

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 1 april 2021 met nummer RvVb-A-2021-0853
in de zaak met rolnummer 1920-RvVb-0327-A

Verzoekende partijen	1. Hildegarde DE ROUCK 2. PIENS nv
	vertegenwoordigd door Mr. Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de provincie OOST-VLAANDEREN, vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad
	met woonplaatskeuze te 9000 Gent, Gouvernementstraat 1
Tussenkomende partijen	1. DE KORTRIJKSE TOREN nv
	vertegenwoordigd door Mrs. Steve RONSE en Isabelle VERHELLE met woonplaatskeuze te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
	2. het college van burgemeester en schepenen van de stad DEINZE
	vertegenwoordigd door Mr. Paul AERTS met woonplaatskeuze te 9000 Gent, Coupure 5

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 januari 2020 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 november 2019.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van de tweede tussenkomende partij van 21 mei 2019 deels ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkomende partij een omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden en met lasten voor het exploiteren van een nieuw winkelcentrum en de regularisatie en heraanvraag van het oprichten van een woon-winkelcomplex, handelsruimtes met appartementen en omgevingswerken na slopen van bestaande bedrijfsbebouwing, op de percelen gelegen te 9800 Petegem-aan-de-Leie (Deinze), Gaversesteeweg 46, 48, 52 en 54, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 450G3, 450M2, 450M3, 451R2 en 454Z6.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 juni 2020 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat haar met een beschikking van 22 juli 2020 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 juni 2020 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat haar met een beschikking van 22 juli 2021 toe in de debatten.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 maart 2021.

Advocaat Sander KAÏRET *loco* advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Isabelle VERHELLE voert het woord voor de eerste tussenkomende partij.

Advocaat Anne-Sophie CLAUS *loco* advocaat Paul AERTS voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

1.

De omgevingsvergunning beoogt de heraanvraag/regularisatie van de bouw en exploitatie van een winkelcentrum, gelegen op de bouwplaats van de voormalige zeemleerfabriek Colle.

De zaak kent een hele voorgeschiedenis.

1.1

Op 15 oktober 2012 dient de eerste tussenkomende partij bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*slopen gebouw + oprichten handelsruimten met appartementen en parking*". De tweede tussenkomende partij verleent op 5 februari 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. De eerste 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 eerste 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 opnieuw de stedenbouwkundige vergunning. Ook deze vergunning wordt aangevochten voor de Raad. Bij arrest van de Raad van 12 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0344 wordt deze beslissing wegens verzaking vernietigd en dus omwille van de duidelijkheid uit het rechtsverkeer gehaald.

1.2.

De eerste tussenkomende partij dient op 3 april 2014 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“wijzigen bouwaanvraag van handelsruimten met appartementen, uitbreiding blok A en inkrimping blok C”*. De tweede tussenkomende partij verleent op 22 juli 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Tegen deze beslissing tekent de eerste 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 het arrest van de Raad van 12 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0341 wegens verzaking vernietigd en dus omwille van de duidelijkheid uit het rechtsverkeer gehaald.

1.3.

De eerste tussenkomende partij dient op 29 december 2015 bij de tweede tussenkomende partij een derde aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“regularisatie + deels heraanvraag handelsruimten met woningen”*. De tweede tussenkomende partij verleent op 29 maart 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Tegen deze beslissing tekent de eerste 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 het arrest van 19 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0363 de vordering tot vernietiging verwerpt.

1.4.

De eerste tussenkomende partij dient op 30 november 2016 bij de tweede tussenkomende partij een vierde aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“regularisatie- deels heraanvragen van handelsruimten met woningen”* op de percelen Gaversesteeweg 46-48-52-54 te 9800 Petegem-aan-de-Leie (Deinze). De tweede tussenkomende partij verleent op 12 april 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en met lasten aan de eerste tussenkomende partij. Tegen deze beslissing tekent de eerste verzoekende partij op 2 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij, die het beroep op 14 september 2017 ontvankelijk maar ongegrond verklaart, en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en met lasten verleent. Deze beslissing wordt aangevochten bij de Raad, die met het arrest van 5 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0589 de stedenbouwkundige vergunning van 14 september 2017 vernietigt en, bij toepassing van artikel 37, §2 DBRC-decreet, zijn weigeringsbeslissing in de plaats stelt wegens de onvolledigheid van de aanvraag, op grond van de vaststelling dat de MER-ontheffingsbeslissing was vervallen.

Het navolgend cassatieberoep van de eerste tussenkomende partij wordt verworpen met het arrest van de Raad van State van 5 december 2019 met nummer 246.280.

2.

De eerste tussenkomende partij dient op 12 januari 2019 bij de tweede tussenkomende partij een vijfde aanvraag in voor *“het exploiteren van een nieuw winkelcentrum en regularisatie en heraanvraag van het oprichten van een woon-winkelcomplex, handelsruimtes met appartementen en omgevingswerken, na slopen van bestaande bedrijfsbebouwing”* op de percelen

Gaversesteeweg 46-48-52-54 te 9800 Petegem-aan-de-Leie (Deinze). Concreet gaat het om de (sinds 21 november 2015 geopende) Shopping Deinze 'Driespoort'. Met uitzondering van het met de basisaanvraag voorziene blok C, dat ten behoeve van parkeerplaatsen (nog) niet gerealiseerd is, betreft het een (her)aanvraag voor het volledige project, waarvoor de dienst MER op 20 december 2018 een ontheffing van een project-MER (met bijhorende MOBER) heeft verleend voor een termijn van 4 jaar.

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

Tijdens het openbaar onderzoek worden drie bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

De tweede tussenkomende partij verleent op 21 mei 2019 een omgevingsvergunning aan de eerste tussenkomende partij onder voorwaarden en met lasten:

“ ...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- *De aanvraag valt onder de toepassing van 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. Het plaatsen van een infiltratievoorziening, conform de voorwaarden van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, is verplicht. Deze voorziening dient minimaal te voldoen aan de gegevens zoals weergegeven in de formulieren bij deze aanvraag.*
- *Een septische put moet verplichtend worden voorzien.*
- *Er dient voldaan te worden aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid, meer bepaald, de normen voor parkeerplaatsen en voor de bouwelementen die betrekking hebben op de algemene bepalingen, de looppaden, de niveauverschillen, de toegangen en deuropening, en de vaste inrichtingselementen.*
- *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:

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

- *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 die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 2 juli 2019 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De eerste tussenkomende partij bezorgt tijdens de beroepsprocedure een (aanvullend) gedetailleerd groenplan en foto's van de gerealiseerde groenelementen.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 8 augustus 2019 gunstig.

De brandweer Zone Centrum adviseert op 2 september 2019 gunstig.

De tweede tussenkomende partij adviseert op 6 september 2019 met verwijzing naar de in haar vergunningsbeslissing van 21 mei 2019 opgenomen voorwaarden en lasten die ze behouden wil zien.

Het Departement Omgeving, Afdeling GOP, adviseert op 19 juli 2019 voorwaardelijk gunstig met verwijzing naar de voorwaarde van haar in eerste aanleg uitgebracht advies van 19 juli 2019 (over het aan te leggen groenscherm) die ze behouden wil zien, aangevuld met de in eerste aanleg door de Astrid Veiligheidscommissie gestelde voorwaarde over een indooordekking.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 oktober 2019 om de omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden en met lasten.

Na de hoorzitting van 15 oktober 2019 adviseert de provinciale omgevingsvergunningscommissie op 15 oktober 2019 om de omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden en met lasten.

De verwerende partij verklaart het beroep op 7 november 2019 deels gegrond en verleent een omgevingsvergunning onder deze voorwaarden en lasten:

“...

4. Aan de vergunning worden volgende voorwaarden verbonden

- a) *De aanvraag valt onder de toepassing van de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemel-waterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Het plaatsen van een infiltratievoorziening, conform de voorwaarden van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, is verplicht. Deze voorziening dient minimaal te voldoen aan de gegevens zoals weergegeven in de formulieren bij deze aanvraag.*
- b) *Een septische put moet verplichtend worden voorzien.*
- c) *Er dient voldaan te worden aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid, meer bepaald, de normen voor parkeerplaatsen en voor de bouwelementen die betrekking hebben op de algemene bepalingen, de looppaden, de niveaueschillen, de toegangen en deuropening, en de vaste inrichtingselementen.*
- d) *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.*
- e) *Er dient minimaal een lineaire groenbuffer van 1.00 m met winter-groene haag van minimum 2.00 m hoogte als landschappelijke buffer te worden voorzien op de perceelsgrens over de gedeeltes waar geen bebouwing aanwezig is.*
- f) *Elke woonentiteit dient te beschikken over minimaal één voorbehouden parkeerplaats.*
- g) *De aanwezige waskiosk dient te worden verwijderd.*

5. Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden

- a) Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.
- b) 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.
- c) Tussen de Stad Deinze en de aanvrager stedenbouwkundige vergunning wordt een beheersovereenkomst voor bovenvermelde zone afgesloten.

6. Naleving van de voorwaarde in het advies van het Departement Omgeving van 9 april 2019: er dient een degelijke visuele afscherming van het project t.o.v. de aanpalende eigendommen te worden gerealiseerd op basis van afsluitingen met paal en draad (aangevuld met vlechtschermen), houten schermen of betonplaten (zoals aangegeven op de plannen), aangevuld met een min. 1 m brede groenstrook, waarin een streekeigen, winterharde haag met een hoogte van 2m wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Het groenscherm wordt aangeplant tijdens het eerste plantseizoen na het bekomen van de omgevingsvergunning.

7. De beplanting zoals aangeduid op het groenplan aangeleverd dd. 9 oktober 2019 lopende de huidige vergunningsprocedure dient strikt te worden uitgevoerd en in stand gehouden.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

Verwijzend naar de betekening aan tal van partijen van de -volgens het omgevingsloket- op 12 november 2019 geregistreerde vergunningsbeslissing en naar de aanplakking ervan op 15 november 2019, is het beroep van 2 januari 2020 volgens de eerste tussenkomende partij “sowieso laattijdig en onontvankelijk”.

2.

De verzoekende partijen antwoorden dat de vergunningsbeslissing hen betekend is met een aangetekende brief van vrijdag 15 november 2019, die ze pas op maandag 18 november 2019 (wat ook de vroegst mogelijke datum was) ontvingen, zodat hun vordering bij de Raad tijdig werd ingediend.

Beoordeling door de Raad

Het beroep bij de Raad van het betrokken publiek tegen een uitdrukkelijke beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg, wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat de dag na de datum van de betekening voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt, en de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen (artikel 105, §3 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunningsdecreet). De beroepsindiener is iemand aan wie de beslissing betekend wordt.

Indien de betekening van de beslissing zowel digitaal (via het Omgevingsloket) als analoog (met een aangetekende zending) is gebeurd, geldt voor de verzoekende partijen als beroepsindieners de voor hen meest gunstige vertrekdatum ter beoordeling van de tijdigheid van hun beroep bij de Raad. In dit geval is zulks de datum van de aantekening ter post van de bestreden beslissing bepalend, namelijk vrijdag 15 november 2019.

Aangezien de vordering tot vernietiging is ingesteld met een aangetekende brief van 2 januari 2020, is het beroep tijdig. Bij gebrek aan bewijs van het tegendeel moet immers aangenomen worden dat de aangetekende brief pas op maandag 18 november 2019 (als eerste werkdag) is aangeboden, zodat de termijn om voorliggend beroep in te stellen een aanvang nam op 19 november 2019, om te eindigen op 2 januari 2020.

De exceptie wordt verworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De eerste verzoekende partij verantwoordt haar belang door te verwijzen naar de vier eerdere vernietigingsberoepen waarin haar belang als eigenaar van het rechtstreeks aanpalende perceel Poelstraat 30 aanvaard is. Door de bestaande metershoge blokken A en B met parking is er inkijk in haar woning en tuin. Bovendien wordt -via de voorwaarden- in een reservatiestrook voorzien die (volgens het MER-ontheffingsdossier en de MOBER) in de nabije toekomst de Gaversesteenweg en de Gentsesteenweg moet verbinden als nieuwe ringweg. Deze ringweg zal haar dagelijkse leefomgeving nog meer beïnvloeden naar mobiliteit en luchtkwaliteit, gezondheid en leefbaarheid/lawaai, nog los van de hinder die ze van het vergunde ondervindt, zoals het verkeer op de (parking van de) site, op de Gaversesteenweg en in de Poelstraat. Ze vreest ook dat de waarde van haar eigendom zal dalen.

De tweede verzoekende partij meldt zich als nieuwe eigenaar van het pand Gaversesteenweg 60 dat aan de (tweede inrit van de) site grenst. Haar werd -omwille van (de mogelijks negatieve impact op) die ringweg als '*beleidsmatig gewenste ontwikkeling*' een vergunning (op 12 december 2017 door de tweede tussenkomende partij en op 19 april 2018 door de verwerende partij) geweigerd om dat pand te vervangen door een woning met handelsruimte. Haar huurders ondergaan bovendien inkijk en lichthinder. Bovendien stelt ze als eigenaar van een handelscomplex aan de Karel Picquélaan dat ze moeilijkheden ondervindt om het -door de lage prijzen in het voorliggend project- nog aan een marktconforme prijs verhuurd te krijgen.

2.

De eerste tussenkomende partij betwist het belang van de beide verzoekende partijen.

Ze stelt dat de eerste verzoekende partij het in de vorige procedures steeds over 'blok C met parkeerdek' had. Dat blok is evenwel niet gerealiseerd en wordt niet meer aangevraagd. Bovendien heeft de eerste tussenkomende partij als aanvrager geen vat op de (realisatie van de) ringweg, en is er volgens de eerste tussenkomende partij geen 'bijkomende lawaaihinder en luchtvervuiling' mogelijk in verhouding tot de voormalige zwaar verontreinigde site van de zeemlederfabriek (met veel meer gebouwen tot aan de grens met het perceel van de eerste verzoekende partij) die volledig werd gesaneerd. Er is dus geen waardeverlies, minstens tonen de verzoekende partijen dat niet aan.

Hetzelfde geldt volgens haar voor de inkijk en het uitzicht waarvoor geen foto's bijgebracht zijn. In de nabijheid van het perceel van de eerste verzoekende partij zijn alleen parkeerplaatsen (en geen gebouwen) aanwezig. Blok A dat het dichtst bij haar staat, heeft aan die kant geen tweede bouwlaag en blok B heeft een balustrade met een niet-toegankelijk terras waardoor de inkijk wordt verhinderd, minstens wordt verminderd tot een -in een stedelijke omgeving- aanvaardbaar niveau.

Louter nabuurschap volstaat niet, evenmin de algemeen geformuleerde lawaaihinder, luchtvervuiling, lichthinder en bijkomende mobiliteitsdruk. De voorgehouden verkeershinder is volgens haar ook niet aannemelijk omdat de eerste verzoekende partij in de Poelstraat woont, terwijl het volledige handelscomplex toegankelijk is via de Gaversesteenweg.

De tweede verzoekende partij is geruime tijd na de realisatie van het project 'Driespoort' eigenaar van het pand Gaversesteenweg 60 geworden. Deze voert volgens de eerste tussenkomende partij een zuiver commercieel belang als concurrerend projectontwikkelaar aan. Als eigenaar van D-Shopping aan de Guido Gezellelaan te Deinze wist ze van het project toen ze eind 2014 klacht met burgerlijke partijstelling indiende tegen de start ervan. In het kader van haar (op 9 juli 2019 opnieuw geweigerde) vergunningsaanvraag om van het pand Gaversesteenweg 60 een handelspand te maken, wou ze de parking van Driespoort gebruiken. Bovendien kan ze niet opkomen voor het woongenot van haar huurders. Er is nog geen concrete aanvraag voor de aanleg van de ringweg ingediend zodat het belang van de tweede verzoekende partij ook op dat vlak louter hypothetisch is.

3.

De verzoekende partijen herhalen in hun wederantwoordnota hun eerder betoog. Omdat de bestreden beslissing (als last) voorziet in het kosteloos aan de stad overdragen van de op plan als 'reserveringszone' aangeduide strook grond met daarop aangelegde infrastructuur, is de hinder die ze daarmee in verband brengt niet hypothetisch. De in het feitenrelaas geïllustreerde situering van de site ten opzichte van de in tweede bouworde staande woning van de eerste verzoekende partij verduidelijkt ook dat ze sowieso verkeershinder ondervindt, doordat iedere bezoeker en leverancier langs haar perceelsgrens (moet) passeren om de parking en oprit/doorgang te kunnen bereiken.

Ook voor het belang van de tweede verzoekende partij (als eigenaar van het pand Gaversesteenweg 60) herhalen de verzoekende partijen hun uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift, waarbij ze nog verwijzen naar de plannen.

Het project dat ten dienste staat van de door de stad beoogde ringweg is onmiskenbaar nadelig voor haar omdat het haar perceel in de reserveringszone intekent. Ze meent het bijgevolg niet meer te kunnen ontwikkelen, nog los van de hinder die de huurders van dat onmiddellijk aan de ontsluitingsweg aanpalend pand ondervinden, terwijl ze haar handelscomplex aan de Karel Picquélaan evenmin verhuurd krijgt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen die zich als betrokken publiek opwerpen, moeten blijk geven van (hinderlijke of nadelige) gevolgen die ze (vrezende) ondergaan door de bestreden beslissing (artikel 2, eerste lid, 1° van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: OVD). Ze moeten dit alles voldoende aannemelijk maken en daarbij de aard en de omvang van de gevolgen voldoende concreet omschrijven. Ook moeten de verzoekende partijen aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de bestreden beslissing en de impact die ze persoonlijk ondervinden of waarschijnlijk zullen ondervinden. Het belang in die zin moet in het inleidend verzoekschrift vervat zitten (artikel 56 Procedurebesluit).

2.

De eerste verzoekende partij omschrijft concreet, als bewoonster van het naburige pand Poelstraat 30, de hinder en nadelen die zij meent te zullen ondervinden. Verwezen wordt onder meer naar het van de parking afkomstige lawaai, de daling van de waarde van haar eigendom, alsook de omvang van gebouw B. Het niet realiseren van blok C, noch de last aangaande de reserveringszone doet anders besluiten. Uit het dossier blijkt afdoende dat de eerste verzoekende partij in tweede bouwwoorde woont, op een perceel waarvan zowel de woning als de tuin omrand zijn door de parking van het project, die bestemd wordt met de voorwaarde "*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*".

3.

De tweede verzoekende partij is eigenaar van het perceel en pand Gaverssteenweg 60, dat paalt aan het vergunde winkelcomplex. Als zodanig kan reeds aangenomen worden dat de ligging van haar perceel haar een voldoende belang verschaft ten aanzien van een omvangrijk aanpalend winkelcomplex. Uit de bestreden beslissing en de daarbij horende plannen blijkt bovendien dat in de vergunningsbeslissing een reservatiestrook is ingetekend, die als last kosteloos moet worden overgedragen aan de stad. Het wordt niet betwist dat deze reservatiestrook ook loopt over het perceel van de tweede verzoekende partij. Het gegeven dat de reservatiestrook als last is ingetekend met het oog op een latere doortrekking van een ringweg, waartegen de tweede verzoekende partij bezwaar maakt, neemt niet weg dat de strook als last is opgelegd in de bestreden beslissing, en hiervan dus deel uitmaakt, zodat het verband met de bestreden vergunningsbeslissing afdoende wordt aangetoond.

4.

De excepties worden verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

Met een vijfde middel voeren de verzoekende partijen 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),
- bijlage II, 9, 10b en 13 van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, zoals gewijzigd bij besluit van 1 maart 2013 (hierna: Project-MER-besluit),
- de MER-richtlijn,
- het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (MOBER-besluit), waaronder artikel 7,
- artikel 4.7.23, §1 Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO),
- artikel 7, 7°, 16/1 en 16, 7°B van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling *juncto* de materiële motiveringsverplichting *juncto* het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat niet wordt gemotiveerd waarom de (nieuwe) MER-ontheffing rechtsgeldig gebruikt kan worden. Zowel in hun bezwaar als in hun administratief beroepschrift hebben ze kritiek op de MER-ontheffing geformuleerd wegens onvolledigheid bij gebrek aan (1) een alternatievenonderzoek en (2) een onderzoek naar de cumulatieve effecten met de mogelijks toekomstige ringweg die, via een reserveringszone, wel al op plan voorzien is. Gesteld wordt dat de ringweg als *'beslist beleid'* moet aanzien worden. Ze verwijzen hiervoor naar de door de stad Deinze reeds aangekochte gronden/woningen en naar haar mobiliteitsplan van 28 juni 2018. De verzoekende partijen geven aan dat zulks reeds geleid heeft tot weigeringsbeslissingen voor aanvragen van de tweede verzoekende partij.

De verzoekende partijen betogen dat de dienst MER minstens de cumulatieve effecten met de door de stad beoogde ringweg had moeten onderzoeken, minstens had de verwerende partij in haar beslissing de kritiek van de verzoekende partijen in dat verband afdoende moeten weerleggen.

Volgens de verzoekende partijen is er ook een manifest gebrek aan voldoende parkeerplaatsen in de bij de MER-ontheffing gevoegde MOBER, los van de onduidelijkheid over het juiste aantal parkeerplaatsen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat ze steunt op een geldige MER-ontheffing, met inbegrip van een MOBER voor het aspect mobiliteit en parkeergelegenheid. Ze stelt vast dat de verzoekende partijen niet aantonen dat niet aan de regelgeving voldaan is. De in de toekomst geplande ringweg maakt geen deel uit van de aanvraag en zal moeten beoordeeld worden op het ogenblik dat die aanvraag zal worden ingediend. Ten slotte meent ze dat de parkeerproblematiek en -capaciteit afdoende is onderzocht.

3.

Ook volgens de eerste tussenkomende partij zijn de te verwachten of mogelijke mobiliteitseffecten en milieueffecten geanalyseerd en geëvalueerd in het ontheffingsdossier en in de beslissing van de dienst MER. De opgelegde last heeft alleen als doel geen hypotheek te leggen op mogelijke toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. De eerste tussenkomende partij merkt op dat ze niet de aanvrager voor de ringweg is. De reserveringszone die als last in de bestreden beslissing opgenomen werd, is volgens haar niet noodzakelijk voor huidig project. Ze merkt verder op dat de bestreden beslissing elk mogelijk milieueffect per afzonderlijke rubriek behandelt. Ze concludeert dat de beslissing gesteund is op een rechtsgeldig MER-ontheffingsbesluit en dat alle effecten door de verwerende partij ook op afdoende wijze werden onderzocht in de bestreden beslissing.

4.

De tweede tussenkomende partij sluit aan bij de visie van de verwerende en eerste tussenkomende partij. De mogelijks toekomstige ringweg is volgens haar geen *'beslist beleid'*, hoogstens een beleidsmatig gewenste ontwikkeling, vermits er nog geen sprake is van enig project. Ze betwist ook de beweerde onduidelijkheid over het juiste aantal vergunde parkeerplaatsen.

5.

In de wederantwoordnota wordt opgemerkt dat de verwerende partij niets inbrengt tegen het aangevoerd gebrek aan een alternatievenonderzoek en het niet onderzoeken van het ontwikkelingsscenario voor de aanleg van de ringweg.

Beoordeling door de Raad

1. Het juridisch kader

1.1

Artikel 4.3.1, eerste lid DABM verplicht voor bepaalde vergunningsplichtige projecten een milieueffectrapportage vooraleer een vergunningsbeslissing kan worden genomen.

Artikel 4.3.2, § 2, eerste lid DABM bepaalt dat de Vlaamse regering aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij de DABM gevoegde bijlage II, de andere dan in paragraaf 1 vermelde categorieën van projecten aanwijst waarvoor een project-MER of een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageverplichting moet worden opgesteld.

Het wordt niet betwist dat het project overeenkomstig artikel 2 MER-besluit valt onder de categorie 10b van bijlage II (stadsontwikkelingsprojecten met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen).

Overeenkomstig artikel 4.3.3, §3, 2° DABM kan de aanvrager in welbepaalde gevallen een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageverplichting indienen bij de administratie. De dienst MER van de administratie kan in dat geval een project 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.
(...)"*

1.2

Zoals blijkt uit artikel 4.3.3, §3 DABM komt het in eerste instantie aan de bevoegde dienst MER toe te oordelen of een ontwerp aanleiding geeft tot een MER-ontheffingsbesluit. De beslissing van de administratie tot ontheffing van de verplichting tot het opmaken van een MER, is een voorbereidende handeling. Een verzoekende partij kan zich bij het bestrijden van een vergunningsbeslissing beroepen op eventuele onregelmatigheden van de voorbereidende handeling. Indien de conclusies van de dienst MER gemotiveerd worden betwist in de bezwaar- en/of beroepsfase, verplicht zulks de vergunningverlenende overheid tot een zorgvuldig onderzoek en een afdoende motivering waarbij de terzake opgeworpen argumentatie concreet wordt ontmoet en/of wordt weerlegd.

2. Het ontheffingsdossier

2.1 De ontheffingsaanvraag

In de ontheffingsaanvraag wordt onder "2.2 Projectbeschrijving, 2.2.1 Fasering" het volgende gesteld:

"De huidig voorliggende projectontwikkeling omvat de realisatie en exploitatie van de woon-winkelsite. Het betreft de ontwikkeling van 5 wooneenheden, ca. 7.391m² handelsruimte, 1.062m² fitnessruimte en 277 parkeerplaatsen.

Een mogelijk toekomstscenario (binnen 15-20 jaar) betreft de verlenging van de ringweg over het gehele terrein naar het oosten. Hiervoor zou het kruispunt Gaversesteenweg met de Verhardingslaan aangepast moeten worden waarvoor onder meer goedkeuring nodig is van AWV. Een mogelijk alternatief voor de ringweg is een verbinding maken met de toekomstige wijk (nu voetbalterrein).

Noch het karakter noch de route is op dit moment bekend. Op vraag van de gemeente Deinze wordt hier in de plannen reeds rekening mee gehouden door het vrijhouden van een centrale strook die breed genoeg is voor een eventuele toekomstige weg. Echter, de initiatiefnemer is geen vragende partij voor het aanleggen van deze weg.

Er wordt opgemerkt dat de aanleg van een mogelijke aanleg van een ringweg door het projectgebied geen deel uitmaakt van het onderzoek, geen deel uitmaakt van de referentiesituatie en ook geen te bespreken ontwikkelingsscenario is, gezien de mogelijke aanleg van een ringweg doorheen het projectgebied momenteel geen beslist beleid is. Verder is in het besluit van de Deputatie van 14 september 2017 opgenomen dat het college van burgemeester en schepenen stelt "Een nieuwe MER rapport zal opgemaakt dienen te worden in het kader van aanvraag voor de eventuele ringweg"

Onder punt 2.7 "Ontwikkelingsscenario's" wordt in zelfde zin gesteld:

"Er is verder geen directe relatie tot andere projecten.

Mogelijk wordt er ooit een weg aangelegd over het gehele terrein naar het oosten waarbij de reservatiestrook volgens het gewestplan gevolgd zal worden. Over de mogelijke uitvoering van dit plan bestaat echter geen zekerheid en kan bijgevolg niet als beslist beleid aanzien worden. De aanleg van een mogelijke toekomstige omleidingsweg zal niet op initiatief van de projectontwikkelaar gebeuren en hij is ook geen vragende partij hiervoor."

De ontheffingsaanvraag vermeldt dat het onderzoek naar de mobiliteitseffecten steunt op het definitief vastgesteld mobiliteitsplan, waarin staat dat een nieuwe weg zal gebouwd worden over de site Colle met vrijliggende fietspaden en een snelheidsregime van 50km/u.

Onder punt "4.2 Mobiliteit" wordt het volgende gesteld:

"Mober":

Op 28 juni 2018 heeft de gemeenteraad het mobiliteitsplan definitief vastgesteld. Hierin wordt de verkeerssituatie ter hoogte van het voorgenomen projectgebied besproken. Door de filter aan het station voor autoverkeer verschuiven de verkeersstromen: zonder flankerende maatregelen zou de belasting aan het kruispunt N43 – N35 verder toenemen en zou het risico stijgen op nog meer doorgaand verkeer doorheen Petegem en het Stadsbos. Als oplossing hiervoor wordt een nieuwe verbinding gemaakt vanaf de N35 Gaversesteenweg door site Colle (voorgenomen site) naar N43 Gentstraat. Deze nieuwe weg (Stationsboulevard) wordt gekoppeld aan pendelparking oost zodat deze rechtstreeks bereikbaar wordt vanaf het hogere wegennet. Hierdoor zal het verkeer naar en van 4215013005_OHDdeinze_rev2.docx/scl - OHD Driespoort Deinze de pendelparking niet langer gebruik moeten maken van Gampelaeredreef, Kouterlosstraat en Poelstraat. Het sluipverkeer doorheen Petegem en het Stadsbos krijgt hierdoor een alternatief. Om deze nieuwe weg te kunnen realiseren dient een RUP te worden opgemaakt. Na realisatie van de Stationsboulevard zullen maatregelen worden genomen om het doorgaand verkeer in de doortocht (Kortrijkstraat – Gentstraat) te ontmoedigen.

Deze maatregelen wijzigen de categorisering op lange termijn. Hierbij wordt het gedeelte van de Gaversesteenweg ten noorden van de N35 Volhardingslaan een lokale weg type II. De stad Deinze stelt voor om de nieuwe ringweg een categorisering als secundaire weg type 2 te geven, conform met N35 – Volhardingslaan en N35 Gaversesteenweg."

Als eindconclusie wordt in de ontheffingsaanvraag als volgt geoordeeld:

"Wanneer de verschillende behandelde disciplines in overweging worden genomen en wanneer hun effecten op een evenwaardige manier met elkaar worden vergeleken, kan gesteld worden dat de voorgenomen activiteit in zijn totaliteit een NEUTRAAL TOT BEPERKT NEGATIEF MAAR GEEN AANZIENLIJK NEGATIEF EFFECT heeft op de elementen die werden vastgesteld in de referentiesituatie.

Er wordt geconcludeerd dat uitvoering van het projectvoornemen zoals voorgesteld in dit dossier geen aanzienlijke milieueffecten met zich meebrengen. Het opstellen van een project-MER zal redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten, andere dan besproken in dit dossier m.b.t. verzoek tot ontheffing van de MER-plicht, opleveren."

2.2 De beslissing van de dienst MER

De dienst MER verwijst naar het advies van de stad Deinze dat in het project voldoende ruimte is vrijgehouden zodat de mogelijke ringweg niet gehypothekeerd wordt door het project en oordeelt dat op het terrein voldoende parkeerplaatsen worden voorzien zodat het parkeren op eigen terrein mogelijk is. Ze besluit:

"De dienst MER is van oordeel 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"

3. De bestreden beslissing

De bestreden beslissing overweegt:

“ ...

MER-plicht

De aanvraag betreft de ontwikkeling van een voormalige brownfieldsite tot een winkelcomplex.

Overeenkomstig artikel 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, valt het project onder categorie infrastructuurprojecten van bijlage II.

Het ontheffingsdossier werd opgesteld in toepassing van artikel 4.3.3 §3 2° van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (zoals gewijzigd door artikel 4 van het decreet van 18 december 2002 tot aanvulling van het DABM met een titel betreffende de milieueffect- en veiligheidsrapportage) en overeenkomstig artikel 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. Het project valt onder categorie 10b, stadsontwikkelingsprojecten met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen. De ontheffing werd door de dienst Milieueffectrapportagebeheer van de Vlaamse Overheid (AGOP) goedgekeurd op 20 december 2018. De ontheffing wordt verleend voor een termijn van 4 jaar.

In het ontheffingsdossier worden de te verwachten of mogelijke mobiliteits-effecten en milieueffecten geanalyseerd en geëvalueerd.

De dienst Mer is van oordeel 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.

“ ...”

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing nog het volgende:

“ ...

De aanvraag voorziet in totaal in 277 parkeerplaatsen, voldoende om geen belasting op het openbaar domein te doen ontstaan.

In het MER-ontheffingsbesluit, dat recent dateert van 20 december 2018, met bijhorende MOBBER werd de invloed op plaatselijke mobiliteit positief beoordeeld. Hierbij werd expliciet rekening gehouden met de volgende vermelde kenmerken/milderende maatregelen:

- *Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien zodat het parkeren volledig op eigen terrein mogelijk is.*
- *De laad- en losbewegingen kunnen volledig op eigen terrein plaatsvinden waardoor er geen hinder optreedt op het openbaar domein.*
- *Er wordt een aparte toegang voorzien voor zwakke weggebruikers. Ook op het terrein zelf wordt een route voorzien waardoor fietsers en voetgangers zonder conflict met het gemotoriseerd verkeer de fietsenstalling en winkels kunnen bereiken.*

- *Er wordt rekening gehouden met de voorschriften zoals vastgelegd in het bodemsaneringsproject.*
- *Er worden voldoende infiltratievoorzieningen voorzien.*
- *Er worden geen grootschalige ondergrondse constructies voorzien, noch is er bemaling noodzakelijk tijdens de aanlegfase.*

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 om een beheersovereenkomst af te sluiten voor deze zone.

Tevens wordt de voorwaarde opgelegd om de parking als een semi-publieke ruimte te beheren met een regime in functie van de ontwikkeling met vrij parkeren nà sluitingstijd van de handelszaken. 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. De aanvrager lijkt ten andere akkoord te gaan met deze lasten en voorwaarden.

...”

4. Beoordeling door de Raad

4.1

Overeenkomstig artikel 4.3.1, tweede lid DABM worden bij de milieueffectrapportage de directe en indirecte aanzienlijke effecten van een project geval per geval op passende wijze geïdentificeerd, beschreven en beoordeeld op de aangegeven disciplines.

De milieueffectenrapportage houdt in dat de te verwachten gevolgen voor mens en milieu in hun onderlinge samenhang op een systematische en wetenschappelijk verantwoorde wijze worden geanalyseerd en geëvalueerd.

In de rechtspraak van de Raad en de Raad van State werd reeds meermaals verduidelijkt dat, voor de vraag aan welk type milieueffectrapportage een aanvraag moet worden onderworpen, moet nagegaan worden welke projecten relevant zijn voor de inschatting van de milieueffecten. In het kader van de milieueffectrapportage ligt de nadruk immers op het zich al dan niet voordoen van “aanzienlijke milieueffecten”, inbegrepen de “cumulatieve effecten” die worden veroorzaakt door nog uit te voeren en/of reeds uitgevoerde projecten samen, wat niet noodzakelijk samenvalt met of beperkt is tot het voorwerp van de vergunningsaanvraag. Zo wordt vermeden dat bepaalde drempels voor de toepassing van de milieueffectrapportering niet worden gehaald, doordat projecten die samen aanzienlijke milieueffecten kunnen teweegbrengen, niet in hun onderlinge samenhang worden bekeken.

4.2

De Raad stelt vast dat de mogelijke effecten van een toekomstige ringweg, die het vergunde complex volledig zal dwarsen, niet werden onderzocht. Als verweer daarop wordt in essentie gesteld dat het slechts gaat over een mogelijk (en dus hypothetisch) toekomstscenario, dat het bijgevolg geen beslist beleid betreft en niet moet/kan onderzocht worden, omdat het geen voorwerp is van de voorliggende aanvraag en omdat de juiste contouren van de ringweg niet vaststaan, zodat de mogelijke effecten hiervan (nog) niet kunnen worden beoordeeld. Volgens de verwerende partij, en de dienst MER, zal zulks later het voorwerp moeten uitmaken van een nieuwe milieueffectrapportage over de ringweg zelf.

4.3

De Raad treedt vermeld betoog en beoordeling niet bij. Hoewel *hic et nunc* inderdaad nog geen volledig definitieve vorm is gegeven aan de contouren van de in de toekomst aan te leggen ringweg, staat het daarentegen wel vast dat niet alleen de principiële beslissing wél genomen is, maar meer nog, dat het voorgenomen traject reeds is ingetekend in het mobiliteitsplan zoals definitief vastgesteld in maart 2018 door de stad Deinze. Hieruit blijkt dat gekozen is voor een bovengronds tracé dwars door het vergunde complex. Minstens gaat het dus over een beleidsmatig gewenste ontwikkeling, in de zin van artikel 4.3.1, §2, 2°, a VCRO. Op zich vloeit hieruit geen dwingende plicht voort in hoofde van de vergunningverlenende overheid om hiermede rekening te houden. In zoverre diezelfde overheid evenwel actueel reeds een voorafname doet op dit toekomstig beleid, door in het voorliggend project een reservatiestrook op te nemen die overeenstemt met het gewenste tracé van de toekomstige ringweg, zoals opgenomen in het mobiliteitsplan van de stad Deinze, dient ze wel degelijk de mogelijke effecten van de ringweg, minstens van het ingetekend tracé, binnen de vergunde site op het voorliggend winkelcomplex te onderzoeken en, in de mate ze op heden reeds kunnen worden nagegaan, mede te beoordelen. Als zodanig oordeelt de Raad overigens dat het wel degelijk gaat over “*beslist beleid*”.

Dit is des te meer het geval omdat de reservatiestrook door de aanvrager zelf is voorzien in haar aanvraag zoals ingediend en dwars door de voorziene parkeerstroken loopt. Door de bestreden beslissing wordt deze overgedragen aan de stad Deinze, en verkrijgt ze dus een openbaar, minstens actueel reeds een semi-openbaar karakter. Van zodra de ringweg zal worden aangelegd, zullen een belangrijk aantal parkeerfaciliteiten noodgedwongen verdwijnen. Hoe deze kunnen opgevangen worden, en of er dan nog voldoende parkeermogelijkheden overblijven, blijkt noch uit de ontheffingsbeslissing, noch uit de bestreden beslissing. De effecten hiervan op de nog overblijvende – en dus beperktere- parkeerfaciliteiten, en op de leefbaarheid van het hele complex, zijn niet onderzocht door de dienst MER, meer zelfs, zulks is expliciet uit het onderzoek geweerd. De problematiek is niet onbelangrijk, in het licht van de eigen vaststellingen in de ontheffingsaanvraag dat het actueel aantal parkeerplaatsen nauwelijks voldoende is om aan de parkeerbehoeften te voldoen. De verzoekende partijen brengen in dat verband ook eigen vaststellingen bij, waaruit moet blijken dat de voorziene parkeerfaciliteiten nu reeds onvoldoende zijn.

De tweede verzoekende partij geeft bovendien niet onterecht aan, en zulks wordt op zich niet betwist, dat diens omgevingsvergunningsaanvraag voor haar aanpalend pand (Gaversesteenweg nr 60) werd geweigerd op basis van een ongunstig advies van Wegen en Verkeer, verwijzend naar de toekomstige aan te leggen ringweg die deels over haar perceel zal lopen:

“... ”

Aangezien er op de locatie van de aangevraagde handelingen een studie voor heraanleg wegvak N35 is voorzien, hypothekeert het aangevraagde de toekomstvisie inzake wegbeheer. Gelet op het bestaande beperkte wegprofiel is het niet ondenkbaar dat de uitkomst van de geplande studie een verbreding van het huidige wegprofiel inhoud (sic!); om een verbreding van het wegprofiel te realiseren zullen bijgevolg de nodige onteigeningen noodzakelijk zijn. De stad Deinze is inmiddels in de onmiddellijke omgeving begonnen met het verwerven van woningen. Rekening houdende met bovenstaande informatie zou het van een onzorgvuldig bestuur getuigen om een gunstig advies af te geven (sic!) voor de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen.”

Hieruit blijkt nogmaals dat het wel degelijk gaat over een weliswaar toekomstig, maar “beslist” beleid.

De stelling van de eerste tussenkomende partij, dat ze niet de aanvrager van de last is, mist relevantie. De last is ingetekend op de plannen zoals ingediend, is duidelijk door de eerste tussenkomende partij aanvaard en maakt deel uit van de vergunningsaanvraag en vergunningsbeslissing.

De Raad treedt, concluderend, de verzoekende partijen bij dat de beslissing tot MER-ontheffing (en de bijhorende MOBER) onvolledig en onzorgvuldig is opgesteld. Uit wat voorafgaat, blijkt dat niet wordt aangetoond dat het project, zoals ingediend, en gelet op de verweving met de in de toekomst aan te leggen ringweg, geen aanzienlijke milieueffecten zal/kan genereren, minstens wordt niet aangetoond dat een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Vermits de milieueffectrapportage in het algemeen, en de MER-ontheffingsbeslissing *in casu*, de noodzakelijke basis vormt voor de vergunningsbeslissing, en dient deel uit te maken van het aanvraagdossier, kan het vastgestelde gebrek niet meer hersteld worden in graad van administratief beroep, zodat zich, wat de huidige aanvraag betreft, een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voordoet.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet verder behandeld omdat ze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging.

VII. INDEPLAATSSTELLING MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37, §2 DBRC-DECREET

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

VIII. KOSTEN

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

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

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv DE KOTRIJKSE TORENS en dat van het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN van de stad DEINZE zijn ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 november 2019, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de een omgevingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden en met lasten voor het exploiteren van een nieuw winkelcentrum en de regularisatie en heraanvraag van het oprichten van een woon-winkelcomplex, handelsruimtes met appartementen en omgevingswerken na slopen van bestaande bedrijfsbebouwing, op de percelen gelegen te 9800 Petegem-aan-de-Leie (Deinze), Gaversesteenweg 46, 48, 52 en 54, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 450G3, 450M2, 450M3, 451R2 en 454Z6.
3. De Raad, bij indeplaatsstelling, verklaart het beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze houdende het verlenen van een omgevingsvergunning voor *“het exploiteren van een nieuw winkelcentrum en regularisatie en heraanvraag van het oprichten van een woon-winkelcomplex, handelsruimtes met appartementen en omgevingswerken, na slopen van bestaande bedrijfsbebouwing”* op de percelen Gaversesteenweg 46-48-52-54 te 9800 Petegem-aan-de-Leie (Deinze), met kadastrale omschrijving zoals vermeld onder punt 2 hierboven, gegrond en weigert deze vergunningsaanvraag.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro voor elk van de tussenkomende partijen, te hunnen laste.

Dit arrest is uitgesproken in zitting van 1 april 2021 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH