

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0589
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0175-A

Verzoekende partij	mevrouw Hilde(garde) DE ROUCK vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	de nv DE KORTRIJKSE TOREN vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Isabelle VERHELLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 november 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 september 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze van 12 april 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden en met lasten voor regularisatie + deels heraanvraag van handelsruimten met woningen op een perceel gelegen te 9800 Petegem-aan-de-Leie (Deinze), Gaversesteenweg 54 met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nr. 451R2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 maart 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 17 mei 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en (in de samenhangende zaak met als rolnummer 1718 – RvVb- 0154 - A) het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

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

Advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor de verzoekende partij.
Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.
Advocaat Isabelle VERHELLE voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

III. FEITEN

1.

De zaak heeft een voorgeschiedenis.

1.1

Op 15 oktober 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende 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 tussenkomende partij. De verzoekende 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 verzoekende 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.

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

1.2.

De tussenkomende 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 tussenkomende partij. Tegen deze beslissing tekent de verzoekende 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. 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.

1.3.

De tussenkomende 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”*. Het college van burgemeester

en schepenen verleent op 29 maart 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 3 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De verwerende partij verklaart het beroep op 15 september 2016 gegrond en weigert de stedenbouwkundige vergunning. Deze beslissing wordt aangevochten bij de Raad, die met een arrest van 19 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0363 de vordering tot vernietiging verwerpt.

2.

De tussenkomende partij dient op 30 november 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “regularisatie – deels heraanvragen van handelsruimten met woningen” op het perceel Gaversesteenweg 46-48-52-54 te 9800 Petegem-aan-de-Leie (Deinze).

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977 en gewijzigd op 29 oktober 1999, in woongebied. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het op 6 april 2012 goedgekeurd provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze’, dat geen specifieke bestemmingsvoorschriften voor het perceel bevat.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 december 2016 tot en met 11 januari 2017, dient de verzoekende partij één van de vier bezwaarschriften in.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 19 december 2016 gunstig.

De brandweer Zone Centrum adviseert op 28 december 2016 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 12 april 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en met lasten aan de tussenkomende 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.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Gelet op het collegebesluit dd. 12/04/2017 betreffende de bezwaren.

De vormgeving, het materiaalgebruik, 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 en lasten:

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- *De voorwaarden gesteld in het advies van het Bestuur der Wegen dd. 19/12/2016 stipt na te leven.*

- De voorwaarden gesteld in het advies van de Brandweerzone Centrum dd. 28/12/2016 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 aangelegde parking dient beheerd te worden als een 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 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 als reserveringszone 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.
- ...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 2 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 augustus 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De eigendom is gelegen centraal binnen de verstedelijkte kern van de stad Deinze, dichtbij de stationsomgeving. Het eigendom maakt er deel uit van het dichts bebouwde lint langs de gewestweg N35, ter plaatse gekend als de Gaversesteenweg, en zijnde een voldoende uitgeruste invalsweg naar het centrum.

De Gaversesteenweg wordt gekenmerkt door een dicht en sterk geperceleerde aaneengesloten lintbebouwing van rijwoningen, aangevuld met andere functies zoals handel, diensten en kleinbedrijf.

De bouwplaats is gelegen langs de oostzijde van de Gaversesteenweg ter hoogte van de kruising met de omleidingsweg de Volhardingslaan. De bouwplaats is 1,98 hectare groot en omvat de terreinen van de voormalige zeemleerfabriek Colle.

De site wordt hoofdzakelijk omgeven door bewoning en bestaat in hoofdzaak uit achtertuinen bij de omliggende woningen langs de Gaversesteenweg, de Poelstraat en de Ten Rodelaan, behoudens in oostelijke richting daar paalt het eigendom aan een voetbalterrein. In noordelijke richting paalt de site aan de tuinzone van enkele woningen die gelegen zijn in tweede bouwzone langs de Poelstraat.

De omgevende bebouwing is in hoofdzaak opgericht binnen een gabariet van 2 à 3 bouwlagen onder hellende bedaking langs de Gaversesteenweg en een gabariet van 1 à 2 bouwlagen onder hellende bedaking langs de Poelstraat en de Ten Rodelaan.

Op 4 juli 2013 werd door de deputatie in beroep een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van gebouwen en het oprichten van handelsruimte met woningen

en parking, na vernietiging door de Raad voor Vergunningsbetwistingen opnieuw vergund op 7 april 2016. De procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen is nog steeds aanhangig.

De bouwplannen voorzagen in de sloping van de bebouwing op de site en de oprichting van 4 grootschalige gebouwen (gebouwen A, B, C en E) voor handelszaken en appartementen (gebouwen A en C) en het verbouwen van een bestaande loods (gebouw D), waar tevens een handelszaak in ondergebracht wordt.

In het verlengde van de Volhardingslaan is een reservatiestrook voorbehouden voor de verdere doortrekking van de omleidingsweg in oostelijke richting.

In totaliteit werd voorzien in de ontwikkeling van 8.276 m² kantoor- en handelsruimte, aangevuld met 11 woongelegenheden en 217 parkeerplaatsen.

Op 6 november 2014 werd door de deputatie in beroep stedenbouwkundige vergunning verleend voor een afwijking op de goedgekeurde bouwplannen waarbij blok C wordt ingekrompen en blok A wordt uitgebreid. Ook hiertegen is nog een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen lopende.

Na deze wijziging bedraagt de handels- en kantoorruimte 8.302 m², het aantal appartementen blijft behouden op 11 (5 in blok A en 6 in blok C) en het aantal beschikbare parkeerplaatsen daalt naar 201.

De ontwikkeling van de site is intussen grotendeels gerealiseerd.

Huidige voorliggende aanvraag heeft als onderwerp "regularisatie + deels heraanvraag handelsruimten met woningen".

Een eerdere aanvraag met gelijkaardig onderwerp werd op 15 september 2016 door de deputatie geweigerd, om reden dat onvoldoende kon opgemaakt worden welke aanpassingen ten opzichte van de gebouwde toestand werden doorgevoerd.

Momenteel wordt dezelfde bouwaanvraag opnieuw ingediend, maar aangevuld met de gevraagde verduidelijkingen. De aanvraag omvat een overzichtsplan (plan 1/9) waarop de inplantingsplannen van de verschillende aanvragen vermeld worden. Tevens bevat plan 2/9 een overzicht van de uitgevoerde aanpassingen per gebouw.

In de beschrijvende nota bij de aanvraag 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.
- Dat heraangevraagd wordt enkel om de overheid een geheelzicht te doen bewaren over het project.

Tevens wordt vermeld dat de configuratie van de appartementen gewijzigd is t.o.v. de eerdere vergunning daar de 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.

...

2. Motivering

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.

...

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.

...

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

2.3 Archelogietoets

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

2.4 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 Mer-ontheffing werd bij de vorige vergunningsaanvragen gevoegd.

Echter wordt nu vastgesteld dat de ontheffing liep tot 11 april 2016 en aldus niet meer geldig was bij het indienen van voorliggende vergunningsaanvraag bij het gemeentebestuur (op 30 november 2016).

De argumentatie van appellanten dat de ontheffing niet meer bruikbaar is, wordt gevolgd. Er is geen twijfel over dat de voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend buiten de geldigheidsperiode van de ontheffing.

Het project werd wel binnen de termijn aangevangen; de site is reeds aangelegd en is in gebruik. Echter kan dit geen reden zijn om te oordelen dat voor de huidige aanvraag geen ontheffing zou vereist zijn. Voorliggende aanvraag omvat een volledige heraanvraag en regularisatie van de site, waarbij alle bebouwing, verharding en constructies in hun geheel opnieuw worden aangevraagd. Er worden daarbij diverse wijzigingen ten opzichte van de initiële aanvraag doorgevoerd, o.a. uitbreiden gebouw A, niet uitvoeren gebouw C, afhandeling hemelwater, gewijzigde inplanting en aantal (verhoging) parkeerplaatsen,... zodat het gevraagde niet als een beperkte aanpassing kan worden aangenomen.

Rekening houdend met bovenstaande dient geoordeeld dat huidige aanvraag de Mer-toets niet doorstaat.

Gelet op het ontbreken van een geldige Mer-ontheffing dient vastgesteld dat ook niet langer kan gesteund op de Mober dd. 7 maart 2012, daar deze onlosmakelijk verbonden is met de Mer-ontheffing, die niet meer geldig is.

2.5 De juridische aspecten

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

Zoals blijkt uit bovenstaande rubriek 2.4 doorstaat de aanvraag de Mer-toets niet, wat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in de weg staat.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

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 verkeersaantrekkling 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. Zoals hierboven gesteld is deze ontheffing evenwel niet meer geldig, een actualisatie dringt zich op.

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.

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.

2.7 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

De tussenkomende partij bezorgt een replieknota met een uiteenzetting waarom volgens haar de MER-ontheffingsbeslissing nog wel actueel is.

De verzoekende partij bezorgt eveneens een repliek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en op de replieknota van de tussenkomende partij, waarbij zij nogmaals wijst op het verval van de MER-ontheffingsbeslissing.

Na de hoorzitting van 22 augustus 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 september 2017 ontvankelijk maar ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en met lasten. De verwerende partij beslist:

“ ...

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 11 augustus 2017;

...

Gelet op de replieken ingediend naar aanleiding van en/of geformuleerd tijdens de hoorzitting;

...

2. Motivering

...

2.4 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 Mer-ontheffing werd bij de vorige vergunningsaanvragen gevoegd.

In de beslissing van 15 september 2016 werd het volgende overwogen :

“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.

[..]

Bijkomend wordt het standpunt ingenomen dat de wijzigingen ten opzichte van de initiële 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 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 erfdienstbaarheidszone blijft ongewijzigd op plan aangeduid. De tweede fase werd daarbij niet beoordeeld in de ontheffingsaanvraag.”

Er nu anders over oordelen, zou niet enkel het vertrouwensbeginsel schaden, maar ook niet correct zijn. Het standpunt en de motivering ervan van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat deze mer-ontheffing nog steeds van tel is in dit dossier.

Aangezien de werken gestart zijn voor het verlopen van de ontheffing, die liep tot 11 april 2016, is deze nog steeds van toepassing. Het gegeven dat hierbij een regularisatie gevraagd wordt maakt niet dat een nieuwe ontheffing dient aangevraagd worden.

Dit werd onder meer bevestigd in het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen RvVb/A/1516/0545 van 2 februari 2016, daarin evenzeer de periode van 4 jaar in de ontheffingsbeslissing van de dienst MER verstreken was. De dienst MER had daarna gesteld:

“De termijn van vier jaar houdt in dat, indien het voorgenomen project na 4 jaar, d.w.z. uiterlijk op 15 februari 2013 niet zou zijn aangevat, dat dan de ontheffing zou vervallen. Onder ‘aangevangen’ wordt, op basis van eerdere interpretaties van bovengenoemd artikel, verstaan dat het project daadwerkelijk in uitvoering moet zijn.

...

Artikel 4.3.3, §6, derde lid, van het DABM legt, voor zover het project is aangevangen, geen absolute vervaldatum op van de beslissing tot ontheffing, en kan evenmin worden geïnterpreteerd als een verplichting dat alle nodige vergunningen binnen de termijn van 4 jaar moeten worden aangevraagd.”

De vergunningsbeslissing werd dan ook niet vernietigd op grond van het ontbreken van een geldige MER-ontheffingsbeslissing.

Hierbij wordt door de Raad de beslissing tot ontheffing van de verplichting tot het opmaken van een MER weliswaar als voorbereidende handeling bestempelt doch geenszins als een voorbeslissing waarvan de rechtsgevolgen determinerend zijn voor de vergunnings-eindbeslissing.

Anders oordelen zou resulteren in een weinig nuttige administratieve mallempelen, nu eerder al gesteld werd dat het oorspronkelijk beoogde project van een merontheffing kon genieten, en dit project er niet substantieel van afwijkt.

2.5 De juridische aspecten

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

2.6 De goede ruimtelijke ordening

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 verkeersaantrekkling 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. Zoals hierboven gesteld is deze ontheffing evenwel niet meer geldig, een actualisatie dringt zich op.

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 ingroening van het project is niet uitgebreid doch aanvaardbaar gelet op de verstedelijkte ligging van de site. Er kan immers niet geëist worden dat dergelijke sites, waarbij de nadruk op bebouwing ligt, evolueren naar groene oases.

De verhoogde dynamiek die ontstaat achteraan de voorziene bebouwing, door de parkeervoorzieningen, toegangen tot de parking en toeleveringsweg die voorzien zijn dichtbij de omliggende woonkavels, maakt ook daar buffering noodzakelijk.

De foto's bij het aanvraagdossier tonen voldoende aan dat de groenbuffer aanwezig is. Op de ingediende plannen bij huidige regularisatieaanvraag staat de groenbuffer duidelijk ingetekend.

De stad Deinze legt terecht hiervoor de voorwaarde op dat een lineaire groenbuffer van 1 m breedte moet worden voorzien op de perceelsgrenzen waar geen bebouwing aanwezig is. Deze voorwaarde volstaat en verankert dit groenscherm in de vergunning, zodat daaromtrent later geen discussie kan ontstaan. Een dergelijke werkwijze biedt een grotere rechtszekerheid dan het niet voorzien van een dergelijke voorwaarde.

Reeds eerder werd geoordeeld dat het gevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Een nieuwe aanvraag, zoals deze nu voorligt, was enkel nodig om een volledig en duidelijk beeld te krijgen van de bestaande, te regulariseren toestand, en deze op correcte wijze aan een openbaar onderzoek te onderwerpen. Dit is wat met deze aanvraag gebeurde, zodat op dit punt geen bemerkingen meer kunnen gemaakt worden.

De aanvrager wijst terecht op het voorafgaand overleg met de diverse 'stakeholders', waaruit blijkt dat getracht werd een project te ontwerpen dat met alle bezorgdheden rekening hield.

De aanvragers verwijzen ook naar de historiek van dit dossier, die aantoont dat van hun kant uit veel inspanningen gedaan werden om een correct vergund geheel te bekomen.

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

De goede plaatselijke aanleg wordt niet in het gedrang gebracht, wel integendeel. Samen met het college van burgemeester en schepenen, wiens argumentatie bijgetreden wordt, wordt geconcludeerd dat de aanvraag zowel de legaliteitstoets als de opportuniteitstoets doorstaat.

2.7 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan, onder de voorwaarden en lasten zoals opgenomen in het bestreden besluit.

3. Besluit

De derdenberoep ingesteld tegen de beslissing van 12 april 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Deinze houdende verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door De Kortrijkse Toren nv, worden niet ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden en lasten :

voorwaarden:

- *De voorwaarden gesteld in het advies van het Bestuur der Wegen dd. 19/12/2016 stipt na te leven.*
- *De voorwaarden gesteld in het advies van de Brandweerzone Centrum dd. 28/12/2016 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 aangelegde parking dient beheerd te worden als een 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 fiets- en wandelverbinding van de handelssite naar de achterliggende woonwijken (Ten Rodelaan).*
- *Elke woonentiteit dient te beschikken over minimaal één voorbehouden parkeerplaats.*
- *De gewestelijke hemelwaterverordening en toegankelijkheidsverordening is na te leven*

lasten:

- *De strook grond met daarop aangelegde infrastructuur zoals aangeduid op plan als reserveringszone 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 normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de bouwheer.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de heren Frans YPERMAN en (inmiddels overleden) Stefan OCKERMAN vorderen met een aangetekende brief van 9 november 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1718-RvvB-0154-A.

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

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij woont in de Poelstraat 30 in Deinze, een perceel dat rechtstreeks grenst aan de industriële site die het voorwerp van de aanvraag uitmaakt en waarop het shoppingcenter 'Driespoort' in uitbating is. Zij herhaalt haar eerdere argumentatie ter ondersteuning van haar belang met verwijzing naar het gezag van gewijsde van de eerdere arresten van de Raad: een confrontatie met inkijk van en een verhinderd uitzicht door de hoge blokken A en B (en mogelijks ook nog aan te vragen blok C, waardoor iedereen vanaf de parking op de verdiepingen in haar woning en tuin kan kijken), respectievelijk met de grote verkeersstromen die het handelscentrum teweegbrengt.

De verzoekende partij wijst ook op de (ten behoeve van de aanleg van een nieuwe ringweg) door de stad Deinze opgeëiste reservatiestrook die aan haar eigendom grenst en die haar woongenot en leefkwaliteit en, meer specifiek, de luchtkwaliteit, de mobiliteit en geluidshinder, nog meer zal beïnvloeden. De waarde van haar eigendom is gedaald.

2.

De verwerende partij voert terzake geen betwisting.

3.

De tussenkomende partij antwoordt dat de verzoekende partij tijdens de eerdere procedures bij de Raad haar belang steunde op het massief blok van gebouw C als 'parkeerdek' dat niet gerealiseerd en op heden ook niet (meer) aangevraagd is; er worden alleen parkeerplaatsen op de begane grond ingericht. De mogelijke toekomstige ringweg waarvoor de vergunning een last oplegt, maakt niet het voorwerp van het project uit en is bovendien uitsluitend de bevoegdheid van de stad of het gewest.

De tussenkomende partij wijst voorts op het gebrek aan lawaaihinder en luchtvervuiling gezien zij de zwaar verontreinigde site van de voormalige zeemlederfabriek, met veel meer gebouwen dan nu het geval is, volledig gesaneerd heeft. Zij ziet niet in hoe het eigendom van de verzoekende partij in waarde kan verminderd zijn.

De tussenkomende partij benadrukt tenslotte dat er in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de verzoekende partij alleen parkeerplaatsen aangelegd zijn, zonder (aannemelijk gemaakte) impact naar privacy of lichtinval. En nu het volledige handelscomplex langsheen de Gaversesteenweg in- en uitgang neemt, wordt evenmin verkeershinder aannemelijk gemaakt.

4.

De verzoekende partij merkt in haar wederantwoordnota nog op dat de tussenkomende partij tegen beter weten in de ontvankelijkheid van het beroep blijft betwisten hoewel de Raad met zijn arresten van 8 december 2015 en 12 december 2017 haar belang aanvaard heeft.

Het enkele feit dat blok C niet gerealiseerd wordt, impliceert volgens haar niet dat er plots geen hinder meer kan zijn. Het niet meer aanwezig zijn van de vroegere zeemvellenfabriek is een

element ter beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, wat de zaak ten gronde betreft.

Door de realisatie van het winkelcentrum, in combinatie met de toekomstige ringweg die als ‘stationsboulevard’ gestalte kreeg in het mobiliteitsplan van Deinze van juni 2018, op de plaats (in de achtertuin van de verzoekende partij) waar de vergunningsbeslissing de betrokken last oplegt, ziet de verzoekende partij zich geconfronteerd met de slechtste luchtkwaliteit van Vlaanderen op het vlak van fijn stof.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen.

De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast. Een te hoge drempel inbouwen zou afbreuk doen aan het recht op toegang tot de rechter zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus.

2.

De verzoekende partij omschrijft concreet, als bewoonster van het naburige pand, de hinder en nadelen die zij meent te zullen ondervinden. Zij heeft tegen de basisvergunning van 4 juli 2013 als omwonende een ontvankelijk en gegrond bevonden beroep bij de Raad ingesteld. Zij stelde ook beroep in tegen de herstelbeslissing van 7 april 2016, die (wegens verzaking) door de Raad vernietigd is en voor de duidelijkheid uit het rechtsverkeer is gehaald, evenals tegen de (met een uitbreiding van blok A en een verkleining van blok C) wijzigende vergunningsbeslissing van 6 november 2014 die, weerom wegens verzaking, door de Raad is vernietigd en voor de duidelijkheid uit het rechtsverkeer is gehaald. Haar tussenkomst in een vernietigingsberoep tegen een weigeringsbeslissing van 15 september 2016, is door de Raad tevens ontvankelijk bevonden.

Anders dan wat de tussenkomende partij laat uitschijnen, aanvaardde de Raad reeds met zijn arrest van 8 december 2015 met nummer RvVb/A/1516/0327 het belang van de verzoekende partij door vermindering van privacy en van licht, lawaaihinder en waardedaling van haar pand als hinder en nadelen in hoofde van de verzoekende partij die, naar het oordeel van de Raad, niet enkel in haar woongenot zou gehinderd worden door blok C, maar door het geheel van het handelscomplex (lawaaihinder van de parking, daling van de waarde van haar eigendom, de omvang van gebouw B, de ontoereikende groenbuffer). Het (nog) niet realiseren van blok C, ontnemt haar belang niet. Ook het saneren van de voormalige industriële site, noch de last aangaande de reserveringszone doet anders besluiten.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Met haar tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.2, §2, 2bis en 3bis, artikel 4.3.3, §3, 4 en 6 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM) en Bijlage II, 10b en 13 van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (hierna: Project-MER-besluit), van de richtlijn 2011/92/EU (hierna: MER-richtlijn), van het besluit van de Vlaamse regering van 3 juli 2009 (hierna: MOBER-besluit) waaronder artikel 7, van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van artikel 7, 7°, 16/1 en 16, 7°B van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling (hierna: Dossiersamenstellingsbesluit) *juncto* de materiële motiveringsverplichting en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden vergunningsbeslissing ten onrechte – om reden van het vertrouwensbeginsel – steunt op een vervallen MER-ontheffingsbeslissing van 11 april 2012. De (sedert 11 april 2016) vervallen ontheffingsbeslissing, die gerelateerd was aan een project met (parkeerdek in) blok C en met anders geconcipeerde blokken A en B, kan volgens de verzoekende partij onmogelijk nog de basis van een vergunningsbeslissing zijn, minstens is niet zorgvuldig gemotiveerd waarom dat wel het geval is.

Het motief in de bestreden beslissing dat het tot een weinig nuttige administratieve mallemolen zou leiden moest de MER-ontheffingsbeslissing niet meer gebruikt mogen worden voor huidig project dat niet substantieel afwijkt van het project dat tot die ontheffingsbeslissing aanleiding heeft gegeven, getuigt volgens de verzoekende partij niet van enig inzicht in het belang van de MER en MOBER. Het is niet juist dat het project niet substantieel gewijzigd is: het uitgangspunt is geheel veranderd.

Voor de volledigheid wijst de verzoekende partij nog op een manifest gebrek aan parkeerplaatsen, in het licht van zowel de socio-economische vergunning die van een supermarkt van bijna 2.000m² spreekt, en die dus ruim de helft van het aantal voorziene parkleerplaatsen zal nodig hebben, als van de vervanging van blok C als parkeertoren door asfalt met parkeerfaciliteiten. Minstens had de verwerende partij tot onduidelijkheid moeten besluiten voor wat betreft de realiteit van het aantal parkeerplaatsen en de conformiteit van het geheel van de MER-ontheffingsaanvraag en de plannen, los van het verval van de ontheffingsbeslissing, nu de studie ter zake (en dus ook de bestreden beslissing) uitgaat van 217 parkeerplaatsen, terwijl het er volgens de website van de tussenkomende partij 300 zijn, en nu het niet gerealiseerd zijn van blok C met parkeerdek moet impliceren dat er uiteindelijk veel minder dan 217 parkeerplaatsen zullen ter beschikking zijn.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de ontwikkeling van de site vóór het verval van de MER-ontheffingsbeslissing aangevangen en momenteel ook grotendeels gerealiseerd is. Zij wijst op de beoordeling van de Raad in het arrest van 2 februari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0545 waarin de dienst MER stelt dat artikel 4.3.3, §6, derde lid DABM geen absolute vervaldatum van de beslissing tot ontheffing oplegt *“voor zover het project is aangevangen, wat op basis van eerdere interpretaties van bovengenoemd artikel betekent dat het project daadwerkelijk in uitvoering moet zijn”* en *“niet”* kan worden geïnterpreteerd als *“een verplichting dat alle nodige vergunningen binnen de termijn van 4 jaar moeten worden aangevraagd”*.

De verwerende partij stelt dat zij aan haar motiveringsplicht heeft voldaan, nu zij in de bestreden beslissing benadrukt dat de ontwikkeling van de site gestart is vóór het verval van de MER-ontheffingsbeslissing, een argument waarmee zij tevens duidelijk ingaat op de opgeworpen bezwaren en het afwijkend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Volgens haar is de voorliggende aanvraag '*geen volledig nieuwe aanvraag*', nu zij de '*regularisatie*' van de uitgevoerde werken tot voorwerp heeft. De beschrijvende nota geeft duidelijk aan dat de aanvraag enkel dient om de overheid een geheelzicht te doen bewaren over het project en waarbij de aanvrager geen afstand doet van de vroegere vergunningen. Zij meent dat zij op gemotiveerde wijze afwijkt van het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De vaststelling dat de verzoekende partij het hiermee niet eens is, maakt haar vergunningsbeslissing niet kennelijk onredelijk.

De verwerende partij meent dat zij in alle redelijkheid gemotiveerd heeft over wat ten opzichte van de initiële aanvraag (inzake afhandeling hemelwater, niet-uitvoering gebouw C, gewijzigde inplanting en aantal parkeerplaatsen,...) anders uitgevoerd is en dus ter regularisatie voorligt, en dat zulks niet tot een dermate significante invloed op de milieueffecten leidt dat een nieuwe ontheffingsaanvraag zich opdringt.

Nu het MER-ontheffingsbesluit in het aanvraagdossier zit en nog steeds geldig is voor de aanvraag, is het volgens de verwerende partij irrelevant dat het aangevraagde project opgenomen is in bijlage II van de zogenaamde MER-richtlijn. Om diezelfde redenen kan volgens haar niet worden gesteld dat het aanvraagdossier niet volledig is.

3.

De tussenkomende partij voegt toe dat de verwerende partij een discretionaire bevoegdheid heeft en dat het aanvangen en afwerken van het project binnen de door de MER-ontheffingsbeslissing gestelde termijn van 4 jaar net deze zaak onderscheidt van het arrest Uplace van de Raad van State van 30 maart 2017 waarnaar de verzoekende partij (in haar bezwaar en administratief beroepschrift) verwijst en waarbij de werken niet binnen die gestelde termijn aangevangen waren.

Het niet realiseren van blok C en het in de plaats daarvan realiseren van parkeerplaatsen op de begane grond als grootste wijziging van het initiële project, is volgens de tussenkomende partij minder hinderlijk voor de verzoekende partij, zodat met het MER-ontheffingsdossier een overschatting is gedaan, minstens blijft de verzoekende partij in gebreke aan te tonen hoe het inkrimpen van de initiële aanvraag voor bijkomende hinder kan zorgen.

De mogelijke ringweg als fase 3 is volgens tussenkomende partij terecht niet in de MER-ontheffingsbeslissing beoordeeld geweest en is voor haar ook geen absolute noodzaak. Om het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen te bepalen, heeft de MOBER de supermarkt volgens haar tenslotte wel degelijk in rekening gebracht.

4.

De verzoekende partij stelt met haar wederantwoordnota nog dat de aanvraag wil geregulariseerd zien wat uiteindelijk gerealiseerd is. De eerder verkregen vergunningen worden geacht nooit bestaan te hebben. In de mate dat de verwerende partij met de bestreden beslissing voortbouwt op enige eerder verleende vergunning, is de bestreden beslissing onwettig.

De verzoekende partij benadrukt dat de regularisatie geen rechten doet ontstaan ten opzichte van een vervallen MER-ontheffingsbeslissing voor een ander project. Voor de werken zoals gerealiseerd is een nieuwe MER vereist. De bestreden beslissing motiveert niet afdoende waarom dat niet het geval is.

Beoordeling door de Raad

1.1

Artikel 16, 7° Dossiersamenstellingsbesluit luidt:

“Het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de in artikel 15 bedoelde werken, bevat minstens de volgende stukken:

...

7° als de aanvraag onderworpen is aan een milieueffectrapportage, een van de volgende documenten :

- a) een milieueffectrapport dat behandeld is conform de door de Vlaamse Regering vastgestelde regels en waarvan de inhoud beantwoordt aan de door de Vlaamse Regering ter zake gestelde eisen;*
- b) het verzoek tot ontheffing van de milieueffectrapportage, behandeld conform de vastgestelde regels, en vergezeld van de goedkeuring ervan;”*

Artikel 7, 7° van hetzelfde besluit luidt:

“Het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de in artikel 6 bedoelde werken, bevat minstens de volgende stukken:

...

7° een mobiliteitsstudie met de gegevens, vermeld in bijlage IV, die bij dit besluit is gevoegd, als de aanvraag betrekking heeft op het aanleggen van ten minste 200 parkeerplaatsen, of het wijzigen van een bestaande parkeergelegenheid telkens het aantal parkeerplaatsen door de wijziging de drempel van 200 parkeerplaatsen of een veelvoud ervan overschrijdt;”

Artikel 16/1 van hetzelfde besluit in haar toepasselijke versie luidt:

“De verplichting tot het opstellen van een mobiliteitsstudie, vermeld in artikel 7, 7° en artikel 16, 13°, geldt niet in de volgende gevallen :

1° als voor het project een milieueffectrapport werd opgemaakt of een ontheffing van de verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapport over het project werd verleend, waarin de te verwachten of mogelijke mobiliteitseffecten van dat project al worden geanalyseerd en geëvalueerd;”

Het is niet voor betwisting vatbaar dat het ingediende project onderhevig is aan milieueffectrapportage. Uit wat voorafgaat blijkt dat slechts tot de volledigheid van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag kan besloten worden als hetzij een project-MER voor de ingediende aanvraag werd gevoegd, dan wel een ontheffingsbesluit werd genomen door de bevoegde dienst MER. Op basis van voorgaande regelgeving dient tevens een MOBBER gevoegd te worden bij de aanvraag, tenzij hiervoor vrijstelling geldt onder de voorwaarden van artikel 16/1 Dossiersamenstellingsbesluit.

1.2.

Tussen partijen rijst betwisting of het MER-ontheffingsbesluit van 11 april 2012, ingediend voor een vorig project op zelfde site nog dienstig is voor de thans voorliggende aanvraag.

Artikel 4.3.3 DABM bepaalt in haar toepasselijke versie:

“§ 3.

In de gevallen, vermeld in artikel 4.3.2, § 2 en § 3, kan de initiatiefnemer een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageverplichting indienen bij de administratie.

[...] voor zover het voorgenomen project niet valt onder de toepassing van de lijst van projecten die door de Vlaamse regering overeenkomstig artikel 4.3.2., § 1, is vastgesteld, kan de administratie een project toch ontheffen van de verplichting tot het opstellen van een project-MER als ze oordeelt dat :

1° vroeger al een plan-MER werd goedgekeurd betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd of een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten; of

2° een toetsing aan de criteria van bijlage II uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

(...)

§ 6.

De Vlaamse regering, respectievelijk de administratie, neemt onverwijld en uiterlijk binnen een termijn van zestig dagen na ontvangst van het verzoek een beslissing. In voorkomend geval bevat de beslissing tevens de voorwaarden die aan de vrijstelling of de ontheffing zijn verbonden.

De vrijstelling, bedoeld in § 1, wordt verleend voor een beperkte duur. Ze vervalt als het project niet wordt aangevangen binnen een termijn die in de beslissing wordt vastgesteld. Die termijn mag in geen geval langer zijn dan twee jaar.

De ontheffing, bedoeld in § 3, wordt verleend voor een beperkte duur. Ze vervalt als het project niet wordt aangevangen binnen een termijn die in de beslissing wordt vastgesteld. Die termijn mag in geen geval langer zijn dan vier jaar.”

Uit wat voorafgaat blijkt dat de milieueffectrapportage noodzakelijk betrekking moet hebben op het ingediende project. Voor zover het project werd aangevangen binnen de vervaltermijn van vier jaar, kan de vergunningverlenende overheid zich steunen op een bestaand ontheffingsbesluit doch enkel voor zover de nadien ingediende aanvraag binnen het voorwerp zoals beoordeeld door het MER-ontheffingsbesluit valt.

1.3.

Art. 4.7.14/1, §2 en §3 VCRO in haar toepasselijke versie luidt als volgt:

“...

§ 2. Er hoeft geen milieueffectrapport over het project te worden opgesteld als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie oordeelt dat : 1) een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten; of 2) vroeger al een plan-MER werd goedgekeurd betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd of een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

§ 3. De beslissing dat een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld, heeft van rechtswege de onvolledigheid van de vergunningsaanvraag tot gevolg. De aanvrager kan in dat geval een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageverplichting indienen bij de afdeling, bevoegd voor milieueffectrapportage overeenkomstig de procedure vermeld in artikel 4.3.3, § 3 tot en met § 9, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid. De beslissing van de afdeling, bevoegd voor milieueffectrapportage, vermeld in artikel 4.3.3, § 6, van hetzelfde decreet, betreft een bindende beslissing voor de overheid, vermeld in paragraaf 1.

Uit voorgaande bepaling - die vooralsnog trouwens alleen op bijlage III-projecten van toepassing is – volgt dat, voor zover vroeger een project-MER werd goedgekeurd, waarvan het voorgenomen project een herhaling, voortzetting of alternatief is, en geoordeeld wordt dat een nieuwe project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan oordelen dat geen nieuwe project-MER moet opgesteld worden. Uit voormeld artikel kan evenwel niet afgeleid worden dat door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar eenzelfde beslissing kan genomen worden indien het vorig project een ontheffingsbeslissing werd genomen. Zoals blijkt uit artikel 4.3.3 §3 DABM komt het enkel aan de bevoegde dienst MER toe te oordelen of een gewijzigd of aangevuld ontwerp aanleiding geeft tot een MER-ontheffingsbesluit.

2.

De bestreden beslissing vergunt een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ingediend op 30 november 2016 voor de *“regularisatie + deels heraanvraag van handelsruimten met woningen op een perceel gelegen te 9800 Petegem-aan-de-Leie (Deinze), Gaversesteenweg 46-48-52-54 met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nr. 451R2.* Partijen betwisten niet dat bij deze aanvraag een beslissing gevoegd is van 11 april 2012 tot ontheffing van het opstellen van een MER alsook een MOBER van 7 maart 2012.

Het besluit tot MER-ontheffing, toegestaan is voor een termijn van 4 jaar, maar heeft betrekking op een eerdere aanvraag, in eerste fase, van 11 wooneenheden, ca 7391m² brutovloeroppervlakte aan grootschalige retail, 1062 m² fitnessruimte en 232 parkeerplaatsen, waarvan 140 op een parkeerdek op blok C. Het is niet betwist dat de thans voorliggende heraanvraag een van de vorige aanvragen afwijkend bouwproject betreft. Het oorspronkelijk voorziene blok C wordt niet uitgevoerd en heeft plaats gemaakt voor asfalt met 63 parkeerfaciliteiten op de begane vloer. Ook de blokken A en B worden anders geconcipieerd.

Het wordt evenmin betwist dat de werken, zoals uitgevoerd, in 2014 gestart zijn op basis van vergunningen waaraan uiteindelijk verzaakt is en die door de Raad uit het rechtsverkeer zijn gehaald. Het is tenslotte naar aanleiding van het arrest van de Raad van 19 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0363 tot verwerping van de vordering tot vernietiging van de weigeringsbeslissing van 15 september 2016, dat de aanvraag (ook volgens de beschrijvende nota) nu voorligt als *‘geheelzicht’* omwille van de (met de weigeringsbeslissing) gesignaleerde onduidelijkheden wat de in de loop der jaren doorgevoerde aanpassingen betreft. Vandaar dat de tussenkomende partij bij voorliggende aanvraag een overzichtsplan (1/9) voegt, met vermelding van de inplantingsplannen van de opeenvolgende aanvragen, evenals een plan 2/9, met een overzicht van de uitgevoerde aanpassingen per gebouw. De tussenkomende partij vermeldt in de beschrijvende nota ook dat in deze *‘heraanvraag’* de voorwaarden en lasten uit de vorige dossiers verwerkt zijn én dat een combinatie van maatregelen, zoals het uitwerken van de (266) parkeerplaatsen als wadi, maakt dat nu ook aan de hemelwaterverordening voldaan is.

3.

De Raad stelt vooreerst vast dat de bestreden vergunningsbeslissing tegenstrijdig is gemotiveerd, waar zij in onderdeel 2.4 De MER-toets stelt dat *'de mer-ontheffing nog steeds van tel is in dit dossier'* om in onderdeel 2.6 De goede ruimtelijke ordening te poneren dat *'de ontheffing evenwel niet meer geldig (is) en een actualisatie zich op(dringt)'*.

4.

In verhouding tot het initiële project, waarvoor de MER-ontheffingsbeslissing van 11 april 2012 genomen is en de MOBER van 7 maart 2012 is opgemaakt, heeft de aanvraag een duidelijk gewijzigd voorwerp, wat de tussenkomen partij met haar beschrijvende nota ook erkent. De grootste wijziging bestaat in het vervangen van blok C (met voorzien parkeerdek) door een parking op de begane vloer met 63 parkeerplaatsen. De blokken A en B zijn anders geconcipeerd, de voorwaarden en lasten uit de vorige dossiers zijn in de aanvraag verwerkt én er is door een combinatie van maatregelen nu ook aan de hemelwaterverordening voldaan.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt hieromtrent dat de te verwachten of mogelijke mobiliteitseffecten en milieueffecten van het project (dat opgenomen is in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten) geanalyseerd en geëvalueerd zijn geweest in de MER-ontheffingsbeslissing die liep tot 11 april 2016. Bij het indienen van voorliggende vergunningsaanvraag op 30 november 2016 was de MER-ontheffingsbeslissing niet meer geldig en is het irrelevant dat de werken binnen de geldigheidstermijn van die MER-ontheffingsbeslissing een aanvang hebben genomen, aangezien de diverse wijzigingen ten opzichte van de initiële aanvraag niet *'beperkt'* zijn. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar doorstaat de huidige aanvraag de MER-toets niet, zodat ook niet langer kan gesteund worden op de MOBER van 7 maart 2012 die onlosmakelijk verbonden is met de (niet meer geldige) MER-ontheffing.

De verwerende noch de tussenkomen partij tonen aan dat deze vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar steunt op onjuiste feitelijke gegevens of faalt in rechte.

De MER-ontheffingsbeslissing is toegestaan voor een project met 232 parkeerplaatsen, waarvan 140 op een parkeerdek (van blok C). Blok C wordt evenwel thans niet meer uitgevoerd en maakt plaats voor een (te regulariseren asfalt)met slechts 63 parkeerfaciliteiten op de begane vloer, ook al heeft de beschrijvende nota het desondanks nog over momenteel 266 uitgevoerde parkeerplaatsen.

De realiteit van het aantal parkeerplaatsen en de conformiteit van het geheel van de MER-ontheffingsaanvraag en de plannen zijn onduidelijk, wat des te meer klemmt nu uit de MER-ontheffingsbeslissing blijkt dat zij er pas gekomen is na verduidelijkingen wat de discipline 'mobiliteit' betreft. In ieder geval staat vast dat de thans voorziene parkeerfaciliteiten hoger zijn dan wat betrekking had op de aanvraag zoals beoordeeld in het MER-ontheffingsbesluit.

Het voorwerp van een verzoek tot ontheffing en de daaropvolgende beslissing van de dienst MER is noodzakelijk beperkt tot het voorwerp van de vergunningsaanvraag, zijnde het project waarvoor ontheffing van de verplichting tot opmaak van een project-MER wordt gevraagd.

In het licht van de gewijzigde omstandigheden, volstaat de bij de aanvraag gevoegde initiële en niet meer geldige MER-ontheffingsbeslissing van 11 april 2012 niet en dit geldt ook voor de daarmee onlosmakelijk verbonden MOBER van 7 maart 2012. Anders dan wat de verwerende partij voorhoudt in haar beslissing (en hetgeen een loutere herhaling vormt van haar beslissing van 15 september 2016) kan niet ontkend worden dat het project substantieel verschilt van het voorwerp zoals beoordeeld door de dienst MER in 2012 en die voorwerp uitmaakte van de MOBER.

Het komt, ten overvloede, in eerste instantie aan de dienst MER toe na te gaan of het aldus gewijzigd, en inmiddels gerealiseerd project, waarbij één van de drie voorziene blokken niet gerealiseerd is, de afhandeling van het hemelwater anders is geregeld, en waarbij de inplanting en het aantal parkeerplaatsen werd gewijzigd, nog steeds in aanmerking komt voor een (geactualiseerde) MER-ontheffing. Het is niet onredelijk te veronderstellen dat er zich sedert de opmaak van de ontheffingsbeslissing, en de MOBER, beide daterend van 2012, relevante ontwikkelingen hebben voorgedaan die mogelijk een invloed kunnen hebben op de beoordeling van de mobiliteits- en milieueffecten. Bij huidige vergunningsaanvraag werd geen actualisatie uitgevoerd. Tevens dienen de mobiliteitsaspecten opnieuw getoetst te worden aan de huidige, gewijzigde feitelijke toestand op het perceel en de in de omgeving bestaande toestand.

In de mate dat de Raad vaststelt dat huidige aanvraag niet kan gegrond worden op een MER-ontheffingsbesluit van 2012, kan de tussenkomenende partij zich evenmin beroepen op de vrijstelling voorzien in artikel 16/1 Dossiersamenstellingsbesluit waarin gesteld wordt dat de verplichting tot een mobiliteitsstudie niet geldt, gelet op het bestaan van een MER-ontheffingsbesluit.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VII. INDEPLAATSSTELLING

Artikel 37, §2 DBRC-decreet, zoals toegelicht in de parlementaire voorbereiding, verleent de Raad een beperkte substitutiebevoegdheid om, met respect voor de scheiding der machten en met het oog op een efficiënte geschillenbeslechting, zijn arrest in de plaats te stellen van de bestreden beslissing.

De Milieueffectenrapportage maakt deel uit van het aanvraagdossier zodat het een substantieel onderdeel vormt bij het indienen van de aanvraag. Het maakt als zodanig deel uit van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek door het vergunningverlenend bestuursorgaan.

Aangezien uit de beoordeling van het tweede middel is gebleken dat er in hoofde van de verwerende partij een volstrekt gebonden bevoegdheid bestaat om de vergunning, in navolging van de door de Raad vastgestelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering bestaande uit de onvolledigheid waarmee het vergunningsdossier is behept, te weigeren, gaat de Raad over tot de in artikel 37, §2 DBRC-decreet vermelde indeplaatsstelling.

VIII. KOSTEN

Artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet bepaalt uitdrukkelijk dat een tussenkomenende partij niet kan worden gehouden worden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten.

Bijgevolg wordt het verzoek van tussenkomenende partijen om een rechtsplegingsvergoeding te krijgen, verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv DE KORTRIJKSE TOREN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 september 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden en met lasten voor de regularisatie + deels heraanvraag van handelsruimten met woningen op een perceel gelegen te 9800 Petegem-aan-de-Leie (Deinze), Gaversesteenweg 46-48-52-54 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nr. 451R2.
3. De Raad weigert de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de regularisatie + deels heraanvraag van handelsruimten met woningen op een perceel gelegen te 9800 Petegem-aan-de-Leie (Deinze), Gaversesteenweg 46-48-52-54 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nr. 451R2.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 februari 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH