

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0327 van 8 december 2015
in de zaak 1314/0020/A/2/0014

In zake: mevrouw **Hilde DE ROUCK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter VAN ASSCHE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:* de nv **DE KORTRIJKSE TOREN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Steve RONSE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 6/24
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 september 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 4 juli 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze van 5 februari 2013 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van gebouwen en het oprichten van een handelsruimte met woningen en parking.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9800 Deinze, Gaversesteenweg 54 en met als kadastrale omschrijving 3^{de} afdeling, sectie A, nr. 451p2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 december 2014, waar de vordering tot vernietiging is verdaagd naar de zitting van 3 februari 2015, zodat de verzoekende partij kon laten weten of zij beroep heeft aangetekend tegen het besluit van de deputatie van 6 november 2014 waarbij aan de tussenkomenende partij een vergunning werd verleend op hetzelfde perceel.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 februari 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Pieter VAN ASSCHE verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Deborah SMETS die loco advocaat Steve RONSE verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

De nv KORTRIJKSE TOREN verzoekt met een aangetekende brief van 4 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 12 november 2013 de tussenkomenende partij, de aanvrager van de vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Op 15 oktober 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende 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 perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan 'Oudenaarde', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 oktober 2012 tot en met 28 november 2012, worden vier bezwaarschriften ingediend, onder meer door de huidige verzoekende partij.

De Kale Leie Archeologische dienst brengt op 7 november 2012 een gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Wegen en Verkeer brengt op 8 november 2012 een gunstig advies uit met betrekking tot de afbraak van de gebouwen en op 4 februari 2013 met betrekking tot de aflijning van de werken.

Onroerend Erfgoed brengt op 23 november 2012 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze verleent op 10 januari 2013 een gunstig advies onder voorwaarden.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 31 januari 2013 een gunstig advies en sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze verleent op 5 februari 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“
...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

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

...

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

De aanvraag voorziet eveneens in het aanleggen van parkeerruimte, zoals in detail aangegeven op de bijgevoegde plannen, voor 200 wagens.

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.

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 en lasten:

- De strook grond, met daarop door de vergunninghouder aangelegde infrastructuur, zoals aangeduid op plan als reserveringszone, dient als last van de ontwikkeling kosteloos overgedragen te worden aan de Stad Deinze.
 - 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. Bij de aanleg van de riolering dient de dimensionering van de riolering in overeenstemming te zijn met de af te voeren debieten van de achterliggende gebieden. (wijk Ten Rodelaan).
 - Tussen de Stad Deinze en de aanvrager stedenbouwkundige vergunning wordt een beheersovereenkomst voor bovenvermelde zone afgesloten.
 - De strook grond met de daarop aangelegde infrastructuur langsheen de Gaversesteenweg, gelegen tussen de huidige rooilijn en de bouwlijn van het gebouw A en gebouw B dient als last van de ontwikkeling kosteloos overgedragen te worden aan de stad Deinze.
 - 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.
 - Elke woonentiteit dient te beschikken over minimaal één voorbehouden parkeerplaats.
 - Het realiseren van een fiets- en wandelverbinding van de handelssite naar de achterliggende woonwijken (Ten Rodelaan).
 - De beeld/kwaliteitsprincipes, zoals opgenomen in de motivatienota met architectuur en inrichting openbare ruimte, dienen strikt gevolgd te worden.
- ...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 26 maart 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 mei 2013 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2.1 De watertoets

...

Om in overeenstemming te zijn met de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater blijkt dat de aanleg van de gesuggereerde wadi wel degelijk noodzakelijk is. Evenwel ontbreekt deze voorziening op de voorgebrachte plannen en kan in toepassing van artikels 4, 5 en 6 van bovenvermelde gewestelijke verordening geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend.

...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van 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. van de codex.

Voorliggend project beoogt de realisatie van een stadsvernieuwingsproject waarbij een industriële site wordt gesaneerd en omgeschakeld wordt van industrie naar een project met handels- en kantoorruimte (8276 m²), 11 appartementen en 217 parkeerplaatsen. Het project maakt aansluiting met de gewestweg Gaversesteenweg ter hoogte van het kruispunt met de Volhardingslaan, een bijkomende oprit voor toelevering is voorzien langs de linkerzijde van de site.

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. Bijkomend dient opgemerkt dat de aanvraag is opgemaakt in nauw overleg met de stad Deinze en de stadsontwikkelingscommissie.

Rest enkel de vraag in hoeverre het voorgestelde project / inplanting stedenbouwkundig aanvaardbaar is in de omgeving. Hierbij 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 wordt de invloed op plaatselijke mobiliteit positief beoordeeld.

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.

Ook naar inplanting en vormgeving van de ontworpen gebouwen worden geen opmerkingen gemaakt. Op de site worden een viertal afzonderlijke gebouwen opgericht met elk hun eigen volumewerking. Ten opzichte van de omliggende percelen wordt een voldoende afstand tot de perceelsgrens aangehouden, zijnde een afstand die algemeen gangbaar is in deze verstedelijkte omgeving. De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minstens 6 m en is in verhouding tot de kroonlijsthoogte van de gebouwen die 6,9 m

bedraagt. De ontworpen bouwhoogte bedraagt maximaal 16,2 m en wordt gecompenseerd door het terugtrekken van de gevelvlakken op de verdieping, gekoppeld aan een aangepaste bouwdiepte. De vormgeving en materiaalgebruik zijn verenigbaar binnen het bestaand weefsel en refereren naar de industriële oorsprong van de site door oa platte bedaking, bruin-grijze gevelafwerking, metalen accenten en glazen wanden.

De inbuffering van het project in de omgeving, meer specifiek in relatie met de omliggende achtertuinen, laat evenwel nog te wensen over.

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 onduidelijk voor bijvoorbeeld de achterzijde van de parking aan gebouw C waar de toegang zich bevindt en buffering het meest noodzakelijk is.

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 een wadi zoals besproken in punt 2.1.

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

...

Na de hoorzitting van 28 mei 2013 beslist de verwerende partij op 4 juli 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.1 De watertoets

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

Voorliggend project voorziet in nagenoeg de volledige verharding of bebouwing van de bestaande site. Groenvoorzieningen zijn beperkt aanwezig en zijn in hoofdzaak gesitueerd in de reserveringszone, waarvan de definitieve uitwerking niet eenduidig vastligt. Bijgevolg lijkt het aangewezen dat voldoende maatregelen worden getroffen of opgelegd om “overstromingsvrij” te bouwen.

Op het rioleringsplan worden volgende maatregelen beschreven.

Gebouw A, grotendeels uitgevoerd als groendak, wordt samen met de verharding van het binnengebied aangesloten op een regenwaterput van 45000 l en een infiltratiezone van 150 m² en 27 m³. De overige bebouwing, deel groendak, en verharding wordt aangesloten op een regenwaterput van 110000 l en een infiltratiezone van 174 m² en 62 m³ en gekoppeld aan een gecontroleerde afvoer. Eveneens wordt de aanleg van een wadi (108 m²) gesuggereerd, evenwel niet vermeld op de plannen.

Voor het gebied zijn geen waterproblemen bekend. In vergelijking met de bestaande toestand is de graad van bebouwing/verharding ongeveer hetzelfde en bij het ontwerp wordt de nodige aandacht besteed aan buffering (regenwaterputten en groendaken) en infiltratie van regenwater. Bijgevolg dient in alle redelijkheid besloten dat de voorgestelde werken niet van die aard zijn dat ze het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies in de omgeving in het gedrang brengen. De doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

Om in overeenstemming te zijn met de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater blijkt dat de aanleg van de gesuggereerde wadi wel degelijk noodzakelijk is.

Als voorwaarden dient te worden opgelegd dat de aanvraag dient uitgevoerd conform de hemelwaterverordening.

...

2.3 De MER-toets

De aanvraag betreft het slopen van gebouwen en het oprichten van handelsruimte met woningen en parking.

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 ontheffingsaanvraag voor de eerste fase van het project werd toegestaan voor een periode van 4 jaar door het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid op 11 april 2012. In deze beslissing wordt ondermeer de te verwachten of mogelijke mobiliteitseffecten en milieueffecten geanalyseerd en geëvalueerd.

2.4 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, voor het slopen van gebouwen en het oprichten van handelsruimte met woningen 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 zal onderzocht worden.

Appellant is van mening dat de opmaak van een MOBER is vereist.

In het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 worden de grenswaarden voor het opmaken van een mobiliteitsstudie bepaald. Het opmaken van een mobiliteitsstudie is verplicht voor projecten die deze grenswaarden overschrijden.

Voorliggend project beoogt de inrichting van 217 parkeerplaatsen en de ontwikkeling van 8276 m² handels- en kantoorruimte.

In toepassing van artikel 16 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, is een mobiliteitsstudie vereist. Evenwel geldt in toepassing van artikel 16/1 van voormeld besluit dat deze verplichting 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.

Tevens wordt door appellant opgemerkt dat het dossier onvolledig of onduidelijk is samengesteld. Appellant verwijst hierbij o.a. naar de nummering van de plannen en het ontbreken van essentiële gegevens.

De voorgebrachte plannen / dossier zijn wel voldoende uitgewerkt en gedocumenteerd om een beoordeling ten gronde mogelijk te maken. Het bijgevoegde plan 11 met wijzigingen is niet misleidend.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van 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. van de codex.

Voorliggend project beoogt de realisatie van een stadsvernieuwingsproject waarbij een industriële site wordt gesaneerd en omgeschakeld wordt van industrie naar een project met handels- en kantoorruimte (8276 m²), 11 appartementen en 217 parkeerplaatsen. Het project maakt aansluiting met de gewestweg Gaversesteenweg ter hoogte van het kruispunt met de Volhardingslaan, een bijkomende oprit voor toelevering is voorzien langs de linkerzijde van de site.

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. Bijkomend dient opgemerkt dat de aanvraag is opgemaakt in nauw overleg niet de stad Deinze en de stadsontwikkelingscommissie.

Rest enkel de vraag in hoeverre het voorgestelde project / inplanting stedenbouwkundig aanvaardbaar is in de omgeving. Hierbij 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 wordt de invloed op plaatselijke mobiliteit positief beoordeeld.

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.

Uit de plannen blijkt duidelijk dat het project zal ontsloten worden via de centrale toegangsweg die wordt aangelegd tegenover de Volhardingslaan, tussen de gebouwen B/C en het te verbouwen gebouw D, een visie die tot stand is gekomen met de stad en past binnen een globale visie.

Ook naar inplanting en vormgeving van de ontworpen gebouwen worden geen opmerkingen gemaakt. Op de site worden een viertal afzonderlijke gebouwen opgericht met elk hun eigen volumewerking. Ten opzichte van de omliggende percelen wordt een voldoende afstand tot de perceelsgrens aangehouden, zijnde een afstand die algemeen gangbaar is in deze verstedelijkte omgeving. De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minstens 6 m en is in verhouding tot de kroonlijsthoogte van de gebouwen die 6,9 m bedraagt. De ontworpen bouwhoogte bedraagt maximaal 16,2 m en wordt gecompenseerd door het terugtrekken van de gevelvlakken op de verdieping, gekoppeld aan een aangepaste bouwdiepte. De vormgeving en materiaalgebruik zijn verenigbaar binnen het bestaand weefsel en refereren naar de industriële oorsprong van de site door oa platte bedaking, bruin-grijze gevelafwerking, metalen accenten en glazen wanden, De inbuffering van het project in de omgeving, meer specifiek in relatie met de omliggende achtertuinen werd door het college van burgemeester en schepenen terecht en voldoende bijgestuurd.

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. De aanvrager toonde in een verduidelikend plan aan dat deze kan gerealiseerd worden. Een dergelijke buffering zal er samen met de voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen voor zorgen dat de mogelijke hinder naar de burens toe binnen het aanvaardbare blijft, zeker gelet op de ligging in de kern van deze stad. Het betreft hier bovendien een sanering van deze site, wat de omwonenden ook ten goede komt.

De voorgestelde ontwikkeling is niet vreemd aan dergelijke kernomgevingen. De hoogte van blok C bedraagt slechts over een beperkte afstand een hoogte van 15,85 m en dit aan de zuidoostelijke zijde van dit blok. Er wordt afbouw voorzien naar de omliggende bebouwing toe. Het hoogste punt ligt op meer dan 70m van de woning van appellant.

Vanuit het Mer-ontheffingsrapport blijkt dat het gevraagde niet tot een overschrijding van de Vlaremnormering met betrekking tot geluidsoverlast zal leiden.

Samen met het college van burgemeester en schepenen, wiens argumentatie wordt bijgetreden, ook wat betreft behandeling van de bezwaren, wordt besloten dat het gevraagde de goede plaatselijke aanleg niet verstoort en zich op een kwalitatieve wijze integreert binnen het bestaande weefsel. Een dergelijke dynamiek is niet onverantwoord in het centrum van deze stad.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen.

...

- De voorbouwlijn zal worden aangegeven door het stadsbestuur; te dien einde zal het terrein vooraf duidelijk afgepaald en gemakkelijk toegankelijk zijn.
- een septische put moet worden voorzien
- de werken uit te voeren conform bijgaand plan
- de bepalingen zoals bepaald in de hemelwaterverordening dienen strikt nageleefd te worden

...

- De beeld/kwaliteitsprincipes, zoals opgenomen in de motivatienota met architectuur en inrichting openbare ruimte, dienen strikt gevolgd te worden
- 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.
- Elke woonentiteit dient te beschikken over minimaal één voorbehouden parkeerplaats.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- De strook grond, met daarop door de vergunninghouder aangelegde infrastructuur, zoals aangeduid op plan als reserveringszone, dient als last van de ontwikkeling kosteloos overgedragen te worden aan de Stad Deinze.
- 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. Bij de aanleg van de riolering dient de dimensionering van de riolering in overeenstemming te zijn met de af te voeren debieten van de achterliggende gebieden. (wijk Ten Rodelaan).
- Tussen de Stad Deinze en de aanvrager stedenbouwkundige vergunning wordt een beheersovereenkomst voor bovenvermelde zone afgesloten.
- De strook grond met de daarop aangelegde infrastructuur langsheen de Gaversesteenweg, gelegen tussen de huidige rooilijn en de bouwlijn van het gebouw A en gebouw B dient als last van de ontwikkeling kosteloos overgedragen te worden aan de stad Deinze.
- Over de breedte van het project dient het bestaande voetpad in de Gaversesteenweg na de werken heraangelegd te worden als last van de ontwikkeling.-
- Het realiseren van een fiets- en wandelverbinding van de handelssite naar de achterliggende woonwijken (Ten Rodelaan).

...

Dit is de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij heeft op 22 juli 2014 van het college van burgemeester en schepenen een vergunning gekregen strekkende tot het uitbreiden van blok A en het inkrimpen van blok C. De verwerende partij heeft op 6 november 2014, uitspraak doende op het door de verzoekende partij ingestelde administratief beroep, dit beroep verworpen en de vergunning verleend aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing van de verwerende partij werd door de verzoekende partij bij de Raad een beroep tot vernietiging ingesteld. Deze zaak is gekend onder het rolnummer 1415/0260/A/2/0233.

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 geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het ingestelde beroep omdat de verzoekende partij uitgaat van een manifest foutieve voorstelling van de feiten. Zo is gebouw C niet over de gehele lengte van het volume 15,85 meter hoog (hoogste punt van 15,85 m ligt op 73,67 m van de woning van de verzoekende partij – laagste punt van 5,80 m of niveau parkeerdek ligt op 33,38 m van de woning van de verzoekende partij) en is er al een sterk contrast met de bebouwing die op de site vroeger voorkwam (vroeger loods van 7,5 m hoog). De tussenkomende partij stelt verder dat de verzoekende partij geen stukken bijbrengt waaruit de vermindering van lichtinval zou blijken of de overmatige privacyhinder, een onaanvaardbare stijging van het geluidsdrukniveau, een vermindering van de luchtkwaliteit of de waardedaling van de woning en stelt dat deze ingeroepen hinderaspecten niet correct zijn.

Los van de bedenking dat er geen bewijsstukken worden meegedeeld door de verzoekende partij verwijst de tussenkomende partij in verband met het geluidsdrukniveau naar het Mer-ontheffingsdossier en stelt dat de impact van het gebruik van het parkeerdek op de omgeving werd berekend in het ‘verzoek tot ontheffing van de MER-plicht’.

Met een aangetekend schrijven van 2 december 2014 brengt de tussenkomende partij de wijzigende vergunningsbeslissing bij van 6 november 2014. Zij stelt dat het project is ingekrompen door de halvering van het bouwblok gelegen langsheen de eigendom van de verzoekende partij en doordat het parkeerdek op de verdieping werd verwijderd. Zij meent dat door deze wijzigingen de verzoekende partij geen actueel belang meer heeft bij het voorliggende beroep.

Op de openbare terechtzitting van 3 februari 2015 geeft de tussenkomende partij te kennen dat zij het aangewezen acht het voorliggende beroep samen te behandelen met de zaak met rolnummer 1415/0260/A/2/0233.

2.

De verwerende partij formuleert geen opmerkingen over het belang.

3.

De verzoekende partij antwoordt in haar wederantwoordnota dat artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO niet vereist dat het bestaan van de hinder en nadelen absoluut zeker is en weerlegt vervolgens de bewering van de tussenkomende partij dat zij geen hinder en nadelen zal ondervinden van het project.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partij, om als derde belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, moet aantonen of aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden

beslissing. Artikel 11, tweede lid Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift een omschrijving dient te geven van haar belang.

Het bestaan van die hinder of nadelen hoeft niet absoluut zeker te zijn. De verzoekende partij moet wel het mogelijke bestaan van die hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven, en tegelijk aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunning en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

2.

De verzoekende partij stelt dat zij eigenaar is van het rechtstreeks aanpalend perceel en dat zij door de bouw van blok C geconfronteerd wordt door een ernstige aantasting van haar woongenot. De Raad aanvaardt de vermindering van de privacy, vermindering van licht, lawaaihinder en de waardedaling van haar eigendom als mogelijke hinder en nadelen. Voor het instellen van een beroep bij de Raad is niet vereist dat de hinder en nadelen absoluut zeker zijn.

Bovendien blijkt uit de samenlezing van haar uiteenzetting van haar belang en haar middelen dat de verzoekende partij niet enkel hinder en nadelen ondervindt van blok C maar ook van 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 verlenen van een nieuwe vergunning op 6 november 2014, waarbij enkel wijzigingen worden aangebracht aan blok A (uitbreiding) en blok C (inkrimping) doet geen afbreuk aan het belang van de verzoekende partij in onderhavige zaak, omdat de bestreden beslissing de vergunning verleent voor het geheel van het handelsproject en de verzoekende partij ook hinder en nadelen inroept die mogelijks het gevolg zijn van het gehele project of andere blokken die niet gewijzigd worden door de beslissing van 6 november 2014. Er bestaat dan ook geen noodzaak om onderhavige zaak samen te voegen met het dossier gekend onder het rolnummer 1415/0260/A/2/0233 aangezien in dit laatste dossier slechts een wijziging van de oorspronkelijke vergunning ter discussie staat.

De hinder en nadelen van de verzoekende partij is voldoende persoonlijk, direct en actueel en vertoont voldoende causaal verband met de bestreden beslissing. Zij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van “*de watertoets*”, van artikel 4, 5 en 6 van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (hierna “Hemelwaterverordening”), van de materiële motiveringsplicht, van artikel 4.7.23, §1 VCRO, en van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder van het rechtszekerheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de watertoets heeft aangegeven dat het project in een nagenoeg volledige verharding voorziet en dat de aanleg van een wadi van 108 m² wel wordt gesuggereerd maar niet aangegeven wordt op

de plannen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat er geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend omdat er niet voldaan is aan de gewestelijke hemelwaterverordening aangezien de aanleg van de wadi wel degelijk noodzakelijk is.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar door enkel aan te geven dat de hemelwaterverordening stipt moet worden nageleefd. Zij meent dat de bestreden beslissing gebrekkig is gemotiveerd en minstens intern tegenstrijdig is omdat deze stelt dat als voorwaarde moet worden toegevoegd dat de aanvraag conform de hemelwaterverordening moet zijn en hierbij aangeeft dat de gesuggereerde wadi moet worden toegevoegd maar dit niet in de voorwaarden toevoegt van de vergunning.

De verzoekende partij stelt dat de opgelegde voorwaarde vaag en algemeen is, temeer omdat uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat de wadi niet concreet is ingepland op de site terwijl ze noodzakelijk is.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij niet op een uitdrukkelijke wijze dient aan te geven waarom ze het verslag niet volledig volgt. Zij stelt dat zij de motivering van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar omtrent de watertoets volledig heeft overgenomen en dat de verwerende partij in alle redelijkheid heeft geoordeeld dat de werken niet van die aard zijn dat ze het watersysteem of de veiligheid van de overige constructies in de omgeving in het gedrang brengen. De verwerende partij stelt dat zij, net als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de aanleg van een wadi noodzakelijk vindt om in overeenstemming te zijn met de gewestelijke hemelwaterverordening maar dat, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dit onoverkomelijk vond, zij heeft geoordeeld dat de vergunning toch kon worden verleend indien als voorwaarde wordt opgelegd dat de aanvraag dient te worden uitgevoerd conform de hemelwaterverordening.

3.

De tussenkomende meent dat de inplanting van de gesuggereerde wadi geenszins noodzakelijk is om te voldoen aan de hemelwaterverordening omdat binnen het project wordt voorzien in een volwaardig, ecologisch verantwoord alternatief voor de wadi. Zij verwijst naar de aanvullende nota die zij heeft neergelegd naar aanleiding van de hoorzitting en dit ter weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in verband met de wadi. De tussenkomende partij legt uit dat de nood aan voldoende waterbuffering zal worden ingevuld door het voorzien in diverse ondergrondse bufferbekkens die worden opgevuld met "agrexkorrels". Zij verwijst naar een uitgebreide studie waaruit blijkt dat dit bufferbekken een volwaardig alternatief is voor de wadi. De tussenkomende partij stelt dat het in dit opzicht is dat de opgelegde voorwaarde tot het naleven van de hemelwaterverordening moet worden gelezen. Zij argumenteert dat deze bekkens reeds werden voorzien op de plannen waardoor het systeem van waterbuffering heden ten dage reeds is vergund en dient te worden uitgevoerd.

Ten overvloede vraagt de tussenkomende partij de Raad om toepassing te maken van de bestuurlijke lus.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de verwerende partij uitdrukkelijk aangeeft in haar antwoordnota dat de aanleg van de wadi noodzakelijk is, terwijl de tussenkomende partij stelt dat de wadi niet vereist is omdat er een alternatief is, waardoor het duidelijk is dat de opgelegde voorwaarde zo algemeen en vaag is dat het vatbaar is voor

verschillende interpretaties. De verzoekende partij verwijst tot slot naar de vernietiging van de bestuurlijke lus door het Grondwettelijk Hof.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4 van de Hemelwaterverordening, zoals deze gold ten tijde van de bestreden beslissing, bepaalt:

“§ 1. Een stedenbouwkundige vergunning voor de werken, bedoeld in artikel 3, § 1 kan enkel worden afgegeven als op de plannen de plaatsing van een hemelwaterput is aangegeven.

De aanvrager kan ook opteren voor de plaatsing van een hemelwaterput als de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op de werken, bedoeld in artikel 3, § 2. De hemelwaterput wordt in dit geval gedimensioneerd overeenkomstig de normen, opgenomen in § 2. De aanvrager doet het nodige om verontreiniging van het in de hemelwaterput opgevangen water te vermijden.

Ook indien op het goed meerdere gebouwen aanwezig zijn, is er slechts één hemelwaterput voor het hele gebouwencomplex verplicht.

Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op de bouw van landbouwbedrijfsgebouwen, zonder bedrijfswoning, dan is de plaatsing van een hemelwaterput niet verplicht mits een oplossing in overeenstemming met de artikelen 5 en 6 wordt voorzien.

Op de plannen wordt naast de exacte inplanting, de inhoud van de hemelwaterput, in liters, de totale horizontale dakoppervlakte en de totale overige verharde grondoppervlakte in vierkante meter, alsook de aftappunten van het hemelwater vermeld.

§ 2. Het volume van de hemelwaterput dient in verhouding te staan tot de horizontale dakoppervlakte, zoals hieronder bepaald.

Voor een horizontale dakoppervlakte tot 100 vierkante meter volstaat een hemelwaterput van 3000 liter of meer. Voor een horizontale dakoppervlakte tussen 100 en 150 vierkante meter volstaat een hemelwaterput van 5000 liter of meer. Voor een horizontale dakoppervlakte tussen 150 en 200 vierkante meter volstaat een hemelwaterput van 7500 liter of meer.

Voor het deel van de horizontale dakoppervlakte vanaf 200 vierkante meter kan een oplossing in overeenstemming met de artikelen 5 en 6 worden voorzien.

§ 3. Het volledige dakoppervlak dient in één of meerdere hemelwaterputten af te wateren. Enkel indien het gebouw wordt herbouwd in gesloten bebouwing kan volstaan worden met een afwatering van de helft van de horizontale dakoppervlakte. Het volume van de hemelwaterput wordt echter bepaald op basis van de volledige horizontale dakoppervlakte.

§ 4. Een stedenbouwkundige vergunning voor de werken, bedoeld in artikel 3, § 1 kan enkel worden afgegeven als op de hemelwaterput een operationele pompinstallatie wordt aangesloten, die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maakt.

Een pompinstallatie is niet verplicht indien de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.”

Artikel 5 van de Hemelwaterverordening, zoals deze gold ten tijde van de bestreden beslissing, stelt:

“§ 1. Een stedenbouwkundige vergunning voor de werken, bedoeld in artikel 3, § 2, kan enkel worden verleend als op de plannen de plaatsing van een infiltratievoorziening is aangegeven.

Op de plannen wordt naast de exacte inplanting, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening, in liters en de totale verharde grondoppervlakte in vierkante meter vermeld.

§ 2. Het buffervolume van de in § 1 bedoelde infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het gerealiseerde infiltratiedebiet. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient minimaal 300 liter per begonnen 20 vierkante meter referentieoppervlakte van de verharding te bedragen. De oppervlakte van de infiltratievoorziening dient minimaal 2 vierkante meter per begonnen 100 vierkante meter referentieoppervlakte van de verharding te bedragen. Van deze afmetingen kan slechts afgeweken worden indien de aanvrager aantoont dat de door hem voorgestelde oplossing een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft.”

Artikel 6 van diezelfde verordening, zoals deze gold ten tijde van de bestreden beslissing, stelt:

“§ 1. In afwijking op artikel 5 mag het hemelwater vertraagd afgevoerd worden via een afvoerbegrenzer met een maximaal lozingsdebiet van 1500 liter per uur en per 100 vierkante meter referentieoppervlakte van de verharding, in één van onderstaande gevallen:

1° de aanvrager toont aan dat de doorlatendheidsfactor k_f van de bodem op de plaats van de geplande infiltratievoorziening kleiner is dan $1 \cdot 10^{-5}$ meter per seconde.

2° de aanvrager toont aan dat infiltratie onmogelijk is wegens voortdurend voorkomende hoge grondwaterstanden.

Een buffervolume van 400 liter per begonnen 20 vierkante meter referentieoppervlakte van de verharding moet in dit geval worden aangelegd.

§ 2. In afwijking op artikel 5 moet het hemelwater vertraagd afgevoerd worden via een afvoerbegrenzer met een maximaal lozingsdebiet van 1500 liter per uur en per 100 vierkante meter referentieoppervlakte van de verharding, indien de geplande infiltratievoorziening in beschermingszone 1 of 2 van een drinkwaterwingebied ligt, zoals afgebakend ter uitvoering van het decreet van 24 januari 1984, houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer en het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en beschermingszones.

Een buffervolume van 400 liter per begonnen 20 vierkante meter referentieoppervlakte van de verharding moet in dit geval worden aangelegd.

§ 3. Ingeval de referentieoppervlakte van de verharding groter is dan 1000 vierkante meter, mag het hemelwater vertraagd afgevoerd worden met een maximaal afvoerdebiet van 1500 liter per uur en per 100 vierkante meter referentieoppervlakte van de verharding. Een buffervolume van 400 liter per begonnen 20 vierkante meter referentieoppervlakte van de verharding moet worden aangelegd.

De vrijstelling van de verplichtingen bedoeld in artikel 5, geldt echter niet voor de eerste 1000 vierkante meter van de referentieoppervlakte van de verharding.

§ 4. Op de plannen wordt de exacte inplanting en het buffervolume van de voorziening voor vertraagde lozing, in liters, en de totale verharde grondoppervlakte in vierkante meter vermeld.”

Artikel 4.7.23 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het – in voorliggend dossier – andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken.

Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag

verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit veronderstelt echter niet, en in tegenstelling tot wat de verzoekende partij lijkt aan te voeren, dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit zijn verslag van 22 mei 2013 als volgt:

“...
Om in overeenstemming te zijn met de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater blijkt dat de aanleg van de gesuggereerde wadi wel degelijk noodzakelijk is. Evenwel ontbreekt deze voorziening op de voorgebrachte plannen en kan in toepassing van artikels 4, 5 en 6 van bovenvermelde gewestelijke verordening geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend.
...”

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing eveneens dat de aanleg van de gesuggereerde wadi noodzakelijk is maar besluit dat “als voorwaarde dient te worden opgelegd dat de aanvraag dient uitgevoerd conform de hemelwaterverordening”. Als voorwaarde wordt dan ook opgelegd:

“De bepalingen zoals bepaald in de hemelwaterverordening dienen strikt nageleefd te worden.”

Uit de plannen blijkt niet dat er een wadi wordt voorzien. Dit wordt uitdrukkelijk bevestigd door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij van oordeel is dat de wadi moet worden uitgevoerd. Echter wordt enkel als voorwaarde opgelegd dat de hemelwaterverordening moet worden nageleefd. Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt niet wat de verwerende partij bedoelt met deze voorwaarde. Hierdoor kan de verzoekende partij gevolgd worden waar zij stelt dat er een interne tegenstrijdigheid aanwezig is. Er kan niet enerzijds worden vastgesteld dat de aanleg van een wadi noodzakelijk is, om daarna een algemene voorwaarde op te leggen dat de hemelwaterverordening moet worden nageleefd waardoor het niet duidelijk is voor de aanvrager van de vergunning of de wadi al dan niet moet worden aangelegd. Dit wordt bovendien bevestigd door het feit dat uit de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomen partij blijkt dat de tussenkomen partij de opgelegde voorwaarde anders heeft geïnterpreteerd en de wadi niet zal aanleggen maar wel in een ondergronds bufferbekken zal voorzien.

Bovendien heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk gesteld dat het feit dat er geen wadi was voorzien de doorslaggevende reden voor hem was om negatief te adviseren omtrent de vergunningverlening. In de bestreden beslissing wordt hierover niets gemotiveerd.

De verzoekende partij stelt dat de voorwaarde vaag, algemeen en onvoldoende duidelijk is. Krachtens artikel 4.2.19 §1 VCRO moeten de in een vergunning opgelegde voorwaarden “voldoende precies” zijn en mogen deze voorwaarden “de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid”.

De Raad oordeelt dat het onvoldoende precies karakter van de voorwaarde er toe leidt dat niet kan onderzocht worden hoe de vergunning uitgevoerd moet worden en in het bijzonder of een wadi al dan niet moet worden voorzien. De opgelegde voorwaarde dat de hemelwaterverordening moet worden nageleefd is niet voldoende precies en geeft aanleiding tot een bijkomende beoordeling door de overheid bij de uitvoering van de bestreden vergunningsbeslissing.

Op basis van de aan de bestreden vergunning verbonden voorwaarde kan de tussenkomende partij immers zelf beslissen of er voldaan is aan de Hemelwaterverordening en dat er een wadi wordt voorzien of niet.

Door de naleving van de voorwaarde zo afhankelijk te maken van de tussenkomende partij zelf, mist de aan de bestreden beslissing verbonden voorwaarde duidelijk de vereiste 'voldoende precisie', zoals bepaald in artikel 4.2.19 §1 VCRO.

De verzoekende partij kan gevolgd worden waar zij stelt dat een dergelijke motivering elke zorgvuldigheid mist.

3.

De tussenkomende partij meent dat zij voldoet aan de hemelwaterverordening door de ondergrondse bufferbekkens, zoals voorzien op de plannen, doch in de bestreden beslissing wordt nergens gesteld dat de voorziene ondergrondse bufferbekkens voldoende zijn om te voldoen aan de hemelwaterverordening, noch dat deze zullen worden uitgevoerd met speciale korrels waardoor het een voldoende alternatief is voor een wadi. Het verweer van de tussenkomende partij wordt nergens in de bestreden beslissing teruggevonden, noch worden de ondergrondse bufferbekkens als alternatief voor de wadi beoordeeld in de bestreden beslissing.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

4.

Op de vraag van de tussenkomende partij om toepassing te maken van de bestuurlijke lus, kan niet worden ingegaan, aangezien artikel 4.8.4 VCRO, zoals vervangen bij artikel 5 van het decreet van 6 juli 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de VCRO, werd vernietigd door het arrest van het Grondwettelijk Hof van 8 mei 2014 met nummer 74/2014 zonder behoud van enige rechtsgevolgen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de MER-richtlijn, het besluit van de Vlaamse regering van 3 juli 2009 (MOBER-besluit), waaronder artikel 7, schending van artikel 7, 7°, 16/1, 16,13°B van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling juncto het materieel motiveringsbeginsel juncto het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat er voor de aanvraag verplicht een MOBER moest worden opgesteld omdat de minimumdrempel van tweehonderd parkeerplaatsen en de oppervlakte aan handels- en kantoorruimte werd overschreden. Zij had dit ook opgeworpen in haar administratief beroepschrift bij de verwerende partij.

De verzoekende partij stelt dat er geen sprake is van een MER maar wel van een ontheffing van de MER-verplichting, hetgeen niet zou gelden als ontheffing van de MOBER-verplichting. De verzoekende partij meent dat de verwerende partij niet kon verwijzen naar de ontheffing voor het MER om te stellen dat er geen mobiliteitsstudie was vereist.

Ook levert de verzoekende partij kritiek op het feit dat één parkeerplaats per woonentiteit onvoldoende is. De vaste parkeerplaatsen voor de woonentiteiten staan ook niet weergegeven op het plan en er wordt een supermarkt voorzien die ruim de helft van de parkeerplaatsen zal innemen. Hierdoor is er volgens de verzoekende partij een manifest gebrek aan parkeerplaatsen.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij toepassing maakt van besluiten en decreten die nog niet in werking waren getreden op het ogenblik van de huidige aanvraag.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat artikel 16/1 van het besluit betreffende de dossiersamenstelling niet inhoudt dat de uitzonderingsgrond enkel geldt als er effectief een milieueffectenrapport is opgesteld, maar geldt voor alle projecten die onder de toepassing van de MER-richtlijn vallen en dus onderworpen zijn aan milieueffectrapportage waardoor er geen mobiliteitsstudie moest worden opgesteld. Het feit dat er een aangevraagde ontheffing werd toegestaan, doet volgens de verwerende partij niet de plicht ontstaan om alsnog een mobiliteitsstudie op te maken.

3.

De tussenkomende partij stelt voorafgaandelijk dat de verzoekende partij niet aangeeft welke bepaling van de MER-richtlijn geschonden is, zodat het middel op dit punt onontvankelijk is.

Verder werd er volgens de tussenkomende partij wel degelijk een MOBER-studie aan het aanvraagdossier toegevoegd, gebundeld in het verzoek tot ontheffing van de MER-plicht.

De tussenkomende partij vraagt 'ten overvloede' wat dit onderdeel betreft ook de toepassing van de bestuurlijke lus.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de verwerende partij nergens melding maakt van deze MOBERstudie en dat een verwijzing naar de MER-ontheffing of documenten die horen bij de MER-ontheffingsnota irrelevant zijn gelet op de wijzigingen aan artikel 16/1 die echter pas op 29 april 2013 in werking zijn getreden en dus op de huidige aanvraag geen betrekking hebben.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij roept de schending van de MER-richtlijn in maar verduidelijkt niet welke artikelen van deze richtlijn worden ingeroepen. De ingeroepen schending van de "MER-richtlijn" is dan ook onontvankelijk.

De verzoekende partij roept ook de schending in van artikel 7, 7° van het besluit van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling. Het project valt echter niet onder het hoofdstuk "technische werken" maar wel onder een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is. De ingeroepen schending van artikel 7, 7° van hogergenoemd besluit is dan ook onontvankelijk.

2.

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat het project is opgenomen in bijlage II van de Richtlijn 2011/92/EU en dat er op 11 april 2012 door het Departement LNE een ontheffing werd toegestaan voor de eerste fase van het project.

In de bestreden beslissing wordt de kritiek van de verzoekende partij met betrekking tot het MOBER, beantwoord door te stellen dat een mobiliteitsstudie is vereist gelet op de grootte van het project, doch dat in toepassing van artikel 16/1 van het besluit van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling deze verplichting niet geldt gelet op de MER-ontheffing, waarin de te verwachten of mogelijke mobiliteitseffecten van het project reeds werden geanalyseerd en geëvalueerd.

Uit de stukken van de tussenkomenende partij blijkt dat in het verzoek tot ontheffing van de MER-plicht een MOBER werd toegevoegd, opgesteld op 7 maart 2012. Dit MOBER stelt op p. 6 : *“in het kader van de herontwikkeling van de voormalige Brownfieldsite (zeemleerfabriek Colle) tot een woon-winkelcomplex, is het overeenkomstig de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (laatste wijziging 2/7/10) nodig om zicht te krijgen op de actuele verkeerssituatie in de omgeving van de beoogde site en de verwachte impact van de nieuwe ontwikkelingen op de verkeerssituatie”*.

De verzoekende partij kan dus niet opwerpen dat niet voldaan is aan de verplichting om een MOBER op te stellen, want het MOBER is wel degelijk opgesteld.

Het verzoek tot ontheffing met bijhorend MOBER werd echter niet toegevoegd aan het aanvraagdossier.

3.

Artikel 16, 13° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning stelt dat een mobiliteitsstudie in volgende gevallen aan de aanvraag moet worden gevoegd:

“een mobiliteitsstudie met de gegevens, vermeld in bijlage IV, als de aanvraag betrekking heeft op één of meer van de volgende projecten :

...

b) het bouwen van gebouwen of gebouwencomplexen voor handel, horeca, kantoorfuncties en diensten met een totale brutovloeroppervlakte na de werkzaamheden van ten minste 7 500 m², of het uitbreiden van dergelijke gebouwen of gebouwencomplexen, als de totale brutovloeroppervlakte door die uitbreiding de drempel van 7500 m² of een veelvoud ervan overschrijdt.”

Op dit principe bestaat een uitzondering, met name artikel 16/1 van hetzelfde besluit. Dit artikel is inhoudelijk gewijzigd tussen de aanvraag en het tijdstip van de bestreden beslissing. Bij besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 werd het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, gewijzigd. Het werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 29 april 2013 en trad in werking op datum van publicatie in het Belgisch Staatsblad. Het besluit bevat geen overgangsbepalingen. Artikel 14 van dit besluit heeft in artikel 16/1, 1° van het besluit betreffende de dossiersamenstelling de woorden « als het project is onderworpen aan een milieueffectenrapportage » vervangen door de woorden « 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 ».

De aanvraag werd ingediend op 15 oktober 2012 en de bestreden beslissing dateert van 4 juli 2013. De discussie wordt gevoerd met betrekking tot welk artikel van toepassing was.

Artikel 16/1, 1° van dit besluit, zoals het gold ten tijde van het indienen van de aanvraag, stelt:

*“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 het project is onderworpen aan een milieueffectenrapportage waarin de te verwachten of mogelijke mobiliteitseffecten van dat project al worden geanalyseerd en geëvalueerd.”*

Artikel 16/1, 1° van dit besluit, zoals het gold ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing, stelt:

*“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.”*

Hier wordt duidelijk gespecificeerd dat het MOBER niet moet toegevoegd worden indien de mobiliteitseffecten reeds in een MER-rapport werden onderzocht of in een verzoek tot ontheffing van de MER-plicht.

De verwerende partij kan niet gevolgd worden waar zij in de bestreden beslissing verwijst naar de versie van artikel 16/1 zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, omdat moet gekeken worden naar het moment van het indienen van de aanvraag: het is immers op het moment dat de aanvraag werd ingediend dat moet voldaan worden aan de voorwaarden van het besluit betreffende de dossiersamenstelling. In de versie van het artikel zoals het gold ten tijde van de aanvraag wordt gesteld dat het MOBER niet moet toegevoegd worden indien het project *“is onderworpen aan een milieueffectenrapportage”*.

Artikel 4.1.1, §1 van het DABM (Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid) definieert “milieueffectenrapportage” als volgt:

*“...
1° milieueffectrapportage: de procedure die al dan niet leidt tot het opstellen en goedkeuren van een milieueffectrapport over een voorgenomen actie en in voorkomend geval tot het gebruik ervan als hulpmiddel bij de besluitvorming omtrent deze actie, hierna m.e.r. te noemen.
...”*

Met andere woorden geldt de uitzonderingsgrond niet enkel voor de situaties waarbij effectief een milieueffectrapport wordt opgesteld, maar ook voor de situaties waarin een ontheffing wordt gevraagd, hetgeen dan niet leidt tot het opstellen van een milieueffectrapport, zoals bedoeld in de bovenstaande definitie. Milieueffectrapportage is een algemene term, en de wijziging van artikel 16/1 werkt op dit vlak verduidelijkend, omdat hier uitdrukkelijk wordt gezegd dat een MOBER niet moet worden toegevoegd indien er een MER-rapport werd opgesteld of een ontheffing werd verleend.

Het is daarom niet relevant dat de verwerende partij heeft verwezen in de bestreden beslissing naar de versie van een artikel dat nog niet in werking was getreden op het moment van de aanvraag. Of de huidige versie of de vorige versie van artikel 16/1 van toepassing was, zou niets hebben uitgemaakt.

De bedoeling is dus dat de te verwachten of mogelijke mobiliteitseffecten van het project worden beoordeeld, zoals artikel 16/1, 1° van het besluit bepaalt, ofwel in een milieueffectrapport ofwel in een verzoek tot ontheffing. De tussenkomenende partij heeft een MOBER opgesteld, dat aan het verzoek tot ontheffing werd aangehecht. Op basis van het verzoek tot ontheffing werd beslist tot ontheffing tot het opstellen van een MER op 11 april 2012 door LNE.

4.

De tussenkomenende partij beweert dat het verzoek tot ontheffing en het MOBER bij het aanvraagdossier werd gevoegd en dat de verzoekende partij *“steeds de kans gekregen (heeft) om de inhoud hiervan te becommentariëren”*.

Echter beperkt de verwerende partij zich in de bestreden beslissing tot de vaststelling dat op grond van artikel 16/1 van het besluit betreffende de dossiersamenstelling de verplichting tot het opstellen van een mobiliteitsstudie niet geldt gelet op de ontheffing van een milieu-effectrapport over het project en stelt de verwerende partij in haar antwoordnota dat het project onder de toepassing van de MER-richtlijn valt en dienvolgens onderworpen is aan milieueffectrapportage zodat er geen mobiliteitsstudie moest worden opgesteld.

De verzoekende partij stelt dat het MOBER wel degelijk bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet worden gevoegd en levert kritiek op het ontbreken van een ernstige weerlegging van de motieven waarom de MOBER wel degelijk noodzakelijk was.

Het artikel 16/1 van het besluit betreffende de dossiersamenstelling moet samengelezen worden met artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, dat stelt dat bij de aanvraag het verzoek tot ontheffing moet worden toegevoegd net als de goedkeuring ervan.

Ten tijde van de aanvraag luidde dit artikel als volgt:

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

...

7° als voorafgaand aan de aanvraag een milieueffectrapport opgesteld moet worden, een milieueffectrapport dat werd behandeld conform de door de Vlaamse regering vastgestelde regels en waarvan de inhoud beantwoordt aan de door de Vlaamse regering terzake gestelde eisen respectievelijk het verzoek tot ontheffing van de milieueffectrapportage, behandeld conform de vastgestelde regels, en vergezeld van de goedkeuring ervan.”

Ten tijde van bestreden beslissing luidde dit artikel als volgt:

“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.*
c) een project-m.e.r.-screeningsnota, waarvan de inhoud beantwoordt aan de door de Vlaamse Regering ter zake gestelde eisen.”

Zowel ten tijde van de aanvraag als ten tijde van de bestreden beslissing werd uitdrukkelijk voorzien dat het verzoek tot ontheffing bij het aanvraagdossier wordt gevoegd.

Het staat vast dat het verzoek tot ontheffing van de MER-plicht niet werd toegevoegd aan het aanvraagdossier, enkel de beslissing van de dienst MER tot ontheffing van het opstellen van een MER.

De verwerende partij erkent noch in de bestreden beslissing, noch in haar antwoordnota dat het verzoek tot ontheffing (met bijhorend MOBER) deel uitmaakt van het administratief dossier. Uit het administratief dossier blijkt dat het verzoek tot ontheffing niet werd aangeduid op de aanstiplijst en het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze maakt er ook geen melding van. Uit dit alles blijkt duidelijk dat het MOBER, dat deel uitmaakt van het verzoek tot ontheffing, niet werd toegevoegd aan het aanvraagdossier, in tegenstelling tot de loutere bewering van de tussenkomende partij.

Uit het voorgaande volgt dan ook dat het aanvraagdossier geen verzoek tot ontheffing bevat *“waarin de te verwachten of mogelijke mobiliteitseffecten van dat project al worden geanalyseerd en geëvalueerd”* in de zin van artikel 16/1, 1° van het besluit betreffende de dossiersamenstelling.

Bovendien blijkt zowel uit het beroepsschrift bij de deputatie als uit het verzoekschrift bij de Raad dat de verzoekende partij geen enkele kennis had van dit MOBER. Uit de bestreden beslissing wordt bovendien enkel verwezen naar het “MER-ontheffingsbesluit”. Uit niets blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met het verzoek tot ontheffing met bijhorend MOBER. In de ontheffingsbeslissing wordt bovendien niet eens verwezen naar het MOBER.

De tussenkomende partij kan dus niet gevolgd worden waar zij stelt dat de verzoekende partij steeds de kans gekregen heeft om de inhoud van het MOBER te becommentariëren. Aangezien het MOBER geen deel uitmaakt van het administratief dossier en de verwerende partij in de bestreden beslissing niet eens melding maakt van het MOBER doch uitdrukkelijk stelt dat er geen mobiliteitsstudie vereist is, kon de verzoekende partij ook niets afweten van het bestaan van dit MOBER.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Het overige middel, waarbij onder andere de schending van het gewestplan en de goede ruimtelijke ordening wordt ingeroepen, wordt niet onderzocht aangezien het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN VAN HET GEDING

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

Ten gevolge van de devolutieve werking, en overeenkomstig artikel 4.7.21 VCRO, oordeelt de verwerende partij als deputatie in volledigheid en in volle onafhankelijkheid over een ingesteld administratief beroep. Dat zij hierbij optreedt ingevolge een 'decretale opdracht van algemeen belang' verandert niets aan haar procespositie. Zij is in onderhavig dossier het in laatste aanleg vergunningverlenend bestuursorgaan en dus auteur van de bestreden beslissing.

Bijgevolg dienen de kosten van de procedure, zijnde het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, noodzakelijk ten laste van de verwerende partij gelegd te worden, nu wordt vastgesteld dat de verwerende partij haar opdracht kennelijk niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft uitgevoerd.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv KORTRIJKSE TOREN is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 juli 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van gebouwen en het oprichten van een handelsruimte met woningen en parking op een perceel gelegen te 9800 Deinze, Gaversesteenweg 54 en met als kadastrale omschrijving 3de afdeling, sectie A, nr. 451p2.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 8 december 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Mieke DE WITTE, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Mieke DE WITTE

Hilde LIEVENS