberoepen naar aanleiding van de recente vergunningsbeslissing van 14 september 2017.

De tussenkomende partijen verzetten zich ter zitting tegen het gevraagde uitstel.

De Raad sluit zich ten gronde bij de zienswijze van de verzoekende partij aan en stelt vast dat de verzoekende partij haar actueel belang bij de behandeling van het voorliggend dossier behoudt.

De ambtshalve opgeworpen exceptie wordt verworpen.

De Raad ziet evenwel geen aanleiding om het gevraagde uitstel toe te staan.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van artikel 4.7.23 § 1 VCRO, artikel 4.2.24 §4 VCRO en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, de hoorplicht en het vertrouwensbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Allereerst motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing dat *“uit de plannen niet opgemaakt kan worden welke aanpassingen ten opzichte van de vergunde toestand werden doorgevoerd”*, wat volgens haar niet terecht is.

Naar aanleiding van de hoorzitting werden ter verduidelijking bijkomende plannen neergelegd met een gedetailleerde vergelijking tussen de eerste, tweede en derde bouwvergunningsaanvraag. Daarmede was onmiddellijk duidelijk dat gebouwd werd volgens de afgeleverde vergunningen, doch dat enkel blok C niet werd gerealiseerd (hetgeen een vermindering van het voorgaande inhield).

Er werd bovendien samen met het indienen van huidige aanvraag een afzonderlijk document neergelegd, waarbij de huidige aanvraag in het lichtgrijs aangeduid staat en met een blauwe lijn de contouren van de vorige aanvraag zijn aangeduid.

Volgens haar is artikel 16, 3°, e), 6) Besluit Dossiersamenstelling - zoals aangehaald door verwerende partij - niet van toepassing. Deze bepaling voorziet dat tekeningen van de geplande werken moeten worden ingediend, met vermelding welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd. *In casu* werden geen werken uitgevoerd zonder uitvoerbare vergunning.

Van een zorgvuldig bestuur mag bovendien verwacht worden dat zij rekening houdt met de laatst ingediende plannen en zo niet, dat zij minstens motiveert waarom geen rekening zou kunnen gehouden worden met deze plannen.

Daarenboven is de bestreden beslissing nogmaals onzorgvuldig doordat deze melding maakt van een ‘andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar’ hoewel zowel het

verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de bestreden beslissing tot een weigering concludeerden.

Uit de volledige motivering van het deputatiebesluit blijkt overigens dat verwerende partij wel degelijk kennis heeft van wat precies werd aangevraagd, zo niet, zou zij de toets met de goede ruimtelijke ordening en de overige formele toetsen (watertoets, toegankelijkheidstoets, MER-toets en planologische overeenstemming) niet kunnen hebben gemaakt.

Ten tweede werden de plannen in de bestreden beslissing op het volgende punt geheld: 'noch is duidelijk of de plannen volledig de bestaande dan wel ook elementen van een beoogde toestand aangeven' en 'laat staan dat men ter plaatse dient te gaan om zich te vergewissen van de feitelijke toestand'.

In de bestreden beslissing wordt vermeld dat in de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt aangegeven dat de betrokken aanvraag conform de huidige realisatie is. De verwerende partij diende zichzelf niet de vraag te stellen of de plannen wel conform de bestaande toestand zijn. De verzoekende partij heeft de correcte voorstelling van wat gebouwd is ingediend en heeft dit herhaaldelijk gemeld bij de verwerende partij. Er was volgens haar geen enkele aanleiding om zich de vraag te stellen of de plannen wel conform de bestaande toestand zijn.

De verzoekende partij acht ook het vertrouwensbeginsel geschonden gezien de verwerende partij tot drie maal toe het project heeft goedgekeurd (twee maal bij de eerste aanvraag en één keer bij de tweede aanvraag). Wanneer de verzoekende partij thans ten dienste van de rechtszekerheid een derde stedenbouwkundige vergunningsaanvraag indient teneinde het geheelzicht te bewaren voor alle instanties, wordt volgens haar plots het geweer van schouder veranderd hoewel daarbij een verminderde realisatie van het reeds vergunde wordt aangevraagd.

2.

De verwerende partij stelt dat de enige aanduiding van voorgaande aanvragen op de plannen een blauwe lijn is op plan 6/7 met de vermelding '*blok c – voorlopig niet opgericht*'. In alle redelijkheid is dit volgens haar niet voldoende om een duidelijk zicht te hebben of al hetgeen nu op de plannen staat al is vergund. Zo stelt zij zich de vraag tot waar de parkeerplaatsen bijvoorbeeld al vergund en/of aangelegd werden.

Een bijkomend plan kan aan dergelijke onduidelijke aanvraag niet verhelpen.

De verzoekende partij merkt verder nog op dat verkeerdelijk zou worden vermeld dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar andersluidend is. Het verslag is wel degelijk andersluidend aangezien de deputatie het verslag niet woordelijk overneemt, maar andere overwegingen maakt bij hoofdstuk 2.5 '*De goede ruimtelijke ordening*'. Er kan dus niet gesproken worden van een gelijkkluidend advies nu niet alle onderdelen gelijk zijn.

Verder kan nog opgemerkt worden dat het vertrouwensbeginsel niet geschonden kan zijn, in hoofdorde omdat niemand het recht heeft op het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. De verzoekende partij betwist daarbij niet dat zij een andere aanvraag indient die een andere uitwerking van het project inhoudt dan deze die zij al vergund heeft gekregen.

3.

De eerste tussenkomen partij acht het middel onontvankelijk bij gebrek aan belang, nu het middel haar geen voordeel kan opleveren. Immers, zelfs indien het middel gegrond zou zijn en het dossier volledig was wat de op te maken plannen betreft, had de vergunning geweigerd moeten worden wegens het ontbreken van een actuele MER-ontheffing.

De ontheffing van de MER-plicht werd door de dienst MER toegestaan bij besluit van 11 april 2012 voor een periode van 4 jaar, dus tot 11 april 2016, voordat de bestreden beslissing genomen werd.

Volgens haar is het evident dat anno 2016 niet zonder meer kan worden voortgegaan op verkeerstellingen en informatie van inmiddels meer dan 4 jaar oud.

Bovendien heeft de verzoekende partij zelf haar bouwprogramma gewijzigd ten opzichte van de uitgangssituatie van de MOBER en het MER-ontheffingsonderzoek én ten opzichte van de vorige vergunning. In het bijzonder wordt verwezen naar de vaststelling dat MOBER en MER-ontheffingsonderzoek nog uitgingen van 140 parkeerplaatsen op een parkeerdek in gebouwen B én C, terwijl uiteindelijk alle parkings voorzien zijn in open lucht achter de gebouwen A, B en E.

Tenslotte is één van de fundamentele uitgangspunten van de MOBER inmiddels veranderd: er bestaan concrete plannen voor de aanleg van een nieuwe ringweg.

Al deze elementen hebben tot gevolg dat niet langer kan teruggevallen worden op de MER-ontheffingsbeslissing van 11 april 2012 nu de conclusies van het MER-ontheffingsdossier achterhaald en niet langer correct zijn. Bovendien is de geldigheid van de MER-ontheffingsbeslissing verstreken en kan ook hierdoor niet meer op deze beslissing teruggevallen worden. Dit vormt een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering die tot gevolg heeft dat het dossier moet worden afgewezen als onvolledig, minstens als niet vergunbaar, en in ieder geval ook, na een eventuele vernietiging, zal moeten afgewezen worden door de verwerende partij.

Het kan volgens de eerste tussenkomende partij niet op redelijke wijze betwist worden dat huidig dossier betrekking heeft op een aanvraag die op zich onderhevig is aan de plicht tot opmaak van een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de MER-plicht. Het gaat hier met name om de wijziging van een project van bijlage II van dit besluit waarvoor reeds een vergunning is afgeleverd (hetgeen blijkt uit de eerdere vergunningsbeslissingen), waarbij deze wijziging op zich voldoet aan de drempelwaarden van punt 10, b van bijlage II. Met huidige aanvraag vraagt de verzoekende partij immers opnieuw een vergunning voor het hele stadsontwikkelingsproject: het gedeelte dat al vergund zou zijn, wordt heraangevraagd en voor het gedeelte dat nog niet vergund was maar wel reeds gerealiseerd was, wordt een regularisatie gevraagd. Nu het initiële stadsontwikkelingsproject onderhevig was aan de plicht tot het opmaken van een gemotiveerd ontheffingsverzoek, geldt dit ook voor huidige aanvraag die dit project wijzigt maar wel in zijn geheel opnieuw aanvraagt.

Ten gronde acht de eerste tussenkomende partij de argumentatie van de verzoekende partij met betrekking tot het toevoegen van *‘verduidelijkende plannen’* naar aanleiding van de hoorzitting in beroep niet relevant. Ook deze *‘verduidelijkende plannen’* hadden aan een openbaar onderzoek onderworpen moeten zijn, zelfs wanneer deze geen wijziging van de aanvraag zouden inhouden. De verzoekende partij haalt geen enkele bepaling aan waaruit volgt dat deze onvolledigheid in de loop van de beroepsprocedure kan rechtgezet worden.

Voor zover de verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing ten onrechte zou spreken over een andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, mist haar middel feitelijke grondslag. De verwerende partij is het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar immers niet volledig gevolgd, met name wat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft.

4.

De tweede tussenkomende partij stelt dat de bestreden beslissing wel degelijk melding maakt van de bijkomende nota's die werden ingediend door de vergunningsaanvrager.

Verder verwijst zij naar de plicht van de verwerende partij om bij de behandeling van het beroep de aanvraag in haar volledigheid te onderzoeken, wat niet impliceert dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle aangevoerde punten moet beantwoorden.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient de verwerende partij rekening te houden met de relevante in de omgeving bestaande toestand. De vergelijking met de voorgaande toestand is in dit opzicht wel degelijk relevant. De deputatie heeft terecht geoordeeld dat de plannen die werden ingediend bij de vergunningsaanvraag onduidelijk en onvolledig waren, waardoor het openbaar onderzoek werd uitgehold, en het bestuur in de onmogelijkheid verkeerde een wettige vergunning te verlenen.

De onzorgvuldigheid die de verzoekende partij inroept, met name dat de bestreden beslissing melding maakt van een andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is duidelijk een materiële vergissing, aangezien uit de beoordeling in de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat de deputatie het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volgt.

Het vertrouwensbeginsel houdt niet in dat aan een aanvrager die een stedenbouwkundige vergunning heeft verkregen en vervolgens werken uitvoert die niet conform zijn met deze vergunning en een alternatief project uitvoert, een stedenbouwkundige vergunning moet verleend worden voor dit alternatief project.

5.

De verzoekende partij betwist dat er onduidelijkheid is over de aanleg van het project of het vergunde.

Dat de vermelding van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wel degelijk onzorgvuldig is, blijkt uit het gegeven dat verwerende partij en de tussenkomende partijen deze vermelding anders interpreteren.

Uit de volledige motivering van de bestreden beslissing blijkt immers dat de verwerende partij kennis heeft van wat precies werd aangevraagd, zoniet zou zij de toets met de goede ruimtelijke ordening en de overige formele toetsen (watertoets, toegankelijkheidstoets, MER-toets en planologische overeenstemming) niet kunnen hebben gemaakt. Nergens in de VCRO wordt vooropgesteld dat een vergelijking met voorgaande plannen moet gemaakt worden.

De verzoekende partij stelt verder dat de tweede tussenkomende partij uit het oog verliest dat verwerende partij de MER-ontheffing in de bestreden beslissing heeft beoordeeld en uitvoerig en terecht gemotiveerd heeft waarom de MER-ontheffing nog geldig is in dit dossier.

Door het niet realiseren van gebouw C worden geen parkeerplaatsen op het dek van gebouw C voorzien en worden deze parkeerplaatsen op de begane grond uitgevoerd. Op dit punt blijven de tussenkomende partijen in gebreke concreet aan te tonen hoe bijkomende hinder zou kunnen ontstaan bij een inkrimping van het project. De motivatienota maakt daarnaast geen gewag van bijkomende parkeerplaatsen naast de 266 voorziene parkeerplaatsen. De bewonersparkings en deze voor de mindervaliden zijn inbegrepen in de 266 parkeerplaatsen. De verwerende partij heeft dit in de bestreden beslissing ook correct begrepen: *“op vandaag zijn er 266 parkeerplaatsen voorzien”*.

Ook het element van de potentiële ringweg (waarvoor nog geen aanvragen door de overheid werden ingediend) werd door verwerende partij correct weerlegd. Er is volgens de verzoekende partij geen sprake van enige legaliteitsbelemmering.

Ten gronde is de verzoekende partij van mening dat het openbaar onderzoek geenszins uitgehouden werd door voorlegging van de plannen ter hoorzitting. Er is geen noodzakelijke informatie medegedeeld die niet beschikbaar was tijdens het openbaar onderzoek.

Er kan niet benoemd worden welke bepaling zou geschonden zijn door (aanvankelijk) geen vergelijkingsplannen neer te leggen. Artikel 16, 3°, e), 6) Besluit Dossiersamenstelling - zoals aangehaald door verwerende partij in de bestreden beslissing – voorziet dat tekeningen van de geplande werken moeten worden ingediend, met vermelding welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.

In casu werden geen werken uitgevoerd zonder uitvoerbare vergunning. De verzoekende partij heeft de bodem niet gewijzigd noch de functie van het terrein – de parkeerplaatsen waren immers aangevraagd op de perceelsgrootte van gebouw C en vergund. Het perceel wordt in deze zin voor het parkeren van voertuigen gebruikt. Het ‘gewoonlijk gebruik van de grond’ voor het parkeren van voertuigen werd zodoende eveneens vergund.

6.

Beide tussenkomende partijen hernemen in essentie hun eerder betoog.

Beoordeling door de Raad

1.

De eerste tussenkomende partij acht het enige middel onontvankelijk bij gebrek aan belang, nu het middel haar geen voordeel kan opleveren. Immers, zelfs indien het middel gegrond zou zijn en het dossier volledig was wat de op te maken plannen betreft (*quod non*), had de vergunning geweigerd moeten worden wegens het ontbreken van een actuele MER-ontheffing.

In de bestreden beslissing wordt uitvoerig gemotiveerd dat de ontheffing van rapportageplicht (nog steeds) geldt voor onderhavige vergunningsaanvraag en dat de wijzigingen ten opzichte van de initiële vergunningsaanvraag niet van die aard zijn dat zij tot een significante invloed op de milieueffecten leiden in die mate dat een nieuwe ontheffingsaanvraag zich zou opdringen.

In de veronderstelling dat de bestreden beslissing wordt vernietigd, mag de Raad niet vooruitlopen op de eventuele herbeoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met een eventuele rapportageplicht. Het komt immers uitsluitend aan de verwerende partij toe om de aanvraag op dit punt, en desgevallend binnen een gewijzigde context, op haar merites te onderzoeken en te beoordelen.

2.

Artikel 4.7.14, § 1 VCRO bepaalt:

“De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn gemachtigde gaat na of de vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. In niet-ontvoogde gemeenten die nog niet over een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikken, wordt dit ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek gevoerd door de gemeentelijke administratie. Een vergunningsaanvraag is ontvankelijk en volledig indien voldaan is aan alle voorwaarden, vermeld in artikel 4.7.13, en de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten.”

Artikel 4.7.13, lid 2 VCRO, waarnaar in voormeld artikel wordt verwezen, luidt als volgt:

“De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen omtrent de opbouw van het aanvraagdossier. Zij kan daarbij diverse vormen van dossiersamenstelling onderscheiden, naar gelang van de aard, de ruimtelijke implicaties en de complexiteit van de betrokken handelingen.”

Aan voormeld artikel wordt uitvoering gegeven door het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning hierna: Dossiersamenstellingsbesluit), dat (onder hoofdstuk V) bepaalt welke stukken het aanvraagdossier voor een stedenbouwkundige vergunning (waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is) (minstens) moet bevatten.

Het is niet betwist dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning deels een heraanvraag betreft en deels een regularisatie. Uit de libellering van haar eigen aanvraag blijkt reeds dat de verzoekende partij zich ervan bewust was dat zij met huidige aanvraag minstens ten dele de regularisatie benaastigt van uitgevoerde werken die niet of nog niet gedekt zijn door een positieve vergunningsbeslissing. De Raad stelt ten overvloede vast dat minstens de inplanting en de wijze van uitvoering van de thans ingerichte parkeerplaatsen niet gedekt is door vorige vergunningsbeslissingen. Artikel 16, 3, e, 6) van het Dossiersamenstellingsbesluit is bijgevolg van toepassing. Dit artikel stelt onder meer volgende gegevens verplicht:

“de vermelding welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd;”

3.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij op uitdrukkelijke wijze de redenen opgeven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. De motivering moet afdoende zijn.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

4.

De Raad stelt vast dat in de beschrijvende nota die deel uitmaakt van het aanvraagdossier wordt aangegeven dat:

“ ...

- de betrokken aanvraag conform de huidige realisatie is;
- in de huidige configuratie gebouw C nog niet werd gerealiseerd; dat hiervoor in een latere fase een nieuwe vergunning zal worden aangevraagd; dat deze fase pas kan gerealiseerd worden als er een oplossing is voor het herpositioneren van de parkeerplaatsen; dat de optie om op het dak te parkeren hier komt te vervallen;

- de aanvrager middels huidige aanvraag expliciet geen afstand doet van de vroegere vergunningen en alle voorbehoud maakt met betrekking tot de hangende procedures.

Tevens wordt vermeld dat de configuratie van de appartementen gewijzigd is t.o.v. de vorige vergunning; dat huidige aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige verordening van Deinze; alsook dat de opgelegde voorwaarden en lasten uit de vorige aanvragen opgenomen werden in huidige aanvraag.

Door gebruik te maken van een combinatie van maatregelen voorziet aanvrager te voldoen aan de hemelwaterverordening, o.m. door de uitwerking van de parkeerplaatsen als wadi. Op vandaag zijn er 266 parkeerplaatsen voorzien.

...

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de vergunningsaanvraag om volgende redenen weigert:

“ ...

uit de plannen niet opgemaakt worden welke aanpassingen ten opzichte van de vergunde toestand werden doorgevoerd, noch is duidelijk of de plannen volledig de bestaande dan wel ook elementen van een beoogde toestand aangeven.

De onvolledigheid van de ingediende aanvraag brengt een objectieve beoordeling van de aanvraag in het gedrang.

Een dergelijke nieuwe aanvraag kan, mits opname van alle verduidelijkingen, eerder voor vergunning in aanmerking komen.

...”

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, motiveert de verwerende partij haar weigeringsbeslissing aldus zowel formeel als materieel en geeft zij aan dat in strijd met artikel 16, 3, e), 6) Dossiersamenstellingsbesluit niet duidelijk vermeld wordt:

- welke werken, handelingen of wijzigingen werden uitgevoerd zonder vergunning;
- voor welke werken een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.

4.

De gebeurlijke vaststelling dat het aanvraagdossier niet conform was met de vereisten die worden gesteld in het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, volstaat op zich weliswaar niet om te besluiten tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

Het ontbreken van bepaalde stukken in het aanvraagdossier kan slechts tot de onwettigheid van de op grond van dat dossier verleende stedenbouwkundige vergunning leiden, indien blijkt dat de adviserende en de vergunningverlenende overheid de aanvraag ingevolge het ontbreken van de betreffende stukken niet met de vereiste (volledige) kennis van zaken kon beoordelen dan wel misleid werd, of indien blijkt dat de aan het openbaar onderzoek voorgelegde stukken op zich derden kunnen misleiden over de draagwijdte van de aanvraag en, *in casu*, de omvang van de gevraagde regularisatie, zodat zij hun bezwaarrecht niet of niet met volledige kennis van zaken hebben kunnen uitoefenen.

Het komt daarbij in eerste instantie de vergunningverlenende overheid toe om te oordelen of het aanvraagdossier voldoende duidelijk en volledig is teneinde het vergunningverlenend bestuursorgaan toe te laten tot een gefundeerde beslissing te komen en teneinde derden toe te laten op nuttige wijze hun bezwaren te kunnen formuleren met kennis van zaken in het kader van het openbaar onderzoek. Het louter gegeven dat het vergunningverlenend bestuursorgaan in

eerste administratieve aanleg hierop positief heeft geoordeeld, doet geen afbreuk aan de bevoegdheid van de verwerende partij, oordelend in graad van administratief beroep, om hierover gebeurlijk andersluidend te oordelen. Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat zij de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. De Raad beschikt terzake slechts over een marginaal toetsingsrecht.

5.

De Raad stelt weliswaar vast dat in de beschrijvende nota vermeld wordt dat de huidige aanvraag conform is aan wat gerealiseerd is, zodat in redelijkheid geen discussie kan bestaan over het voorwerp zelf van de vergunningsaanvraag. Tevens wordt op de plannen aangegeven dat blok C niet gerealiseerd is en gebeurlijk in de toekomst hiervoor een nieuwe aanvraag zal ingediend worden, waaruit kan afgeleid worden dat alle overige planaanduidingen wel reeds gerealiseerd zijn.

Evenwel bevat de beschrijvende nota een loutere opsomming van vorige aanvragen en vergunningen, zonder dat op de plannen duidelijk wordt aangegeven wat van het gerealiseerde gedekt wordt door een uitvoerbare vergunning en welke werken, ten opzichte van de vergunningstoestand op het ogenblik van het indienen van huidige aanvraag, niet conform zijn uitgevoerd en waarvoor bijgevolg een regularisatieaanvraag wordt ingediend.

De verwerende partij oordeelt dat de onvolledigheid van de aanvraag een objectieve beoordeling van de aanvraag in het gedrang brengt. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft in zijn verslag op dit punt eensluidend geadviseerd. De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij in haar beslissing op dit punt kennelijk onredelijk oordeelt op basis van het voorliggend aanvraagdossier.

De verzoekende partij heeft in antwoord op het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gepoogd hieraan alsnog te remediëren door na openbaar onderzoek verduidelijkende plannen in te dienen. De verwerende partij stelt hierover evenwel in haar beslissing:

“ ...

Het kan niet de bedoeling zijn dat elkeen die dit dossier inkijkt n.a.v. het openbaar onderzoek, of elkeen die er advies moet in geven of er een beoordeling over moet maken eerst bij het gemeentebestuur een ander dossier moet opvragen en vervolgens elk plan minutieus met de destijds vergunde toestand moet vergelijken om te weten welke de relatie is van de bestaande toestand met de vergunningstoestand, laat staan dat men ter plaatse dient te gaan om zich te vergewissen van de feitelijke toestand.

De Raad van State heeft reeds meermaals beslist dat, indien de onvolledigheid van de aanvraag de overheid verhindert haar taak naar behoren uit te voeren, dit leidt tot de onwettigheid van de eventuele vergunning (R.v.St., Bultreys, nr. 31.288, 4 november 1988; R.v.St. Vermeiren e.a., nr. 72.643, 23 maart 1998).

Het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden : Het gevraagde doorstaat de legaliteitstoets –een standpunt dat ook in de door de aanvragers neergelegde nota's verdedigd wordt-, doch de onvolledigheid en onduidelijkheid van de aanvraag maakt dat een nieuwe en ditmaal volledige en duidelijke aanvraag zich opdringt, waarbij alle elementen aan een openbaar onderzoek onderworpen kunnen worden.

...”

De Raad sluit zich bij deze zienswijze aan. De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm. Het openbaar onderzoek biedt de mogelijkheid aan derden om bezwaren en opmerkingen mee te delen aan de vergunningverlenende overheid, die daardoor over de nodige inlichtingen en gegevens kan beschikken om met kennis van zaken te oordelen. Essentieel hiervoor is dat derden hun oordeel kunnen vormen en opmerkingen formuleren op basis van een volledig en nauwgezet dossier, zonder dat zij verplicht worden om te gaan 'puzzelen' in vorige vergunningsaanvragen om de draagwijdte van de gevraagde regularisaties te kunnen inschatten.

6.

De verzoekende partij roept tenslotte vergeefs een schending van het vertrouwensbeginsel in. De verwerende partij heeft terzake de onvolledigheid van het dossier vastgesteld, waaruit zij enkel afleidt dat de dossierstukken, zoals zij aan haar werden voorgelegd, niet toelaten om het dossier op objectieve wijze in te schatten en te beoordelen. In de mate dat de verwerende partij nadien nog stelt dat de aanvraag wat de goede ruimtelijke ordening betreft, de opportuniteitsstoets doorstaat, beoordeelt de Raad zulks als een op zich eerste insteek, waarbij zij lijkt aan te geven dat - voor zover uit het dossier kan afgeleid worden - de aanvraag wellicht de toets met de goede ruimtelijke ordening kan doorstaan. Gelet op de vastgestelde onvolledigheid van het dossier en de hieruit voortvloeiende legaliteitsbelemmering is deze beoordeling thans niet relevant. De verzoekende partij is overigens zelf verantwoordelijk voor de samenstelling van de door haar ingediende dossieraanvraag.

Zij toont in elk geval niet aan dat de door de verwerende partij aangenomen houding in strijd is met een door haar gecreëerd verwachtingspatroon in het verleden. De aanvraag betreft, ten dele een regularisatieaanvraag. De verwerende partij is bovendien niet gebonden door vorige vergunningsbeslissingen en dient elke aanvraag opnieuw te toetsen aan de actuele regelgeving en, wat de goede ruimtelijke ordening betreft, aan de op dat ogenblik relevante bestaande toestand in de omgeving.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Stefan OCKERMAN is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van Hildegard DE ROUCK is ontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van elke tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 december 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De dienstdoende voorzitter van de tweede kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH