

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 25 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1136  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0335-A

Verzoekende partij	de bvba <b>C2 PROPERTY</b>  vertegenwoordigd door advocaten Filip DE PRETER en Kurt STAS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkomenende partij	de nv <b>WIMA BOWLING &amp; PARTYCENTERS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Jeroen DE CONINCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei 211

---

### I. BESTREDEN BESLISSINGEN

1.

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 januari 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 oktober 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schelle van 22 mei 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een georganiseerde kleinhandelszone op de percelen gelegen te 2627 Schelle, Boomse Steenweg 1-7-9, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 349 L 2, 349 N 2, 349 M 2, 349 D 2, 349 C 2, 348 R, 350 N.

2.

De verzoekende partij vordert met haar aangetekende brief van 19 januari 2018 eveneens de vernietiging van de beslissing van de Dienst Milieueffectrapportage (hierna: de dienst Mer) van 24 maart 2017 waarbij aan de tussenkomenende partij ontheffing verleend wordt voor het opstellen van een project-MER voor de nieuwe kleinhandelszone ter hoogte van het bowlingcomplex Wima te Schelle.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 30 maart 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De waarnemend voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 31 juli 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 maart 2019.

Advocaat Filip DE PRETER voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Jeroen DE CONINCK voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

### **III. FEITEN**

1.

De tussenkomende partij dient op 11 januari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schelle een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een georganiseerde kleinhandelszone” op de percelen gelegen te 2627 Schelle, Boomse Steenweg 1-7-9.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, definitief vastgesteld op 19 juni 2009. De voorschriften van het gewestplan blijven van toepassing.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 februari 2017 tot en met 21 maart 2017, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Naar aanleiding van het toevoegen van het verzoek tot ontheffing van de MER-plicht en de ontheffingsbeslissing van de dienst Mer van 24 maart 2017 wordt een tweede openbaar onderzoek georganiseerd van 19 april 2017 tot 18 mei 2017. Tijdens dit openbaar onderzoek worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 20 september 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 22 mei 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 mei 2017 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

#### **14. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Deze beoordeling van de goede ruimtelijke ordening - als uitvoering van art. 1.1.4 van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de beginselen vermeldt in het artikel 4.3.1. §2 van de VCRO.*

#### **14.1. Decretale aandachtspunten en criteria inzake de goede ruimtelijke ordening**

##### ***Functionele inpasbaarheid***

*De voorliggende aanvraag betreft het bouwen van een georganiseerde kleinhandelszone in aansluiting op/onmiddellijke nabijheid van een bestaande georganiseerde kleinhandelszone*

##### ***Mobiliteitsimpact***

*Mits de milderende maatregelen uit de MOBER worden gerealiseerd/toegepast, minimaal 5.000 vierkante meter BVO van het totale project wordt ingevuld met handelszaken die meubels verkopen, dan wel met handelszaken met een gelijkaardige verkeersgeneratie, er voor wordt gezorgd dat de exploitant(en) van dit project preventief actie ondernemen inzake het aantal te verwachten parkeerbewegingen en in die zin de navolgende voorwaarden strikt naleven:*

- De exploitant van de georganiseerde kleinhandelszone dient op de website goede en actuele informatie weer te geven inzake de bereikbaarheid van de site,*
- De exploitant van de site dient een bereikbaarheidsbrochure op te maken en beschikbaar te stellen via de website, waarin o.a. aangegeven wordt welke momenten het minste druk zijn om te komen winkelen,*
- De exploitant dient minimaal 1 herlaadpunt voor elektrische fietsen te voorzien op de site,*
- De exploitant dient op de site bewegwijzering te voorzien naar het openbaar vervoer,*
- De exploitant dient te voorzien in een fietsherstelpunt,*

*er voor wordt gezorgd dat dat de eerste 50 meter vanaf inrit parking aan A12 parkeervrij wordt voorzien én de circulatie van de parking aan de hand van bijgevoegd circulatieplan wordt georganiseerd, het aan te leggen voetpad ter hoogte van de Boomsesteenweg op een breedte van 80 cm breedte wordt voorzien en tot slot de adviezen van het Agentschap Wegen en Verkeer - district Puurs en het Departement Mobiliteit en Openbare werken strikt worden nageleefd, genereert de voorliggende aanvraag geen onaanvaardbare mobiliteitsimpact.*

##### ***Schaal***

*De bouwhoogte is in overeenstemming met wat gebruikelijk is in de onmiddellijke omgeving. Het gebouw houdt voldoende afstand van de omliggende panden in functie van bezonning en doorwaadbaarheid van het terrein. Op basis van de ruimtelijke context, de bouwhoogte van de naburige gebouwen en de terreinbezetting van de omliggende percelen, kan de schaal van de constructies in de voorliggende aanvraag worden aanvaard.*

##### ***Ruimtegebruik en bouwdichtheid***

*De voorliggende aanvraag sluit qua ruimtegebruik en bouwdichtheid aan bij de bestaande omgeving inzonderheid het aanpalend eigendom en gebruikt de beschikbare oppervlakte maximaal.*

##### ***Visueel-vormelijke elementen***

*De aanvraag wijkt wat betreft materiaalgebruik niet af van wat gebruikelijk is in deze omgeving.*

##### ***Cultuurhistorische aspecten***

*De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, een beschermd dorpsgezicht of een beschermd landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Bijgevolg zijn er geen cultuurhistorische aspecten verbonden aan de voorliggende aanvraag.*

### **Bodemreliëf**

*Het bestaande bodemrelief wordt door de voorliggende aanvraag nagenoeg onaangeroerd gelaten.*

### **Hinderaspecten**

*Eventuele hinderaspecten ten gevolge van de aanvraag beperken zich tot een aanvaardbaar niveau in deze omgeving.*

### **Gezondheid**

*De aanvraag omvat geen hinderlijke inrichtingen en heeft geen nadelige gevolgen voor de gezondheid van de gebruikers van de omliggende gebouwen en op de percelen in aanvraag.*

### **Gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**

*De voorliggende aanvraag heeft geen nadelige effecten op het gebruiksgenot van de omliggende percelen of de veiligheid in het algemeen.*

*(...)*

### **14.4. Conclusie inzake de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening**

*Op basis van de voormelde elementen en motiveringen kan geoordeeld worden dat de voorliggende aanvraag in hoofdzaak in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en op bepaalde vlakken, m.n. op het vlak van de mobiliteitsimpact en de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen, waar dit minder het geval is, in overeenstemming kan worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door in de uiteindelijke beslissing op te leggen dat de aanvrager ertoe verplicht is:*

- *de milderende maatregelen uit de MOBER te realiseren/toe te passen,*
- *de adviezen van het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen, Departement MOW strikt na te leven,*
- *minimaal 5.000 vierkante meter BVO van het totale project in te vullen met handelszaken die meubels verkopen, dan wel met handelszaken met een gelijkaardige verkeersgeneratie.*
- *ervoor te zorgen dat de exploitanten) van dit project preventief actie onderne(e)mt(en) inzake het aantal te verwachten parkeerbewegingen en in die zin de navolgende voorwaarden strikt na te leven:*
  - *De exploitant van de georganiseerde kleinhandelszone dient op de website goede en actuele informatie weer te geven inzake de bereikbaarheid van de site,*
  - *De exploitant van de site dient een bereikbaarheidsbrochure op te maken en beschikbaar te stellen via de website, waarin o.a. aangegeven wordt welke momenten het minste druk zijn om te komen winkelen,*
  - *De exploitant dient minimaal 1 herlaadpunt voor elektrische fietsen te voorzien op de site,*
  - *De exploitant dient op de site bewegwijzering te voorzien naar het openbaar vervoer,*
  - *De exploitant dient te voorzien in een fietsherstelpunt;*

- er voor te zorgen dat de eerste 50 meter vanaf inrit parking aan A12 parkeervrij wordt voorzien én de circulatie van de parking aan de hand van bijgevoegd circulatieplan te organiseren.
- het aan te leggen voetpad ter hoogte van de Boomsesteenweg op een breedte van 80 cm breedte te voorzien.

...

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 20 juli 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 oktober 2017 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

#### **8. LEGALITEIT: niet OK**

(...)

**Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld, indien minstens 5000m<sup>2</sup> BVO wordt bestemd als meubelwinkel.**

Het project valt onder bijlage II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

De initiatiefnemer heeft een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de project-MER-plicht ingediend bij de dienst MER, volgens de procedure van artikel 4.3.3, §3 tot §9 van het D.A.B.M. De dienst MER heeft de ontheffingsaanvraag gunstig beoordeeld.

De gunstig beoordeelde ontheffingsaanvraag toont aan dat het voorgenomen project geen aanzienlijke milieugevolgen heeft en dat een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Het MER ontheffingsdossier werd op 06/02/2017 aangepast aan de opmerkingen die op de vorige MOBER werden gemaakt. De invulling van de kleinhandelszone werd concreter gemaakt. Een belangrijk deel zal immers ingenomen worden door een meubelwinkel. De verkeersgeneratie van dat soort winkel licht lager dan het gemiddelde cijfer van de vorige versie van de MOBER. De aangepaste versie van het ontheffingsdossier werd op 22/03/2017 ontvangen.

Volgens de gegevens van CROW is er inderdaad een groot verschil in verkeersimpact door de aard van de invulling van de winkels:

Parkeerkencijfers evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw (...)

Parkeerkencijfers woonwarenhuis/woonwinkel (...)

Parkeerkencijfers meubelboulevard/woonboulevard (...)

Parkeerkencijfers outletcentrum (...)

Bij niet bepaling van de invulling dienen de cijfers van voor een winkelboulevard of een outlet gebruikt te worden. In dat geval spreken wij over een parkeerbehoefte voor meer dan 300 auto's en een niet te verwaarlozen verkeersimpact op de nabijgelegen kruispunten.

De aanvraag bevat geen gegevens over de invulling van de winkels, behalve dan het MOBER.

De gemeente trachtte dit vervolgens te remediëren door het opleggen van de voorwaarde (9):

"minimaal 5000 m<sup>2</sup> BVO van het totale project in te vullen met handelszaken die meubels verkopen, dan wel met handelszaken met een gelijkaardige verkeersgeneratie."

**Deze voorwaarde is echter onvoldoende precies en voldoet daarom niet aan artikel 4.2.19 VCRO.**

Art. 4.2.19. §1. VCRO (...)

Een voorwaarde in de zin van voornoemd art. 4.2.19 VCRO is te begrijpen als een maatregel zonder dewelke het voorgestelde project niet voor vergunning in aanmerking komt.

Het enige doel bij het opleggen van een voorwaarde is het aanvaardbaar maken van een aanvraag die in beginsel niet aanvaardbaar is, in het licht van de. beoordelingsbevoegdheid van het bestuur én in het licht van de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen.

Dit werd ook reeds toegelicht in het Vlaamse Parlement:

(Parl. St. VI. Pari, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 116):

(...)

De voorwaarde "minimaal 5000 m<sup>2</sup> BVO van het totale project in te vullen met handelszaken die meubels verkopen, dan wel met handelszaken met een gelijkaardige verkeersgeneratie", is onvoldoende precies.

Beide onderstreepte onderdelen van deze voorwaarde geven aan de aanvrager een beoordelingsruimte.

De raadsman van de aanvrager heeft op het beroepschrift gereageerd door een toegevoegde nota waarin hij stelt dat "gelijkaardige verkeersgeneratie" voldoende duidelijkheid geeft. Het somt een aantal van die handelszaken op:

"Handelszaken met een gelijkaardige verkeersgeneratie in een georganiseerde kleinhandelszone zijn bijvoorbeeld (niet exhaustief):

- Biljart/snookercentrum;
- Indoorspeeltuin (kleiner dan 1.500 vierkante meter);
- kringloopwinkel;
- kantoorfuncties zonder balie."

Hij stelt echter niet op welke toetsingsnormen deze gelijkaardige handelszaken zijn gebaseerd. Bovendien zijn 3 van de 4 zaken die opgesomd worden geen handelszaken, maar vallen ze onder horeca, vrijetijd of kantoren. Alleen deze foute voorbeelden van de raadsman bevestigen dat de voorwaarde onvoldoende precies is.

### **Conclusie**

Het MER-ontheffingsdossier is beslist op basis van de concrete invulling als meubelwinkel van ongeveer 5000m<sup>2</sup>. Het is echter niet duidelijk op welke wijze die 5000m<sup>2</sup> kan worden gerealiseerd. De op het plan aangeduide winkel 1 heeft een oppervlakte van 612m<sup>2</sup> (0) + 2.323m<sup>2</sup> (1) = 2.945m<sup>2</sup>. Het is niet duidelijk hoe de overblijvende 2.000m<sup>2</sup> wordt gerealiseerd.

Door aanvrager wordt gesteld dat de juiste verdeling zal worden beslist met de socio-economische vergunning. Het ontheffingsdossier vermeldt echter dat er een socio-economische vergunning is: Op p.30 van het MOBER staat:

"Zoals blijkt uit de socio-economische vergunning worden de volgende functies verwacht: een meubelfunctie (5.000m<sup>2</sup>), sportfunctie (1.085m<sup>2</sup>) en een functie in de aard van een lichaamsverzorgingsfunctie (3.186m<sup>2</sup>)".

Het dossier moet worden aangevuld met deze socio-economische vergunning, zodat met de correcte gegevens kan worden beoordeeld of de aanvraag al dan niet voldoet aan het MER-ontheffingsbesluit.

(...)

### **GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK**

Overeenstemming

- Functionele inpasbaarheid: OK
- Mobiliteitsimpact: niet OK
- Schaal: niet OK
- Visueel-vormelijke aspecten: OK

- *Gebruiksgenot, veiligheid en toegankelijkheid: niet OK*

### **Omgeving**

*De aanvraag is gelegen aan de parallelweg (N117) van de Boomse Steenweg in Schelle naast de feest- en congreslocatie San Marco Village.*

*Dit gedeelte van de straat kenmerkt zich door grote KMO, groothandel en kleinhandelszaken. In de onmiddellijke omgeving is het shoppingcentrum A12 gelegen. Achter het terrein is een smalle weg 'Halfstraat' met naar schatting 17 woningen.*

*(...)*

### **Functionele inpasbaarheid**

*In deze omgeving die zich vooral kenmerkt door grote baanwinkels en grote KMO's is de functie inpasbaar. Het probleem ligt vooral bij de mobiliteit. De A12 en N117 zijn zwaar belast en elke bijkomende handelszaak heeft een impact op de mobiliteit, waardoor de kruispunten hun verzaderingspunt benaderen. Deze aanvraag is functioneel bestaanbaar, maar enkel indien strikte beslissingen worden genomen met betrekking tot de concrete bestemming. Die concrete bestemming kan enkel aanvaard worden indien het MOBER strikt wordt gevolgd: een meubelwinkel van 5.000m<sup>2</sup>.*

### **Mobiliteitsimpact:**

#### Verkeersbewegingen en parkeerplaatsen

*Er werd een MOBER toegevoegd, dat ook deel uitmaakte van de project-MER-ontheffing. Het MOBER werd aangevuld met een verduidelijking van de invulling conform de socio-economische vergunning. Op basis van de vergunde bestemmingen uit het socio-economische vergunning werd vastgesteld dat met deze bestemmingen het MOBER en de ontheffing kan worden goedgekeurd.*

*De verkeersimpact van de meubelzaak, sportwinkel en lichaamverzorgingswinkel werd aanvaardbaar geacht voor de A12 en N117. De parkings zouden met deze bestemming dan ook voldoende zijn, vooral omdat de niet gebruikte parkeerplaatsen van San Marco Village kunnen gebruikt worden. Uit de vergunning voor San Marco Village blijkt dat er een overeenkomst was gesloten met nv Pabema (toenmalige eigenaar van Bowling) en Studio 100 om hun parkeerterreinen te gebruiken.*

*Hieruit blijkt dat bij grootschalige evenementen de eigen parking van San Marco Village ontoereikend is en bij dergelijke evenementen bijkomende parkeerplaatsen benodigd. In het ontwerp wordt de nieuwe ondergrondse parking gekoppeld aan deze van San Marco Village. Er wordt dan gesteld dat bij overflow van de winkels de vrijstaande parkeerplaatsen van San Marco kunnen worden gebruikt.*

*Het MOBER bevat echter geen scenario waarin grote evenementen in San Marco Village wordt onderzocht. Bij een groot congres of andere dag-evenementen tijdens de openingsuren van de winkels zullen een aantal parkeerplaatsen worden ingenomen door deelnemers van het congres. Een weerslag op de parking van nabijgelegen zaken (zoals A12) is dan te verwachten. Het dossier dient te worden aangevuld met een dergelijk scenario, met opvang van een overflow van auto's bij een dergelijke situatie.*

#### Circulatie voor leveringen en toegangen tot de winkels

*Gebruikers van de winkels en San Marco Village rijden in via een oprit tussen San Marco en de winkelproject, auto's worden onmiddellijk afgeleid naar de ondergrondse parking, leveranciers worden naast de ondergrondse oprit langs de achterzijde van het gebouw geleid. Leveringen gebeuren via grote poorten (winkels 1 tem 4) en een klein poortje in de zijgevel van winkel 5. Leveringen via dit poortje kunnen de doorgang voor andere leveringen verhinderen, aangezien dat de doorgang aan de rechterzijde maar 3m bedraagt. Het plan bevat geen aanduidingen van de opstelplaatsen voor vrachtwagens.*

*De leveranciers rijden via een uitrit links achteraan het perceel via de Halfstraat terug naar de N117. De Halfstraat is in het gedeelte tussen de uitrit en de N117 Bijzonder smal en in slechte staat. Bovendien wordt de straat afgeboord door een gracht.*

*(...)*

*Kruisen is enkel mogelijk indien wordt gebruik gemaakt van de parking van de aanpalende eigendommen.*

*In tegenstelling tot wat de vergunning van de gemeente stelt zijn er een 17-tal woningen gelegen en niet 6. Kruisend verkeer is wel te verwachten.*

*AWV heeft als voorwaarde opgelegd dat voor de bescherming van de zwakke weggebruikers slechts 1 in- en uitrit van 7m mag gebruikt worden naar de N117. De aanvraag voorziet een uitvoegende intrit van 7m breed en een invoegende uitrit van 4,5m. Deze oplossing is beter dan 1 oprit van 7m die conflicten zal veroorzaken bij het in- en uitrijden, vooral met vrachtwagens. De bouwheer dient wel een waarschuwbord te voorzien die bezoekers er attent dienen op te maken voor de fietsers.*

#### *Aantal parkeerplaatsen klopt niet*

*Het ontwerp voorziet 203 parkeerplaatsen onder de winkels, die worden verbonden met de bestaande parkeerplaatsen van San Marco Village. Volgens de aanvraag en het MOBER/Ontheffingsdossier staat dat er 91 parkeerplaatsen beschikbaar zijn van San Marco die ook kunnen gebruikt worden bij een overflow van de winkels.*

*Uit het bijgeleverde circulatieplan blijkt dat er slechts 87 parkeerplaatsen ter beschikking zijn, wat het totaal op 290 brengt en niet 294.*

*Hier is maar 1 aangepaste parkeerplaats voorzien in het oude gedeelte. In het nieuwe gedeelte worden 7 aangepaste parkeerplaatsen voorzien. Indien de parking gezamenlijk wordt bekeken dienen er 10 aangepaste plaatsen voorzien te worden. Het is aangewezen deze plaatsen alsnog in de aanleg te voorzien. Deze plaatsen dienen bij voorkeur binnen 25 meter van de liften voorzien te worden.*

#### *Bereikbaarheid voor openbaar vervoer*

*In de richting van Antwerpen is er een bushalte in de onmiddellijke omgeving (voor A12 , shopping). Deze halte is vlot bereikbaar.*

*In de richting van Boom is de halte bereikbaar via de voetgangersbrug ten zuiden op 750m. In noordelijke richting dient gewandeld tot het volgende kruispunt, hier is de wandelafstand 620m. Een aanzienlijk afstand bij slecht weer en het dragen van winkelzakken.*

#### **Gebruiksgenot, veiligheid en toegankelijkheid**

*Buiten de opmerking over de aangepaste parkeerplaatsen dient te worden vastgesteld dat het ontwerp zo is opgesteld met de nadruk op moduleerbaarheid dat geen magazijnen werden aangeduid. Hierdoor is het onmogelijk te oordelen over circulatie in de winkels en evacuatie in geval van brand. Er is geen duidelijkheid over de noodzakelijke vrije doorgang naar de vluchtzone op het platte dak of vluchtroutes op de gelijkvloers.*

#### **Visueel-vormelijk**

*Het voorziene ontwerp wordt uitgevoerd in een architectuur die vooral bestaat uit glasgevels aan de zijde van de N117. Deze uitvoering is een sterke verbetering tov het uitzicht van het huidige gebouw.*

#### **Ruimtegebruik en schaal**

*Het ontwerp voorziet een quasi volledige bebouwing van het perceel. Er is geen groen voorzien, geen buffering voor de aanpalende woning en amper plaats voor circulatiewegen. Het totale perceel wordt overdadig bebouwd.*



## **Conclusie**

- Een nieuw ontwerp met meer en betere circulatie met het vermijden van de Halfstraat en de aanleg van een groene buffer aan de woningen van de Halfstraat is aangewezen.
- Het nieuwe ontwerp dient gebaseerd te zijn op correcte cijfers. De bestemmingen van de winkels dienen volledig te worden aangegeven en de magazijnen van deze winkels dienen te worden ingetekend op de plannen.

...

Na de hoorzitting van 26 september 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 oktober 2017 ongegrond en verleent onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

## **9. BEOORDELING**

*Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.*

*(...)*

***Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld, indien minstens 5000m<sup>2</sup> BVO wordt bestemd als meubelwinkel.***

*Het project valt onder bijlage II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).*

*De initiatiefnemer heeft een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de project-MER-plicht ingediend bij de dienst MER, volgens de procedure van artikel 4.3.3, §3 tot §9 van het D.A.B.M. De dienst MER heeft de ontheffingsaanvraag gunstig beoordeeld.*

*De gunstig beoordeelde ontheffingsaanvraag toont aan dat het voorgenomen project geen aanzienlijke milieugevolgen heeft en dat een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.*

*Het MER ontheffingsdossier werd op 06/02/2017 aangepast aan de opmerkingen die op de vorige MOBER werden gemaakt. De invulling van de kleinhandelszone werd concreter gemaakt. Een belangrijk deel zal immers ingenomen worden door een meubelwinkel. De verkeersgeneratie van dat soort winkel licht lager dan het gemiddelde cijfer van de vorige versie van de MOBER. De aangepaste versie van het ontheffingsdossier werd op 22/03/2017 ontvangen.*

*Volgens de gegevens van CROW is er inderdaad een groot verschil in verkeersimpact door de aard van de invulling van de winkels:*

*Parkeerkencijfers evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw (...)*

*Parkeerkencijfers woonwarenhuis/woonwinkel (...)*

*Parkeerkencijfers meubelboulevard/woonboulevard (...)*

*Parkeerkencijfers outletcentrum (...)*

*Bij niet bepaling van de invulling dienen de cijfers van voor een winkelboulevard of een outlet gebruikt te worden. In dat geval spreken wij over een parkeerbehoefte voor meer dan 300 auto's en een niet te verwaarlozen verkeersimpact op de nabijgelegen kruispunten.*

*De aanvraag bevat geen gegevens over de invulling van de winkels, behalve dan het MOBER.*

*De gemeente trachtte dit vervolgens te remediëren door het opleggen van de voorwaarde (9):*

"minimaal 5000 m<sup>2</sup> BVO van het totale project in te vullen met handelszaken die meubels verkopen, dan wel met handelszaken met een gelijkaardige verkeersgeneratie."

Het MER-ontheffingsdossier is beslist op basis van de concrete invulling als meubelwinkel van ongeveer 5000 m<sup>2</sup>.

De op het plan aangeduide winkel 1 heeft een oppervlakte van 612 m<sup>2</sup> (0) + 2.323 m<sup>2</sup> (1) = 2.945 m<sup>2</sup>. Het is niet duidelijk hoe de overblijvende 2.000 m<sup>2</sup> wordt gerealiseerd.

Door aanvrager wordt gesteld dat de juiste verdeling zal worden beslist met de socio-economische vergunning. Het ontheffingsdossier vermeldt echter dat er een socio-economische vergunning is: Op p.30 van het MOBER staat:

"Zoals blijkt uit de socio-economische vergunning worden de volgende functies verwacht: een meubelfunctie (5.000m<sup>2</sup>), sportfunctie (1.085m<sup>2</sup>) en een functie in de aard van een lichaamsverzorgingsfunctie (3.186m<sup>2</sup>).

Omdat de voorwaarde volgt uit het MER-ontheffingsdossier en het ontheffingsdossier een deel uitmaakt van de aanvraag, heeft de voorwaarde voldoende legaliteit en kan worden opgelegd als vergunningsvoorwaarde.

(...)

**De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.**

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

#### Overeenstemming

- Functionele inpasbaarheid: OK
- Mobiliteitsimpact: OK
- Schaal: OK
- Visueel-vormelijke aspecten: OK
- Gebruiksgenot, veiligheid en toegankelijkheid: OK

#### Omgeving

De aanvraag is gelegen aan de parallelweg (N117) van de Boomse Steenweg in Schelle naast de feest- en congreslocatie San Marco Village.

Dit gedeelte van de straat kenmerkt zich door grote KMO, groothandel en kleinhandelszaken. In de onmiddellijke omgeving is het shoppingscentrum A12 gelegen. Achter het terrein is een smalle weg 'Halfstraat' met naar schatting 17 woningen.

(...)

#### Functionele inpasbaarheid

In deze omgeving die zich vooral kenmerkt door grote baanwinkels en grote KMO's is de functie inpasbaar. Het probleem ligt vooral bij de mobiliteit. De A12 en N117 zijn zwaar belast en elke bijkomende handelszaak heeft een impact op de mobiliteit, waardoor de kruispunten hun verzadigingspunt benaderen. Deze aanvraag is functioneel bestaanbaar, maar enkel indien strikte beslissingen worden genomen met betrekking tot de concrete bestemming. Die concrete bestemming kan enkel aanvaard worden indien het MOBER strikt wordt gevolgd: een meubelwinkel van 5.000m<sup>2</sup>.

### **Mobiliteitsimpact:**

#### Verkeersbewegingen en parkeerplaatsen

*Er werd een MOBER toegevoegd, dat ook deel uitmaakte van de project-MER-ontheffing. Het MOBER werd aangevuld met een verduidelijking van de invulling conform de socio-economische vergunning. Op basis van de vergunde bestemmingen uit het socio-economische vergunning werd vastgesteld dat met deze bestemmingen het MOBER en de ontheffing kan worden goedgekeurd.*

*De verkeersimpact van de meubelzaak, sportwinkel en lichaamverzorgingswinkel werd aanvaardbaar geacht voor de A12 en N117. De parkings zouden met deze bestemming dan ook voldoende zijn, vooral omdat de niet gebruikte parkeerplaatsen van San Marco Village kunnen gebruikt worden. Uit de vergunning voor San Marco Village blijkt dat er een overeenkomst was gesloten met nv Pabema (toenmalige eigenaar van Bowling) en Studio 100 om hun parkeerterreinen te gebruiken.*

*Hieruit blijkt dat bij grootschalige evenementen de eigen parking van San Marco Village ontoereikend is en bij dergelijke evenementen bijkomende parkeerplaatsen benodigd. In het ontwerp wordt de nieuwe ondergrondse parking gekoppeld aan deze van San Marco Village. Er wordt dan gesteld dat bij overflow van de winkels de vrijstaande parkeerplaatsen van San Marco kunnen worden gebruikt.*

*Het MOBER bevat echter geen scenario waarin grote evenementen in San Marco Village wordt onderzocht. Bij een groot congres of andere dag-evenementen tijdens de openingsuren van de winkels zullen een aantal parkeerplaatsen worden ingenomen door deelnemers van het congres. Een weerslag op de parking van nabijgelegen zaken (zoals A12) is dan te verwachten. Het dossier dient te worden aangevuld met een dergelijk scenario, met opvang van een overflow van auto's bij een dergelijke situatie.*

#### Circulatie voor leveringen en toegangen tot de winkels

*Gebruikers van de winkels en San Marco Village rijden in via een oprit tussen San Marco en de winkelproject, auto's worden onmiddellijk afgeleid naar de ondergrondse parking, leveranciers worden naast de ondergrondse oprit langs de achterzijde van het gebouw geleid. Leveringen gebeuren via grote poorten (winkels 1 tem 4) en een klein poortje in de zijgevel van winkel 5. Leveringen via dit poortje kunnen de doorgang voor andere leveringen verhinderen, aangezien dat de doorgang aan de rechterzijde maar 3m bedraagt. Het plan bevat geen aanduidingen van de opstelplaatsen voor vrachtwagens.*

*De leveranciers rijden via een uitrit links achteraan het perceel via de Halfstraat terug naar de N117. De Halfstraat is in het gedeelte tussen de uitrit en de N117 Bijzonder smal en in slechte staat. Bovendien wordt de straat afgeboord door een gracht.*

*(...)*

*Kruisen is enkel mogelijk indien wordt gebruik gemaakt van de parking van de aanpalende eigendommen.*

*In tegenstelling tot wat de vergunning van de gemeente stelt zijn er een 17-tal woningen gelegen en niet 6. Kruisend verkeer is wel te verwachten.*

*Door de aanvrager werden aangepaste plannen bijgebracht waarop de circulatie niet meer zal gebeuren via de Halfstraat, maar op eigen perceel.*

*AWV heeft als voorwaarde opgelegd dat voor de bescherming van de zwakke weggebruikers slechts 1 in- en uitrit van 7m mag gebruikt worden naar de N117. De aanvraag voorziet een uitvoegende intrit van 7m breed en een invoegende uitrit van 4,5m. Deze oplossing is beter dan 1 oprit van 7m die conflicten zal veroorzaken bij het in- en uitrijden, vooral met vrachtwagens. De bouwheer dient wel een waarschuwbord te voorzien die bezoekers er attent dienen op te maken voor de fietsers.*

#### Aantal parkeerplaatsen klopt niet

Het ontwerp voorziet 203 parkeerplaatsen onder de winkels, die worden verbonden met de bestaande parkeerplaatsen van San Marco Village. Volgens de aanvraag en het MOBER/Ontheffingsdossier staat dat er 91 parkeerplaatsen beschikbaar zijn van San Marco die ook kunnen gebruikt worden bij een overflow van de winkels.

Uit het bijgeleverde circulatieplan blijkt dat er slechts 87 parkeerplaatsen ter beschikking zijn, wat het totaal op 290 brengt en niet 294.

Hier is maar 1 aangepaste parkeerplaats voorzien in het oude gedeelte. In het nieuwe gedeelte worden 7 aangepaste parkeerplaatsen voorzien. Indien de parking gezamenlijk wordt bekeken dienen er 10 aangepaste plaatsen voorzien te worden. Het is aangewezen deze plaatsen alsnog in de aanleg te voorzien. Deze plaatsen dienen bij voorkeur binnen 25 meter van de liften voorzien te worden.

#### Bereikbaarheid voor openbaar vervoer

In de richting van Antwerpen is er een bushalte in de onmiddellijke omgeving (voor A12 shopping). Deze halte is vlot bereikbaar.

In de richting van Boom is de halte bereikbaar via de voetgangersbrug ten zuiden op 750m. In noordelijke richting dient gewandeld tot het volgende kruispunt, hier is de wandelafstand 620m. Een aanzienlijk afstand bij slecht weer en het dragen van winkelzakken.

#### **Gebruiksgenot, veiligheid en toegankelijkheid**

Buiten de opmerking over de aangepaste parkeerplaatsen dient te worden vastgesteld dat het ontwerp zo is opgesteld met de nadruk op moduleerbaarheid dat geen magazijnen werden aangeduid. Hierdoor is het onmogelijk te oordelen over circulatie in de winkels en evacuatie in geval van brand. Er is geen duidelijkheid over de noodzakelijke vrije doorgang naar de vluchtzone op het platte dak of vluchtroutes op de gelijkvloers.

#### **Visueel-vormelijk**

Het voorziene ontwerp wordt uitgevoerd in een architectuur die vooral bestaat uit glasgevels aan de zijde van de N117. Deze uitvoering is een sterke verbetering tov het uitzicht van het huidige gebouw.

#### **Ruimtegebruik en schaal**

Het ontwerp voorziet een quasi volledige bebouwing van het perceel. Er is geen groen voorzien, geen buffering voor de aanpalende woning en amper plaats voor circulatiewegen. Het totale perceel wordt overdadig bebouwd.

#### **BESLUIT**

Artikel 1 – Het beroep van C2 Property, belanghebbende derde, tegen het besluit van 22 mei 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Schelle (...) wordt niet ingewilligd.

Een vergunning wordt verleend overeenkomstig de aangepaste plannen en onder de voorwaarden in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 22 mei 2017.

...

Dat is de eerste bestreden beslissing.

2.

De dienst Mer verleent op 24 maart 2017 ontheffing voor het opstellen van een project-MER voor de nieuwe kleinhandelszone. De ontheffingsbeslissing is de tweede bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

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

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij is eigenaar van een gebouw dat gelegen is in het nabijgelegen retailpark 'A12 Shopping', waarvan de in- en uitrit zich bevindt op 160 meter van de inrit van het vergunde project.

De verzoekende partij meent mobiliteitshinder te zullen ondervinden. Zowel het aangevraagde project als de evenementenhal San Marco Village, die wordt uitgebaat door dezelfde groep als de aanvrager, beschikken over te weinig parkeerplaatsen. De evenementenhal heeft geen overschot aan parkeerplaatsen. Er is geen enkele garantie dat de evenementenhal geen parkeerbehoefte heeft tijdens de openingsuren van het project. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wees eveneens op het tekort aan parkeerplaatsen. De voorwaarde dat minstens 5.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte ingevuld moet worden met "handelszaken die meubels" verkopen sluit niet uit dat handelszaken met een groot mobiliteitsprofiel en met een grote parkeerbehoefte zich op de site zullen vestigen. Er zijn immers ook zaken die meubels verkopen en die een ander profiel hebben dan toonzalen. Door het tekort aan parkeerplaatsen is het mogelijk dat cliënteel zich parkeert op de parking van 'A12 Shopping'.

Bovendien is de parking van het vergunde project slecht georganiseerd, nu deze volledig ondergronds is, een lange lus kent en leidt tot kruisende verkeersstromen. Een incident zal de inrit volledig blokkeren en zal ook een invloed hebben op het in- en uitrijden van de parking van 'A12 Shopping'.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij. De verzoekende partij heeft geen belang om het aantal parkeerplaatsen voor het nieuwe project in vraag te stellen, aangezien zij zelf een lagere parkeernorm gebruikt. Het project omvat 203 eigen parkeerplaatsen, aangevuld met 87 parkeerplaatsen onder de evenementenhal zodat er in totaal een *ratio* is van 1 parkeerplaats per 47,9 m<sup>2</sup>. De verzoekende partij zelf hanteerde in de mobiliteitstoets bij haar aanvraag in 2016 tot uitbreiding van haar handelspand met 980 m<sup>2</sup> een *ratio* van 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> om te verantwoorden dat geen extra parkeerplaatsen nodig waren. Op grond van deze richtwaarde werd geoordeeld dat de parkeercapaciteit voldoende was. Ook bij de eerdere uitbreiding van een andere winkel met 1.009 m<sup>2</sup> werden geen bijkomende parkeerplaatsen voorzien. Bijgevolg kan de verzoekende partij niet voorhouden dat zij hinder en nadelen ondervindt door een gebrek aan parkeerplaatsen.

De verzoekende partij stelt eveneens onterecht dat de aanvraag file zou kunnen veroorzaken op de A12, aangezien de in- en uitrit van de aanvraag aantakt op de N177. Eventuele file ter hoogte van de aanvraag heeft geen impact op de A12. De verzoekende partij vertrekt bij de omschrijving van haar hinder en nadelen vanuit een foutief feitelijk uitgangspunt.

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij in werkelijkheid mogelijke concurrentie de kop wil indrukken. De regelgeving over ruimtelijke ordening en stedenbouw wordt dan ook van haar finaliteit afgewend om de economische belangen van de verzoekende partij te dienen.

3.

De verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota dat het volstaat dat zij onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de realisatie van de bestreden beslissingen. Zij stelt haar belang op geen enkele wijze te steunen op een commercieel belang, enkel op de mobiliteitsproblematiek. Zij merkt op dat de tussenkomende partij niet betwist dat er een risico bestaat dat het aantal parkeerplaatsen niet voldoende is, een risico dat bovendien uitdrukkelijk erkend wordt door de eerste bestreden beslissing.

De verzoekende partij geeft verder aan dat het betoog van de tussenkomende partij dat zij het aantal parkeerplaatsen niet in vraag kan stellen volstrekt irrelevant is bij de beoordeling van de ontvankelijkheid van het beroep. Bovendien is kritiek van de tussenkomende partij onjuist aangezien 'A12 Shopping' een parkeerverhouding heeft van 1 parkeerplaats per 37 m<sup>2</sup> en na de uitbreiding zelfs 1 parkeerplaats per 35 m<sup>2</sup>. Bovendien is één van de kritiekpunten van de verzoekende partij net dat er onduidelijkheid bestaat over het gecombineerd gebruik van de parkeerplaatsen van het vergunde project en de evenementenhal. Ook betekent het feit dat een vergunning is verleend met een verhouding van 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> niet dat de verzoekende partij hiervan geen hinder kan ondervinden.

De tussenkomende partij betwist ook niet dat bij een incident het risico bestaat dat de inrit ter hoogte van het project volledig zal blokkeren en kan leiden tot een file die tot op de A12 gaat. Evenmin wordt betwist dat die effecten ook een invloed kunnen hebben op het in- en uitrijden van de parking van 'A12 Shopping'.

Zij stelt tot slot nog dat het irrelevant is dat zij geen beroep heeft ingesteld tegen de verleende socio-economische vergunning aangezien de Raad reeds heeft geoordeeld dat de verzoekende partij in dergelijk geval haar belang bij het beroep niet verliest.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

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

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of de vrees hiervoor voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden.

Dit betekent nochtans niet dat om het even welke nadeel of hinder in aanmerking kan worden genomen tot staving van het ingeroepen belang. De regelgeving betreffende de ruimtelijke ordening en de stedenbouw strekt in essentie tot de bescherming van de goede ruimtelijke ordening en een gezond leefmilieu, en mag niet van die finaliteit worden afgewend ter bescherming van belangen die daar volledig vreemd aan zijn, zoals een louter concurrentieel nadeel. Hoewel artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO geen omschrijving geeft van de 'hinder en nadelen' die constitutief zijn voor het belang bij het beroep bij de Raad, verhindert dit niet dat de aan een vergunningsbeslissing toegeschreven hinder en nadelen binnen het domein van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw moeten blijven.

2.

De verzoekende partij is eigenaar van gebouwen in het nabijgelegen winkelcentrum 'A12 Shopping' en voert aan mobiliteitshinder te zullen ondervinden door de realisatie van de georganiseerde kleinhandelszone. Het aangevraagde project voorziet volgens haar te weinig parkeerplaatsen waardoor zij vreest dat cliënteel van het vergunde project zal parkeren op de parking van 'A12 Shopping'. Ook is de voorziene parking volgens haar slecht georganiseerd, wat invloed kan hebben op het in- en uitrijden van de parking van 'A12 Shopping'.

Naar het oordeel van de Raad maakt de verzoekende partij voldoende aannemelijk dat het vergunde project minstens het risico inhoudt op mobiliteitshinder. Anders dan de tussenkomende partij dit ziet, wordt de procedure door de verzoekende partij dus niet louter ingeleid om haar economische belangen te dienen. De discussie over de vraag of er daadwerkelijk sprake zal zijn van onaanvaardbare bijkomende mobiliteitshinder heeft betrekking op het onderzoek ten gronde van de vordering.

De omstandigheid dat de verzoekende partij geen beroep heeft ingesteld tegen de socio-economische vergunning van de tussenkomende partij, ontnemt haar geenszins het belang om beroep in te stellen bij de Raad tegen de stedenbouwkundige vergunning en doet geen afbreuk aan voormelde beoordeling. De bewering van de tussenkomende partij dat de verzoekende partij geen belang heeft om de gehanteerde parkeernorm voor het nieuwe project in vraag te stellen omdat zij zelf een lagere parkeernorm zou hanteren, kan evenmin overtuigen.

3.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in een eerste middel de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt vast dat de verwerende partij, in afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de stedenbouwkundige vergunning verleent. Zij wijst er op dat de motieven van de eerste bestreden beslissing echter tegenstrijdig zijn wat betreft de (1) mobiliteitsimpact, (2) het gebruiksgenot, veiligheid en toegankelijkheid en (3) het ruimtegebruik en de schaal en citeert de tegenstrijdige motieven.

2.

De tussenkomende partij stelt dat het eerste middel onontvankelijk is in zoverre het verwijst naar de mobiliteitsimpact en de schaal. De verzoekende partij heeft geen belang om de tegenstrijdige beoordeling van de mobiliteitsimpact aan te voeren omdat haar eigen situatie op deze punten gelijkaardig is aan deze van de aanvraag, of zelfs slechter, zodat ze met haar kritiek de regelmatigheid van haar eigen stedenbouwkundige vergunning in vraag stelt. Ook de in de aanvraag voorziene buffering en groenaanleg zijn uitgebreider, minstens gelijkaardig aan de buffering en het groen ter hoogte van de eigendom van de verzoekende partij. Op het groenplan van 'A12 Shopping' ontbreekt de groene buffer zelfs volledig aan de zijde van de Halfstraat achteraan.

Ten gronde wijst de tussenkomende partij erop dat de verwerende partij in de eerste bestreden beslissing overweegt zich niet aan te sluiten bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, gelet op de motivering en gelet op de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken. Hieruit blijkt dan ook dat de verwerende partij op grond van de argumentatie uit de toelichtende nota van de tussenkomende partij heeft besloten om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. Deze toelichtende nota weerlegt de door de verzoekende partij aangevoerde argumenten en wordt door de verzoekende partij niet betrokken in haar kritiek.

3.

De verzoekende partij stelt belang te hebben bij het middel aangezien de gebeurlijke vernietiging van de eerste bestreden beslissing op grond van dit middel haar een persoonlijk voordeel kan bieden. De verwerende partij zal de aanvraag immers opnieuw moeten beoordelen en kan tot een andersluidende herstelbeslissing komen. De bewering dat haar situatie gelijkaardig is of slechter is dan deze van de aanvraag is irrelevant voor een middel dat gaat over een tegenstrijdige motivering.

Ten gronde merkt de verzoekende partij op dat er in de eerste bestreden beslissing geen sprake is van motivering door verwijzing naar de toelichtende nota van de tussenkomende partij. Voor zover de tussenkomende partij zou beweren dat de verwerende partij integraal de motieven uit deze replieknota herneemt, schendt zij het zorgvuldigheidsbeginsel. De verwerende partij kan de door de aanvrager aangereikte motivering niet letterlijk overnemen of hiernaar verwijzen, zonder te controleren of de inhoud hiervan in rechte en in feite juist is.

De verzoekende partij stelt verder nog dat de tussenkomende partij haar standpunt dat er sprake is van een tegenstrijdige motivering niet ontkracht.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij bekritiseert in essentie de beoordeling in de eerste bestreden beslissing van de goede ruimtelijke ordening en acht deze beoordeling intern tegenstrijdig.

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middel omdat haar eigen situatie gelijkaardig is aan of 'slechter' is dan hetgeen wordt vergund.

Een verzoekende partij heeft in principe belang bij een middel wanneer de vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dat middel haar een voordeel kan opleveren of wanneer de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld. De Raad merkt op dat niet ingezien kan worden waarom de verzoekende partij geen belang heeft bij een middel waarbij zij de beoordeling door de verwerende partij van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de



goede ruimtelijke ordening ter discussie stelt. De omstandigheid dat de parkeersituatie op het terrein van de verzoekende partij op een gelijkaardige of zelfs 'slechtere' wijze zou zijn geregeld, ontnemt haar niet het belang bij het middel.

2.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat de belanghebbende met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de eerste bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar acht het aangevraagde niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, waarbij hij stelt dat de aspecten inzake de mobiliteitsimpact, de schaal en het gebruiksgenot, veiligheid en toegankelijkheid "niet OK" zijn op grond van de hiernavolgende redenen:

- (1) Het MOBER moet worden aangevuld met een scenario waarin grote evenementen in San Marco Village wordt onderzocht, met opvang van een overflow van auto's bij een dergelijke situatie.
- (2) Circulatie voor leveringen aan het poortje in de zijgevel van winkel 5 kunnen de doorgang van andere leveringen verhinderen en de Halfstraat, die gebruikt wordt door leveranciers die terug naar de N117 rijden, is bijzonder smal en in slechte staat, waarbij kruisen enkel mogelijk is indien gebruik wordt gemaakt van de parking van aanpalende eigendommen.
- (3) Het aantal voorziene parkeerplaatsen klopt niet en er dienen nog tien aangepaste plaatsen te worden voorzien.
- (4) De bushalte in de richting van Boom is gelegen op een aanzienlijke wandelafstand.
- (5) Op de plannen werden geen magazijnen aangeduid, waardoor het onmogelijk is te oordelen over de circulatie in de winkels en evacuatie in geval van brand. Er is geen duidelijkheid over de noodzakelijke vrije doorgang naar de vluchtzone op het platte dak of vluchtroutes op het gelijkvloers.
- (6) Het ontwerp voorziet een quasi volledige bebouwing van het perceel en wordt overdadig bebouwd.

In de eerste bestreden beslissing herneemt de verwerende partij de negatieve beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en voegt hieraan enkel toe dat door de aanvrager aangepaste plannen werden bijgebracht waaruit blijkt dat de circulatie niet meer zal gebeuren via de Halfstraat maar op eigen perceel. De verwerende partij besluit vervolgens om de vergunning te verlenen overeenkomstig de aangepaste plannen en onder de voorwaarden in de beslissing van het college van burgemeester van 22 mei 2017.

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de eerste bestreden beslissing intern tegenstrijdig is waar de verwerende partij enerzijds de negatieve beoordeling van diverse aspecten van de goede ruimtelijke ordening uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overneemt en anderzijds de bestreden vergunning verleent. De verwerende partij

schendt het zorgvuldigheidsbeginsel door in de bestreden beslissing diverse overwegingen over te nemen die leiden tot een negatieve beoordeling, terwijl zij vervolgens toch de vergunning verleent.

In de mate dat de tussenkomende partij aanvoert dat uit de overweging in de eerste bestreden beslissing *“de deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 19 oktober 2017 gelet op de onderstaande motivering en gelet op de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken”* zou blijken dat de verwerende partij op grond van de argumentatie uit haar replieknota heeft besloten de stedenbouwkundige vergunning te verlenen, kan zij niet worden bijgetreden. Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en meer bepaald de negatieve beoordeling van diverse aspecten van toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet concreet weerlegt. Uit de loutere verwijzing naar de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken blijkt immers niet dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op een eigen zorgvuldig onderzoek van de verwerende partij is gesteund.

4.

Het middel is gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.7.23 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, de hoorplicht en het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij wijst erop dat de verwerende partij het beroep van de verzoekende partij verwerpt op basis van elementen die komen uit een nota van de tussenkomende partij die haar pas enkele uren voor de hoorzitting werd bezorgd. Zij kon haar hoorrecht niet op nuttige wijze uitoefenen en er werd haar hiervoor geen redelijke termijn gegund, minstens is de houding van de verwerende partij kennelijk onredelijk.

Bovendien gaf de verzoekende partij uitdrukkelijk aan bezwaar te hebben tegen het neerleggen van deze nota. De verwerende partij motiveert in de eerste bestreden beslissing niet om welke redenen zij meent dat de aanvrager de nota en de aanvullende plannen kan neerleggen en haar beslissing hierop kan steunen.

2.

De tussenkomende partij argumenteert dat de hoorplicht niet geschonden is. Verwijzend naar rechtspraak van de Raad stelt zij dat het volstaat dat een betrokken partij schriftelijk kan repliceren op een stuk waarvan de inhoud pas op de hoorzitting aan haar bekend wordt, op voorwaarde dat zij hiervoor een redelijke termijn krijgt. De verzoekende partij heeft de toelichtende nota en de aangepaste plannen ruim vijf uur (met name vijf uur en dertien minuten) voor de hoorzitting gekregen en heeft vervolgens 20 minuten na de ontvangst hiervan per e-mail laten weten bezwaar te hebben tegen de aanpassing van de aanvraag omdat er onvoldoende tijd is om standpunt in te nemen. Ook na de hoorzitting heeft zij geen schriftelijke repliek ingediend, waarna de verwerende partij een maand na de hoorzitting de eerste bestreden beslissing heeft genomen. De tussenkomende partij meent dan ook dat de verzoekende partij voldoende tijd had om schriftelijk haar opmerkingen te laten gelden op die stukken die haar voor de hoorzitting zijn bezorgd. De verzoekende partij toont niet aan niet op nuttige wijze in staat te zijn geweest voor haar belangen op te komen.

De verwerende partij heeft volgens de tussenkomende partij niet onredelijk gehandeld door de toelichtende nota en de aangepaste plannen in haar besluitvorming te betrekken. Zij heeft immers de verzoekende partij een maand de tijd gegeven om inhoudelijk standpunt in te nemen over de bijkomende stukken. Het gegeven dat de verwerende partij in de eerste bestreden beslissing niet specifiek ingaat op het bezwaar van de verzoekende partij doet niet anders besluiten. Uit de handelwijze van de verwerende partij blijkt afdoende dat zij hiermee rekening heeft gehouden.

3.

Volgens de verzoekende partij beperkt de tussenkomende partij ten onrechte het toepassingsgebied van de hoorplicht. Elke partij moet immers over de nodige tijd beschikken om een antwoord te formuleren op een nota van een andere partij.

De verzoekende partij stelt verder dat uit het administratief dossier niet blijkt dat de verwerende partij zichzelf of de verzoekende partij een maand de tijd zou hebben gegeven om inhoudelijk standpunt in te nemen over de bijkomende documenten. De tussenkomende partij kon niet uit eigen beweging bepaalde documenten bezorgen aan de verwerende partij na de hoorzitting zonder het hoorrecht in hoofde van de andere partijen te miskennen. Door de handelwijze van de tussenkomende partij is haar de mogelijkheid ontnomen om de hoorzitting met kennis van zaken voor te bereiden, haar standpunt zorgvuldig uiteen te zetten en zich op een gefundeerde manier te kunnen verantwoorden over de argumentatie van de tussenkomende partij.

Zij merkt verder nog op dat de tussenkomende partij een selectieve weergave geeft van rechtspraak van de Raad. Hierin kregen de partijen immers nog uitdrukkelijk de mogelijkheid om een bijkomend standpunt bij te brengen, hetgeen in dit dossier niet het geval is. De verzoekende partij benadrukt tot slot nog dat de verwerende partij verplicht is om te motiveren om welke redenen de nota en de bijkomende documenten in aanmerkingen konden worden genomen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert een schending van de hoorplicht aan doordat de verwerende partij haar administratief beroep verwerpt op grond van een replieknota en bijkomende stukken die pas de ochtend van de hoorzitting aan haar bezorgd werden en waartegen zij uitdrukkelijk bezwaar heeft geuit. De verzoekende partij stelt hierop niet op nuttige wijze en binnen een redelijke termijn te hebben kunnen reageren, minstens heeft de verwerende partij kennelijk onredelijk gehandeld.

2.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt:

*“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord. De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.”*

Artikel 4.7.23, §1 VCRO vestigt een normatieve plicht tot horen in graad van administratief beroep van de reguliere vergunningsprocedure. In de VCRO is de hoorplicht dus uitdrukkelijk voorzien en vormt daar een wezenlijk onderdeel van de administratieve beroepsprocedure. De hoorplicht als beginsel van behoorlijk bestuur geldt niet in zoverre er, zoals hier, een uitdrukkelijke regeling voor is uitgewerkt. De Vlaamse regering heeft nog geen nadere regelen betreffende de hoorprocedure bepaald, waartoe zij in overeenstemming met artikel 4.7.23, §1, tweede lid VCRO is gemachtigd. Bij ontstentenis van bepalingen in de VCRO of een uitvoeringsbesluit die de verplichting tot horen

nader regelen, moet de in artikel 4.7.23, §1, eerste lid van de VCRO besloten normatieve hoorplicht worden aangevuld met de waarborgen die het bestuur op grond van het beginsel van behoorlijk bestuur moet nakomen. Dat houdt in dat het horen, schriftelijk dan wel mondeling, nuttig moet gebeuren.

Aan de voormelde hoorplicht is alleen voldaan indien diegene die verzoekt te worden gehoord, beschikt over alle gegevens en documenten waarover ook de verwerende partij beschikt op het ogenblik dat zij uitspraak doet over het administratief beroep.

### 3.1

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat op 21 september 2017 een uitnodiging voor de hoorzitting van 3 oktober 2017 werd verstuurd aan de betrokken partijen en dat het ongunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 28 september 2017 op 29 september 2017 aan hen werd bezorgd. Naar aanleiding van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, brengt de tussenkommende partij op de dag van de hoorzitting, 3 oktober 2017, een replieknota bij met bijkomende stukken.

De raadsman van de verzoekende partij uit in een e-mail aan de betrokken partijen op 3 oktober 2017, voor het plaatsvinden van de hoorzitting, bezwaar tegen de aanpassing van de aanvraag op zaken die haar essentieel lijken omdat zij geen tijd meer heeft om deze stukken afdoende te bestuderen en standpunt in te kunnen nemen. Zij stelt vervolgens geen nieuwe nota te zullen neerleggen en verwijst naar de website van San Marco Village waarop een overzicht staat van het soort evenementen waarvoor deze zaal gepromoot wordt.

De verwerende partij heeft de eerste bestreden beslissing op 26 oktober 2017 genomen.

### 3.2

Het recht om gehoord te worden houdt in dat de beroepsindiener het recht heeft om aan de overheid die over zijn beroep uitspraak doet, zijn visie te laten kennen omtrent een standpunt dat wordt ingenomen terwijl dit voordien nog niet aan bod was gekomen.

Uit het voorgaande blijkt dat de verzoekende partij op de dag van de hoorzitting in kennis is gesteld van de replieknota met bijgevoegde stukken en dat de raadsman van de verzoekende partij diezelfde dag aan de betrokken partijen heeft laten weten bezwaar te hebben tegen de neerlegging hiervan, maar verder geen nota hierover te zullen neerleggen.

Naar het oordeel van de Raad maakt de verzoekende partij niet aannemelijk dat zij niet de kans zou hebben gehad om dienstig te kunnen reageren op de bijgebrachte stukken en niet op nuttige wijze in staat zou zijn gesteld om haar opmerkingen hierover te kunnen doen gelden. Gelet op het feit dat de verzoekende partij kennis heeft genomen van de bijgebrachte stukken en uitdrukkelijk heeft aangegeven geen verder standpunt hierover te zullen innemen, kan de verwerende partij geen onredelijk handelen worden verweten waar zij rekening heeft gehouden met deze stukken bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.

In het licht van de concrete gegevens van het dossier, en meer specifiek haar aankondiging dat ze naar aanleiding van de ingediende stukken geen nieuwe nota zou neerleggen, toont de verzoekende partij dan ook niet aan dat zij niet nuttig standpunt kon innemen of hiervoor geen redelijke termijn heeft gekregen en dat niet voldaan zou zijn aan de hoorplicht.

## 4.

Het middel wordt verworpen.

### C. Derde middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikelen 4.2.19, §1 en 4.3.1 VCRO, en van het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij meent dat de in de eerste bestreden beslissing opgelegde voorwaarde om “*minimaal 5.000 vierkante meter BVO van het totale project in te vullen met handelszaken die meubels verkopen, dan wel met handelszaken met een gelijkaardige verkeersgeneratie*” strijdig is met artikel 4.2.19 VCRO. De verzoekende partij wijst er vooreerst op dat voorwaarden niet opgelegd kunnen worden om een onvolledige aanvraag aan te vullen of te verduidelijken terwijl de voorwaarde er toe dient om een bepaald uitgangspunt in de MER-studie over te brengen. De voorwaarde laat een beoordelingsruimte aan de tussenkommende partij aangezien zij mag kiezen op welke wijze de voorwaarde wordt ingevuld. Waar in de voorwaarde verwezen wordt naar een “gelijkaardige verkeersgeneratie” is de voorwaarde onvoldoende precies. Zij stelt tot slot nog dat de voorwaarde niet proportioneel is omdat de verwerende partij niet kan opleggen dat meer dan 50% van de oppervlakte moet worden aangewend voor een specifieke kleinhandelszaak.

De verzoekende partij wijst op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin gesteld werd dat deze voorwaarde onvoldoende precies is en daarom strijdig is met artikel 4.2.19 VCRO. De verwerende partij daarentegen legt de voorwaarde toch op, ondanks het gegeven dat de voorwaarde aanleiding geeft tot een beoordeling in de uitvoering van de vergunning. Er wordt evenmin aangegeven wat de gevolgen zijn van het niet voldoen aan deze voorwaarde.

Bovendien steunt de verwerende partij zich volgens de verzoekende partij op verkeerde feiten. De tussenkommende partij beschikt immers niet over een socio-economische vergunning, terwijl de verwerende partij hiervan uitgaat ter weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De tussenkommende partij betwist het belang bij het middel omdat de verzoekende partij met dit middel de regelmatigheid van haar eigen stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij dezelfde werkwijze heeft gehanteerd, in vraag stelt. Ook de verzoekende partij had op het ogenblik van haar stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor het uitbreiden van haar handelspand nog geen concrete invulling met handelszaken gegeven.

Ook heeft de tussenkommende partij ondertussen een definitieve socio-economische vergunning bekomen waarin de opgelegde voorwaarde van minimaal 5.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) voor meubelzaken wordt nageleefd, zodat dit probleem zich niet meer stelt. De verzoekende partij heeft nagelaten deze socio-economische vergunning aan te vechten zodat zij niet over het vereiste belang bij dit middelonderdeel beschikt. Zij merkt tot slot nog op dat het middel onontvankelijk is in de mate dat de verzoekende partij zich beroept op een schending van het redelijkheidsbeginsel en deze beweerde schending verder niet toelicht.

Ten gronde stelt de tussenkommende partij dat het doel van de voorwaarde erin bestaat om het uitgangspunt van de MER-ontheffingsnota en het MOBER te handhaven bij de uiteindelijke invulling van de georganiseerde kleinhandelszone. Een invulling met handelszaken die meubels verkopen of handelszaken met een gelijkaardige verkeersgeneratie zit dan ook vanaf het begin reeds vervat in het aanvraagdossier. De aanvraag is dan ook niet onvolledig of onduidelijk. In de

eerste bestreden beslissing wordt dan ook terecht deze redenering gevolgd om de opgelegde voorwaarde te rechtvaardigen.

De opgelegde voorwaarde is ook voldoende precies aangezien er geen enkele onduidelijkheid bestaat over het soort handelszaken dat in aanmerking komt voor minimaal 5.000 m<sup>2</sup> BVO. De beoordeling van de gelijkaardige verkeersgeneratie gebeurt op basis van de parkeerkencijfers en de kencijfers voor de verkeersgeneratie, die vergeleken moeten worden met de cijfers die voor de meubelwinkel zijn opgenomen in het ontheffingsdossier. De aanvrager en de vergunningverlenende overheid beschikken niet over enige beoordelingsruimte, aangezien enkel meubelzaken of zaken met een precies omschreven verkeersgeneratie in aanmerking komen. Ook het woord 'minimaal' brengt geen beoordelingsruimte met zich mee. Er kan niet voorzien worden in minder oppervlakte aan meubelzaken en indien meer meubelzaken zich vestigen zal dit enkel de verkeersimpact verbeteren. Het gegeven dat de gevolgen van het niet naleven van deze voorwaarde niet staan aangegeven, doet geen afbreuk aan het wettig karakter ervan. Dit kan immers op dezelfde wijze worden gehandhaafd als een uitvoering in strijd met een stedenbouwkundige vergunning.

Zij stelt verder dat de opgelegde voorwaarde proportioneel is en dat de verzoekende partij ten onrechte voorhoudt dat 5.000 m<sup>2</sup> BVO voor een specifieke kleinhandelszaak moet worden aangewend.

De verwerende partij steunt zich niet op verkeerde feiten wat betreft de socio-economische vergunning en was zich bewust van het feit dat deze nog niet was verleend. Bovendien moet rekening worden gehouden met de toelichtende nota van de tussenkomende partij die neergelegd is tijdens de hoorzitting waarin dit staat aangegeven. De verwijzing in de eerste bestreden beslissing naar "*de vergunde bestemmingen uit het (sic) socio-economische vergunning*" is dan ook een materiële vergissing die niet kan leiden tot de vernietiging van deze beslissing.

3.

De verzoekende partij voegt nog toe wel degelijk een belang te hebben bij het middel aangezien de gebeurlijke vernietiging van de eerste bestreden beslissing op grond van dit middel haar een persoonlijk voordeel kan bieden. De argumentatie van de tussenkomende partij wat betreft haar stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en het feit dat ondertussen een socio-economische vergunning verleend is, is niet relevant. Ook blijkt uit haar betoog wel degelijk om welke redenen het redelijkheidsbeginsel geschonden is, met name omdat er een wanverhouding bestaat tussen de inhoud en de draagwijdte van de genomen beslissing en de motieven waarop ze werkelijk steunt.

Wat de gegrondheid van het middel betreft wijst zij er nog op dat de tussenkomende partij zeer selectief is met het kopiëren van de motieven van de eerste bestreden beslissing. Er is geen sprake van een materiële vergissing. De verwerende partij verwijst naar het MER-ontheffingsdossier en de bewoordingen van het MOBER en niet naar de (loutere) beweringen die in de nota van de tussenkomende partij worden vermeld.

Zij benadrukt verder dat uit de eerste bestreden beslissing niet blijkt dat het begrip "gelijkaardige verkeersgeneratie" moet worden uitgelegd aan de hand van de parkeerkencijfers en de kencijfers voor de verkeersgeneratie. De tussenkomende partij kan kiezen op welke wijze zij de voorwaarde invult.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert aan dat de voorwaarde om minimaal 5.000 m<sup>2</sup> BVO van het totale project in te vullen met handelszaken die meubels verkopen, dan wel met handelszaken met een gelijkaardige verkeersgeneratie, niet voldoet aan artikel 4.2.19, §1 VCRO.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij het middel omdat de verzoekende partij zelf bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor het uitbreiden van haar handelspand ook geen concrete invulling met handelszaken heeft gegeven en met dit middel de regelmatigheid van haar eigen vergunning in vraag stelt.

De verzoekende partij heeft belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld. De verzoekende partij heeft belang bij een middel dat betrekking heeft op de betwisting van de rechtmatigheid van een voorwaarde die betrekking heeft op de mobiliteitsimpact. Die kritiek dient het belang van de verzoekende partij als eigenaar van gebouwen in het nabijgelegen retailpark die meent mobiliteitshinder te zullen ondervinden en waarop haar belang bij het vernietigingsberoep steunt. Ook de omstandigheid dat de verzoekende partij geen beroep heeft ingesteld tegen de socio-economische vergunning ontnemt haar het belang bij het middel niet.

In zoverre de tussenkomenende partij nog opwerpt dat de schending van het redelijkheidsbeginsel niet wordt uitgewerkt, kan zij evenmin overtuigen. Uit het betoog van de verzoekende partij blijkt dat zij van mening is dat de verwerende partij een kennelijk onredelijk beslissing heeft genomen door voorwaarden op te leggen in strijd met artikel 4.2.19 VCRO en door zich te steunen op verkeerde feiten.

De exceptie van gebrek aan belang bij het middel die de tussenkomenende partij aanvoert, moet worden verworpen.

## 2.

In overeenstemming met artikel 4.2.19, §1 VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden, die voldoende precies en redelijk in verhouding zijn tot de vergunde handelingen, en verwezenlijkt kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager.

Vergunningsvoorwaarden mogen niet tot gevolg hebben dat de uitvoering van de vergunde handelingen van een bijkomende beoordeling door de overheid afhankelijk gesteld wordt. Voorwaarden mogen evenmin zo worden geformuleerd, dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten om de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en ze mogen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning (MvT, *Parl. St. VI. Parl.*, 2008-09, nr. 2011/1, 116).

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de verwerende partij de plicht in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en ze te steunen op een correcte feitevinding. Zij dient zich te informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

## 3.

De eerste bestreden beslissing verleent de stedenbouwkundige vergunning onder de voorwaarden opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 22 mei 2017, waaronder volgende betwiste voorwaarde:

*“Minimaal 5.000 vierkante meter BVO van het totale project wordt ingevuld met handelszaken die meubels verkopen, dan wel met handelszaken met een gelijkaardige verkeersgeneratie”*

Met deze voorwaarde tracht de verwerende partij tegemoet te komen aan het feit dat de aanvraag geen gegevens bevat over de invulling van de winkels, behalve in het MOBER. Het MER-ontheffingsdossier is ook gebaseerd op de concrete invulling als meubelwinkel van 5.000 m<sup>2</sup>.

De geciteerde voorwaarde kan niet worden beschouwd als voldoende precies in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO. De Raad treedt het standpunt van de verzoekende partij bij in de mate zij aanvoert dat *“handelszaken met een gelijkaardige verkeersgeneratie”* aan de vergunninghouder een ontoelaatbare appreciatiemarge laat. Dit geldt des te meer nu ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar deze voorwaarde onvoldoende precies en in strijd met artikel 4.2.19 VCRO achtte. Hij kwam in zijn ongunstig verslag tot het besluit dat de betwiste voorwaarde de tussenkommende partij beoordelingsruimte geeft, nu niet wordt toelicht op welke toetsingsnormen deze gelijkaardige handelszaken gebaseerd zijn. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bevestigt de tussenkommende partij in haar toelichtende nota zelf dat de voorwaarde onvoldoende precies is, nu drie van de vier opgesomde voorbeelden geen handelszaken zijn maar vallen onder de categorie horeca, vrije tijd of kantoren.

De verwerende partij kan niet volstaan met te stellen dat de voorwaarde “volgt” uit het MER-ontheffingsdossier, dat deel uitmaakt van de aanvraag. Uit de motieven van de eerste bestreden beslissing blijkt geenszins hoe de *“handelszaken met een gelijkaardige verkeersgeneratie”* moet worden geïnterpreteerd, zodat de voorwaarde de vereiste nauwkeurigheid mist.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

#### **D. Vierde middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij vraagt de toepassing van artikel 159 van de Grondwet en roept de schending in van de artikelen 3 en 4 en bijlage III van richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, de artikelen 4.3.2 en 4.3.3 en bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM), artikel 2 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 artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en het redelijkheidsbeginsel, motiveringsbeginsel, en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij voert in een eerste onderdeel aan dat de dienst Mer in de tweede bestreden beslissing niet heeft getoetst aan de criteria die worden vermeld in bijlage II van het DABM. De tweede bestreden beslissing is beperkt tot een zeer summiere beschrijving van het ontheffingsdossier, waarbij de dienst Mer zich hoogstens aansluit bij het standpunt uit de ontheffingsnota. Indien geoordeeld zou worden dat de dienst Mer zich de beoordeling door de aanvrager eigen heeft gemaakt, wijst de verzoekende partij erop dat het ontheffingsdossier geen blijk geeft van een toetsing aan de criteria van bijlage II DABM.

In het tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de dienst Mer de tweede bestreden beslissing niet tijdig heeft genomen. Artikel 4.3.3, §6 DABM bepaalt dat de dienst Mer uiterlijk



binnen een termijn van zestig dagen na ontvangst van het verzoek een beslissing moet nemen. Verwijzend naar de parlementaire voorbereiding meent zij dat deze beslissingstermijn een vervalttermijn is. Zij stelt vast dat een eerste ontheffingsnota werd opgemaakt op 12 september 2016, dat een tweede aangepaste nota werd opgemaakt op 6 februari 2017 en dat een derde nota werd opgemaakt op 22 maart 2017. Aangezien de tussenkommende partij op 12 september 2016 een aanvraag heeft ingediend bij de dienst Mer om een ontheffing te bekomen van de project-MER-plicht, is de tweede bestreden beslissing op 24 maart 2017 genomen buiten de termijn.

In een derde onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de ontheffingsaanvraag en dat de eerste bestreden beslissing niet ingaat op haar beroepsargument over de onzorgvuldige ontheffingsnota.

In een eerste subonderdeel licht zij toe dat de mobiliteitsbeoordeling in de ontheffingsaanvraag vertrekt vanuit een aantal hypothesen inzake de aard van de handelszaken, met name dat verwacht wordt zoals blijkt uit de socio-economische vergunning dat het gaat om een meubelfunctie van 5.000 m<sup>2</sup> BVO, een sportfunctie van 1.085 m<sup>2</sup> BVO en een lichaamsverzorgingswinkel van 3.186 m<sup>2</sup> BVO. De verzoekende partij stelt evenwel vast dat er op dat ogenblik nog geen socio-economische vergunning was bekomen. De aanname dat de winkel voor 5.000 m<sup>2</sup> BVO wordt ingenomen is bovendien een cruciaal element uit het aanvraagdossier waarover geen enkele zekerheid bestaat. Dit toont dan ook aan dat niet vaststaat dat significante effecten kunnen worden uitgesloten. De verwerende partij steunt zich dan ook op verkeerde feitelijke gegevens.

De verzoekende partij zet in het tweede subonderdeel uiteen dat de som van de in de in de ontheffingsnota opgenomen winkeloppervlaktes niet overeenkomt met de som van de in de nota opgenomen plannen. Uit de berekening van de verzoekende partij blijkt dat de bruto vloeroppervlakte meer is dan waarvan sprake is in de ontheffingsnota. Zij merkt verder op niet te begrijpen waarom er verwezen wordt naar plannen met daarop vijf winkels, terwijl de aanvraag uitgaat van een meubelzaak, een sportwinkel en een winkel inzake lichaamsverzorging. Bovendien komen de plannen uit de ontheffingsnota niet overeen met de plannen die deel uitmaken van de aanvraag wat de oppervlakte van de winkels betreft.

In het derde subonderdeel merkt zij op dat de tweede bestreden beslissing op cruciale punten, met name de verkeersgeneratie en verkeersimpact gesteund is op gegevens waarvan de herkomst ten onrechte vaag wordt gehouden. Wat betreft de sensitiviteitstoets wordt de verkeersgeneratie beoordeeld aan de hand van de CROW-kencijfers en wordt rekening gehouden met de waarden van een outletcentrum in een matig stedelijk gebied. De nota is evenwel onvolledig aangezien de CROW niet enkel de kencijfers heeft gepubliceerd voor verkeersgeneratie, maar ook voor parkeerbehoefte.

In het vierde en laatste subonderdeel voert de verzoekende partij aan dat de aannames over tijdsverdeling niet correct zijn en de ontheffingsnota had moeten ingaan op de gecumuleerde effecten van de exploitatie van beide inrichtingen. Zij wijst er vooreerst op dat San Marco Village geen restaurant is zoals omschreven in de ontheffingsnota, maar een evenementenhal. Volgens de verzoekende partij betreft het aangevraagde project een uitbreiding van San Marco Village, zodat de ontheffingsnota had moeten ingaan op de gecumuleerde effecten van de exploitatie van beide inrichtingen. De ontheffingsnota gaat slechts eenmaal in op de gecumuleerde effecten en hieruit blijkt dat de bestaande parking van San Marco Village op vrijdag en zaterdag reeds verzadigd is zodat de bijkomende parkeervraag onder meer naar de parking van 'A12 Shopping' zal gaan. Bovendien situeert de piek voor San Marco Village zich die dagen na 18u, terwijl het retailcentrum op dat ogenblik ook nog open is en op bepaalde momenten zelfs een absoluut piekmoment kan ondervinden. Ook over de mogelijkheid dat in San Marco Village een evenement zou doorgaan op een piekmoment voor de retailzone wordt niet ingegaan in de ontheffingsnota.

Het is onaanvaardbaar dat de ontheffingsnota voor de periode voor 18u enkel een gemiddelde parkeerbezetting bevat, hetgeen onvoldoende is voor een effectenbeoordeling. De verwerende partij is niet ingegaan op het beroepsargument van de verzoekende partij hierover.

2.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het middel in de mate dat de verzoekende partij verwijst naar de voorwaarde van minimaal 5.000 m<sup>2</sup> BVO in te vullen door een meubelfunctie. Zij is immers niet in beroep gegaan tegen de socio-economische vergunning. Het middel is volgens de tussenkomende partij eveneens onontvankelijk voor zover zij verwijst naar het mobiliteitsprofiel van de sportwinkel en de lichaamsverzorgingswinkel en naar de gecumuleerde effecten met San Marco Village, aangezien zij hiermee de rechtmatigheid van haar eigen stedenbouwkundige vergunning in vraag stelt.

Over het eerste onderdeel stelt de tussenkomende partij, verwijzend naar rechtspraak van de Raad van State, dat een ontheffingsbeslissing afdoende gemotiveerd is wanneer uit het administratief dossier blijkt dat aan de criteria om de ontheffing te verlenen is voldaan en dat het dus niet vereist is dat in de tweede bestreden beslissing zelf getoetst wordt aan de criteria uit bijlage II bij het DABM. In dit geval blijkt uit het ontheffingsdossier afdoende dat aan deze criteria is voldaan. De verzoekende partij toont het tegendeel niet aan.

De tussenkomende partij voert over het tweede onderdeel aan dat de tweede bestreden beslissing op 24 maart 2017 tijdig is genomen aangezien de definitieve versie van het ontheffingsdossier is ingediend op 22 maart 2017. Deze definitieve versie moet worden beschouwd als het verzoek tot ontheffing en dient als vertrekpunt voor de termijn van 60 dagen. Zelfs indien de datum van het eerste ontheffingsdossier, 12 september 2016, geldt als vertrekpunt voor de termijn van 60 dagen, stelt er zich geen probleem met de overschrijding van deze termijn. Het DABM en het Project-MER-besluit voorzien immers niet in een sanctie voor een eventuele overschrijding van deze termijn zodat er sprake is van een termijn van orde.

Zij stelt dat ook het derde onderdeel ongegrond is. In het eerste subonderdeel meent de verzoekende partij onterecht dat de tweede bestreden beslissing gebaseerd is op één meubelzaak met een oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> BVO aangezien het MOBER voorziet in een dergelijke oppervlakte die moet worden ingevuld door meubelwinkels. De tussenkomende partij wijst erop dat de ontheffingsnota voorziet in een project van 9.271 m<sup>2</sup> BVO met kleinhandelsfunctie, waarvan minstens 5.000 m<sup>2</sup> BVO voor meubelwinkel(s) en dat de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor een kleiner aantal m<sup>2</sup> BVO met kleinhandelsfunctie, met minstens 5.000 m<sup>2</sup> voor een meubelwinkel of handelszaken met een gelijkaardige verkeersgeneratie. Het project voldoet dus nog steeds aan het project zoals omschreven in de ontheffingsnota, het is enkel kleiner. Aangezien de ontheffingsnota rekening houdt met een groter project dan dat in de aanvraag, zijn alle effecten in rekening gebracht.

Wat betreft de oppervlaktes staat vast dat de ontheffing is verleend op basis van een project van 9.271 m<sup>2</sup> BVO en dat de stedenbouwkundige vergunning is verleend voor een project van 9.168 m<sup>2</sup> BVO. Het uiteindelijk vergunde project is kleiner dan het project waarvan de dienst Mer heeft geoordeeld dat het geen aanzienlijke gevolgen heeft voor het milieu. De totale impact van de BVO is onderzocht en de tweede bestreden beslissing houdt rekening met alle effecten van de aanvraag. Het moduleren van de verschillende winkelruimtes is irrelevant voor de beoordeling van de milieueffecten op voorwaarden dat de uitgangspunten van de ontheffingsnota worden gerespecteerd, wat het geval is. De ontheffingsnota is opgesteld op basis van drie functies, waarvan de totale oppervlakte wordt verdeeld over vijf winkelruimtes.

De tussenkomende partij stelt verder nog dat de beoordeling van de verkeersgeneratie en verkeersimpact steunt op duidelijke, correcte en volledige gegevens. Het mobiliteitsprofiel van de sportwinkel en de lichaamsverzorgingswinkel zijn gebaseerd op het richtlijnenboek en dit voor de meubelwinkel op gelijkaardige ontwikkelingen en eerdere onderzoeken, steunend op de expertise van het studiebureau ARCADIS dat beschikt over een rijke database aan gevalideerde kencijfers voor een ruime waaier aan functies. De herkomst van deze gegevens was van bij het begin duidelijk en de kencijfers vertrekken vanuit correcte aannames. De sensitiviteitstoets hanteert het kencijfer voor de verkeersgeneratie van een outlet zoals gedefinieerd in CROW, maar het parkeerkencijfer van de CROW. Dit komt omdat de CROW een outletcentrum definieert als een gebied met een (boven)regionale aantrek, terwijl het project geen (boven)regionale aantrek nastreeft.

De verzoekende partij stelt volgens de tussenkomende partij onterecht dat geen rekening zou zijn gehouden met de gecumuleerde effecten met San Marco Village. Zowel het MOBER als de ontheffingsnota zelf houden rekening met het naastliggend San Marco Village en met piekmomenten. De tussenkomende partij wijst erop dat zelfs op piekmomenten op zaterdag (tussen 3u en 5u) er overschot is aan parkeerplaatsen onder de kleinhandelszone, zonder rekening te houden met de parkeerplaatsen onder San Marco Village. De piekmomenten zullen dan ook kunnen worden opgevangen. Verder stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij voorbij gaat aan de opgelegde voorwaarden, waaronder het toepassen van de milderende maatregelen uit het MOBER. Het MOBER stelt onder meer om een evenementenplan op te maken voor de bereikbaarheid van de sites bij zeer grote evenementen in San Marco Village die samenvallen met de openingsuren van de commerciële ontwikkelingen. Er wordt dus in de ontheffingsnota en in de bestreden beslissing rekening gehouden met een *worst case* scenario, dat zich slechts uitzonderlijk zal voordoen.

Volgens de tussenkomende partij heeft de verwerende partij het volledige ontheffingsdossier beoordeeld, met inbegrip van de door de verzoekende partij aangevoerde argumenten en heeft zij onder meer voorwaarden opgelegd om de doorwerking van het ontheffingsdossier in de stedenbouwkundige vergunning te garanderen.

3.

Wat betreft de ontvankelijkheid van het middel herhaalt de verzoekende partij dat haar eigen stedenbouwkundige vergunning en het feit dat zij de socio-economische vergunning niet heeft aangevochten, niet relevant zijn bij de beoordeling van haar belang bij het middel.

In het eerste onderdeel benadrukt de verzoekende partij dat het niet is omdat de dienst Mer verwijst naar de ontheffingsnota dat er ook effectief werd getoetst aan de criteria van bijlage II bij het DABM. Volgens de verzoekende partij blijkt uit de tweede bestreden beslissing niet dat de dienst Mer een eigen beoordeling heeft gemaakt en een toetsing heeft uitgevoerd aan de criteria van bijlage II bij het DABM. In de ontheffingsaanvraag wordt nergens uitdrukkelijk getoetst aan deze criteria en het loutere feit dat enkele passages verband houden met deze criteria volstaat niet. De ontheffingsaanvraag omvat over het algemeen niet meer dan feitelijke vaststellingen. Hoe de ontheffing op basis van bijlage II DABM tot het besluit komt dat het project geen aanzienlijke effecten veroorzaakt, blijkt niet uit de ontheffingsaanvraag.

Aan het tweede onderdeel voegt de verzoekende partij nog toe dat de tussenkomende partij de laatste nota van 22 maart 2017 onterecht als aanvraag tot ontheffing beschouwt. De aanvraag van 16 december 2016 werd immers aangepast, maar er werd geen nieuwe aanvraag ingediend zoals ook blijkt uit de tweede bestreden beslissing waarin gesteld wordt “*de dienst Mer ontving het verzoek tot ontheffing, opgemaakt door het studiebureau Arcadis op 12/09/2016*”. De verzoekende partij volhardt verder in haar standpunt dat de beslissingstermijn een vervaltermijn is, gelet op het

gebruik van de woorden “uiterlijk binnen” zestig dagen. Het blijkt evenmin dat de beslissingstermijn van de dienst Mer is verlengd, hetgeen ook geen wettelijke grondslag zou hebben.

Wat het derde onderdeel betreft merkt de verzoekende partij op dat de tussenkomende partij impliciet niet betwist dat de verwerende partij haar bezwaren niet heeft beantwoord. Het opnemen van een enkele voorwaarde (zie derde middel) is geen voldoende antwoord op haar bezwaren. Zij wijst er verder op dat de tussenkomende partij opnieuw de bewoordingen van haar eigen documenten miskent nu het MOBER niet bepaalt dat een oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> BVO moet worden ingevuld door meubelwinkels. Er is slechts sprake van één meubelwinkel. De dienst Mer verleende een ontheffing terwijl er over dit cruciale element geen zekerheid bestaat en terwijl het ontheffingsdossier enkel stelt dat dit “verwacht” kan worden op grond van een handelsvestigingsvergunning die niet blijkt te bestaan. Het is bovendien niet de oppervlakte van het project die doorslaggevend is, maar wel de concrete invulling waarvan de effecten moeten worden beoordeeld.

Wat betreft de berekening van de oppervlaktes voert de verzoekende partij aan dat de ontheffing werd verleend op grond van oppervlaktes die onjuist zijn berekend in de nota. Ook komen de oppervlakten in de plannen uit de ontheffingsnota en de plannen bij de aanvraag niet overeen. De tussenkomende partij bouwt verder op hypothesen die niet blijken uit het ontheffingsdossier. De verzoekende partij merkt verder op dat de tussenkomende partij de ontheffingsaanvraag probeert aan te vullen met de herkomst van haar cijfers voor het bepalen van het mobiliteitsprofiel, hoewel dit niet toegelaten is. Het wordt niet betwist dat de kencijfers voor parkeerbehoefte niet werden gebruikt. Haar standpunt dat de aanvraag geen outletcentrum betreft is in strijd met de bewoordingen in de ontheffingsaanvraag, waar ze de kencijfers heeft gebruikt voor verkeersgeneratie voor een outletcentrum in matig stedelijk gebied in de schil van het centrum. Over de gecumuleerde effecten met San Marco Village stelt de verzoekende partij nog dat de passages waarnaar de tussenkomende partij verwijst geen betrekking hebben op deze gecumuleerde effecten. Het onderzoek voor de ontheffingsnota is niet volledig.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij zet in het vierde middel in essentie uiteen dat de tweede bestreden beslissing onwettig is omdat (1) uit deze beslissing niet blijkt dat de dienst Mer een eigen beoordeling heeft gemaakt, minstens dat uit het ontheffingsdossier geen toetsing blijkt aan de hand van de criteria van bijlage II bij het DABM, (2) de beslissing laattijdig is genomen en (3) de beslissing is gesteund op onjuiste of onvolledige gegevens. Zij stelt verder dat de eerste bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is in het licht van de door de verzoekende partij ingediende bezwaren over de ontheffingsbeslissing.

2.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag, die heeft geleid tot de eerste bestreden beslissing, is onderworpen aan de MER-plicht aangezien het gevraagde project valt onder bijlage II van het Project-MER-besluit, met name categorie 10 b) “Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> handelsruimte of meer”.

Krachtens artikel 4.3.3, §3 DABM kan de administratie een project ontheffen van de MER-plicht als 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.

De dienst Mer heeft met de tweede bestreden beslissing op 24 maart 2017 een ontheffing verleend van de MER-plicht voor het project. Het wordt evenmin betwist dat de verzoekende partij zich bij haar beroep tegen de eerste bestreden beslissing kan beroepen op eventuele onregelmatigheden van de tweede bestreden beslissing. De tweede bestreden beslissing vormt een onontbeerlijke grondslag voor het nemen van de eerste bestreden beslissing aangezien zonder deze ontheffingsbeslissing de eerste bestreden beslissing niet kon worden verleend.

De Raad, bevoegd voor de beoordeling van de wettigheid van de bestreden beslissingen, kan zijn beoordeling over het voldoen van de aanvraag aan de criteria bepaald in artikel 4.3.3, §3 DABM niet in de plaats stellen van die van de dienst Mer. Hij kan enkel nagaan of de dienst Mer op grond van juiste feitelijke gegevens in redelijkheid heeft kunnen beslissen dat voor het project van de aanvraag een ontheffing van de MER-plicht kan worden verleend.

3.

De verzoekende partij stelt in het eerste onderdeel dat de tweede bestreden beslissing onwettig is omdat hieruit niet blijkt dat de dienst Mer aan de hand van de criteria van bijlage II van het DABM een eigen oordeel heeft geveld over het kunnen voorkomen van aanzienlijke effecten, minstens dat uit de ontheffingsnota geen dergelijke toetsing blijkt.

De tweede bestreden beslissing stelt als volgt:

“ ...

*Het verzoek tot ontheffing bevat een duidelijke beschrijving en verduidelijking van het project. Het project en de omgeving ervan worden duidelijk gesitueerd op topografische kaart en op de geldende bestemmingsplannen. Alle relevante disciplines ('bodem', 'grondwater', 'oppervlaktewater', 'fauna en flora', 'landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie', 'mens' (incl. lucht, geluid en mobiliteit) worden behandeld door het beschrijven van de referentietoestand en het bespreken en beoordelen van de effecten. Voor elke discipline wordt tot de conclusie gekomen dat er geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht worden.*

*Het departement MOW onderschrijft de conclusies van het ontheffingsdossier dat het opmaken van een project-Mer geen meerwaarde heeft.*

*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.*

...”

Uit de motivering dat voor elke discipline tot de conclusie wordt gekomen dat er geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht worden en dat een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, blijkt afdoende dat de dienst Mer de in de ontheffingsnota verrichte toetsing aan de criteria van bijlage II bij het DABM onderschrijft.

In de mate dat de verzoekende partij aanvoert dat de ontheffingsnota geen toetsing bevat aan de criteria van bijlage II kan zij niet overtuigen. Uit de tweede bestreden beslissing, samen met de stukken waarop deze beslissing is gesteund en waar de dienst naar verwijst, blijkt dat er voldaan is aan de criteria om ontheffing te verlenen van de plicht om een project-MER op te maken. De verzoekende partij zet niet verder uiteen waarop zij steunt om te stellen dat uit de ontheffingsnota geen toetsing blijkt aan de criteria van bijlage II van het DABM en laat na om aan te tonen dat criteria ten onrechte buiten beschouwing zijn gelaten.

Het eerste onderdeel wordt verworpen.

4.

De verzoekende partij voert in het tweede onderdeel aan dat de tweede bestreden beslissing laattijdig is genomen.

Artikel 4.3.3, §6, lid 1 DABM bepaalt dat de dienst Mer onverwijld en uiterlijk binnen een termijn van zestig dagen na de ontvangst van het verzoek, vermeld in paragraaf 3, een beslissing neemt. Artikel 4.3.3, §3 DABM bepaalt dat de initiatiefnemer een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageverplichting kan indienen bij de administratie.

Uit de tweede bestreden beslissing blijkt dat de tussenkomende partij op 12 september 2016 een verzoek tot ontheffing heeft ontvangen. Naar aanleiding van opmerkingen van de dienst Mer op de ontheffingsnota en van het departement MOW op het MOBER werd op 6 februari 2017 een aangepast ontheffingsdossier overgemaakt. Op 22 maart 2017 werd een definitieve versie van het ontheffingsdossier overgemaakt.

Ongeacht de vraag of de termijn van zestig dagen kan worden beschouwd als een vervalltermijn, wordt met de tussenkomende partij vastgesteld dat de tweede bestreden beslissing is genomen op grond van het ontheffingsdossier dat werd overgemaakt op 22 maart 2017, hetgeen ook blijkt uit de tweede bestreden beslissing waarin wordt gesteld dat de definitieve versie van het ontheffingsdossier op 22 maart 2017 werd ontvangen. Anders dan de verzoekende partij dit ziet, begint de termijn van zestig dagen voor de dienst Mer om een beslissing te nemen vanaf de ontvangst van de definitieve ontheffingsnota, in dit geval op 22 maart 2017. Het is immers op grond van deze definitieve ontheffingsnota dat de tweede bestreden beslissing is genomen.

Het tweede middelonderdeel wordt verworpen.

5.1

De verzoekende partij voert in het derde middelonderdeel aan dat de tweede bestreden beslissing steunt op onjuiste of onvolledige gegevens en dat haar bezwaren hierover niet afdoende zijn weerlegd in de eerste bestreden beslissing.

Zij argumenteert dat (1) de aanvraag, behalve in het MOBER, geen gegevens bevat over de invulling en bij de mobiliteitsbeoordeling vertrekt vanuit een aantal hypotheses inzake de aard van de handelszaken, (2) de berekening van de winkeloppervlaktes verschillend is zowel in de ontheffingsnota, op de plannen bij deze ontheffingsnota en op de plannen gevoegd bij de voorliggende aanvraag, (3) de mobiliteitsbeoordeling aannames bevat inzake de verkeersgeneratie en de verkeersimpact en (4) de aannames inzake de tijdsverdeling in de mobiliteitsbeoordeling, wat betreft het gedeeld gebruik met de parking San Marco Village, niet correct zijn.

In de mate dat de tussenkomende partij het belang bij het middel van de verzoekende partij betwist bij het eerste en derde subonderdeel kan zij niet worden bijgetreden. Een verzoekende partij heeft belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld. De verzoekende partij heeft wel degelijk belang bij een middel dat de onwettigheid aanvoert van de tweede bestreden beslissing, die een noodzakelijke grondslag is voor de eerste bestreden beslissing. De omstandigheid dat zij geen beroep heeft aangetekend tegen de socio-economische vergunning ontnemt haar niet het vereiste belang.

5.2

Zoals reeds gesteld kan de Raad zijn beoordeling over het voldoen van de aanvraag aan de criteria bepaald in artikel 4.3.3, §3 DABM niet in de plaats stellen van die van de dienst Mer. De Raad kan

enkel nagaan of de dienst Mer op grond van juiste feitelijke gegevens in redelijkheid heeft kunnen beslissen dat voor het project van de aanvraag een ontheffing van de MER-plicht kan worden verleend.

Naar het oordeel van de Raad maakt de verzoekende partij in haar uiteenzetting niet aannemelijk dat de ontheffingsaanvraag niet steunt op correcte gegevens en de tweede bestreden beslissing hierdoor onwettig is.

Vooreerst moet worden *vastgesteld* dat de verzoekende partij niet kan worden bijgetreden waar zij stelt dat de ontheffingsnota steunt op aannames en dat hierdoor niet vaststaat dat geen significante effecten kunnen ontstaan. De verzoekende partij licht toe dat een cruciaal element uit het dossier de aanname is dat de winkel voor 5.000 m<sup>2</sup> BVO wordt ingenomen door een meubelzaak.

Op pagina 30 van het MOBER, dat deel uitmaakt van het ontheffingsdossier, wordt beschreven dat de verschillende functies voor de vijf nieuwe winkelruimtes nog niet gekend zijn maar dat, “zoals blijkt uit de socio-economische vergunning”, de volgende functies worden verwacht: een meubelfunctie (5.000 m<sup>2</sup>), een sportfunctie (1.085 m<sup>2</sup>) en een functie in de aard van een lichaamsverzorgingswinkel (3.186 m<sup>2</sup>). Deze “aannames” waarnaar de verzoekende partij verwijst, hoeven naar het oordeel van de Raad een correcte besluitvorming niet in de weg te staan. De omstandigheid dat de ontheffingsnota is gebaseerd op een aantal aannames, doet op zich geen afbreuk aan het wettig karakter van de tweede bestreden beslissing, zolang de ingediende aanvraag binnen het voorwerp valt zoals beoordeeld in deze beslissing. Hetzelfde kan worden gesteld over de verwijzing naar de socio-economische vergunning, die op dat ogenblik nog niet was verleend.

Eenzelfde vaststelling kan worden gedaan met betrekking tot de kritiek van de verzoekende partij over de aannames inzake de verkeersgeneratie en de verkeersimpact. De verzoekende partij toont niet aan dat de dienst Mer een onredelijke beslissing heeft genomen door te steunen op de cijfers die worden aangehaald in de ontheffingsnota. Het MOBER bevat een onderzoek naar de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte van bezoekers, werknemers en leveranciers. De conclusie in de ontheffingsnota over de mobiliteitseffecten van de geplande winkels is dat, aangezien de invulling van de winkels voor een groot gedeelte gebeurt door functies die relatief gezien weinig verkeersbewegingen genereren, de bijkomende verkeersgeneratie van dit project een zeer beperkte impact heeft op het functioneren van het verkeersnetwerk. De verzoekende partij toont niet aan dat verwerende partij niet in redelijkheid heeft kunnen beslissen dat voor het project van de aanvraag een ontheffing van de MER-plicht kan worden verleend.

De verzoekende partij bekritiseert de wettigheid van de tweede bestreden beslissing verder in de mate dat de in de ontheffingsnota opgenomen winkeloppervlaktes niet overeenkomen met deze op de bij de nota gevoegde plannen, die op hun beurt verschillen van de plannen die deel uitmaken van de vergunningsaanvraag. Bovendien merkt zij op dat de aanvraag uitgaat van één meubelzaak van 5.000 BVO m<sup>2</sup>, één sportwinkel van 1.085 BVO m<sup>2</sup> en één winkel inzake lichaamsverzorging van 3.186 BVO m<sup>2</sup> terwijl op de plannen vijf winkels staan aangeduid.

In de ontheffingsnota staat beschreven dat de kleinhandelszone een totale BVO zal hebben van ongeveer 9.271 m<sup>2</sup> en zal bestaan uit vijf winkelruimtes geclusterd in een handelsgeheel verdeeld over twee bovengrondse bouwlagen. De eerste bestreden beslissing vergunt een kleinhandelszone die bestaat uit vijf winkelruimtes met een totale BVO van 9.168 m<sup>2</sup>. De Raad ziet niet in hoe de (beperkte) verschillen in vloeroppervlakte, waarbij bovendien moet worden vastgesteld dat de BVO in de vergunningsaanvraag kleiner is dan deze in de ontheffingsaanvraag, zouden kunnen leiden tot de onwettigheid van de tweede bestreden beslissing. De verzoekende partij toont hiermee niet aan dat de tweede bestreden beslissing gebaseerd zou zijn op foutieve

gegevens of dat de dienst Mer aan de hand van deze gegevens onzorgvuldig of onredelijk heeft beslist dat voor het project van de aanvraag een ontheffing van de MER-plicht kan worden verleend. Hetzelfde geldt voor de argumentatie van de verzoekende partij dat er slechts één meubelwinkel van 5000 m<sup>2</sup> zou zijn beoogd in plaats van een oppervlakte van 5000 m<sup>2</sup> aan meubelwinkel(s).

De verzoekende partij kan ook niet worden bijgetreden waar zij stelt dat de ontheffingsnota ontoereikend is omdat geen rekening is gehouden met de gecumuleerde effecten van het aangevraagde project en San Marco Village. Uit de ontheffingsnota en het MOBER blijkt immers dat, naast het onderzoek naar het mobiliteitsprofiel van het project, eveneens de gemiddelde parkeerbezetting van San Marco Village is bekeken. Op pagina's 63 en 64 van het MOBER wordt vastgesteld dat de piekbezetting van San Marco Village niet op hetzelfde moment plaatsvindt als de piekbezetting van het winkelgebeuren en dat op de drukste momenten, zowel op weekdays als op zaterdag, de voorziene parkeerplaatsen voldoende zijn om te voldoen aan de vraag naar parkeerplaatsen voor de kleinhandelszone. Ook wordt gesteld dat het positief is dat de nieuwe parkeerplaatsen zijn geïntegreerd in de bestaande ondergrondse parking van San Marco Village en dat aangezien de piekmomenten van San Marco Village buiten de piekmomenten van het aangevraagde project liggen, de parkeerplaatsen meervoudig gebruikt kunnen worden. Daarenboven wordt als milderende maatregel nog het opmaken van een evenementenplan vooropgesteld wanneer zeer grote evenementen in San Marco Village samenvallen met de openingsuren van de commerciële ontwikkelingen in het aangevraagde project om de bereikbaarheid van beide sites te garanderen. Anders dan de verzoekende partij dit ziet, is in het MOBER aandacht besteed aan de gecumuleerde effecten.

### 5.3

Uit de tweede bestreden beslissing, samen met de stukken waarop deze beslissing is gesteund en waarnaar middels het dossier verwezen wordt, blijkt dat voldaan is aan de criteria om ontheffing te verlenen van de plicht om een project-MER op te maken, minstens toont de verzoekende partij het tegendeel niet aan. Zij slaagt er dan ook niet in om te bewijzen, dan wel aannemelijk te maken dat de eerste bestreden beslissing, door zich op de tweede bestreden beslissing te steunen, met een onwettigheid behept is.

### 6.

De verzoekende partij maakt daarentegen wel aannemelijk dat uit de motivering in de eerste bestreden beslissing niet afdoende blijkt waarom de verwerende partij de door de verzoekende partij geformuleerde bezwaren niet bijtreedt.

Het is aan de verwerende partij om na te gaan of het voorwerp van de vergunningsaanvraag ook effectief overeenstemt met het voorwerp van het verzoek tot ontheffing en de daaropvolgende beslissing van de dienst Mer. Een dergelijke beoordeling blijkt niet uit de motieven van de eerste bestreden beslissing, in het bijzonder niet wat betreft de invulling van de winkelruimtes.

Dit geldt des te meer nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft geoordeeld dat het dossier moet worden aangevuld met een socio-economische vergunning met daarin de juiste verdeling, zodat met de correcte gegevens kan worden beoordeeld of de aanvraag al dan niet voldoet aan de MER-ontheffingsbeslissing. Hij benadrukt dat de concrete bestemming enkel kan worden aanvaard indien het MOBER strikt wordt gevolgd en een meubelwinkel van 5.000 m<sup>2</sup> wordt opgericht. De opgelegde voorwaarde om *“minimaal 5000 m<sup>2</sup> BVO van het totale project in te vullen met handelszaken die meubels verkopen, dan wel met handelszaken met een gelijkaardige verkeersgeneratie”* kan evenmin volstaan nu uit de beoordeling van het derde middel blijkt dat deze voorwaarde onvoldoende precies is.



7.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **E. Vijfde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij voert aan dat de verwerende partij in de eerste bestreden beslissing geen antwoord heeft gegeven op het beroepsargument dat werd ingediend over de mobiliteitsimpact.

2.

Het middel is volgens de tussenkomende partij onontvankelijk in die zin dat de doorgang voor leveranciers op het terrein van de verzoekende partij op eenzelfde manier geregeld wordt.

Verder meent de tussenkomende partij dat de verzoekende partij de aangepaste plannen uit het oog verliest waarin tegemoet wordt gekomen aan haar opmerkingen over de verkeersafwikkeling en waarnaar de verwerende partij ook verwijst in de eerste bestreden beslissing. De verwerende partij heeft bovendien de argumentatie uit de toelichtende nota van de tussenkomende partij naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk betrokken in haar beoordeling en ook hierin wordt ingegaan op de problematiek rond de verkeersafwikkeling.

3.

De verzoekende partij stelt dat het middel ontvankelijk is en dat de kritiek van de tussenkomende partij onduidelijk en niet relevant is.

Ten gronde voegt zij nog toe dat er in de eerste bestreden beslissing geen sprake is van een motivering door verwijzing. Voor zover de tussenkomende partij meent dat de verwerende partij de argumenten uit haar toelichtende nota herneemt door middel van de verwijzingstechniek, schendt de verwerende partij in ieder geval het zorgvuldigheidsbeginsel. De verwerende partij kan deze argumentatie niet nagenoeg letterlijk overnemen of er louter naar verwijzen, zonder te controleren of de inhoud hiervan in rechte en in feite juist is.

Ook zijn de feitelijke elementen waarnaar de tussenkomende partij verwijst enkel feitelijke vaststellingen, die niet beschouwd kunnen worden als een gemotiveerde en afdoende weerlegging van het beroepsargument van de verzoekende partij.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat uit de motieven van de eerste bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de argumenten uit haar administratief beroepschrift over de mobiliteitsimpact.

Anders dan de tussenkomende partij het ziet, heeft het feit dat de doorgang voor leveranciers op het terrein van de verzoekende partij op eenzelfde manier geregeld zou worden, niet tot gevolg dat zij het vereiste belang bij het middel zou missen. Een verzoekende partij heeft belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld.

Vermits de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, op grond van het middel waarin een schending van de motiveringsplicht wordt aangevoerd, aan de verzoekende partij een voordeel biedt, heeft zij belang bij het middel.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn. Dat betekent dat de vergunningverlenende overheid in de bestreden beslissing op afdoende wijze de redenen moet opgeven op grond waarvan zij tot het besluit komt dat de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De Raad kan enkel rekening houden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven. Hij kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Hij kan enkel nagaan of de verwerende partij zich bij de beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening heeft gesteund op feitelijk juiste gegevens, of zij deze gegevens correct heeft geïnterpreteerd en of zij op grond van deze gegevens in alle redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.1

De verzoekende partij heeft in haar administratief beroepschrift kritiek geuit op het mobiliteitsaspect en in het bijzonder op de inrichting van de parking. Volgens haar is de breedte van de inrit ontoereikend voor een vlot in- en uitgaand verkeer ter hoogte van de ondergrondse parkeergarage en is de buffercapaciteit van de inrit slechts beperkt tot zes voertuigen, waardoor opstopping kan ontstaan. Ook kunnen er kruisende verkeersstromen ontstaan. De verzoekende partij merkte eveneens op dat de achterliggende Halfstraat ongeschikt is om te gebruiken als uitrit voor leveranciers of voor het afhalen van meubelen en dat het eveneens onduidelijk is hoe het verkeer van leveringen op het terrein moet gebeuren.

In zijn verslag van 28 september 2017 acht de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het gevraagde ontwerp niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, onder meer op het vlak van mobiliteit. Hij kwam tot het besluit dat leveringen via het kleine poortje de doorgang voor andere leveringen kunnen verhinderen en dat het plan geen aanduidingen van de opstelplaatsen voor vrachtwagens bevat. Ook is volgens hem de Halfstraat in het gedeelte tussen de uitrit en de N117 bijzonder smal en in slechte staat en wordt de straat afgeboord door een gracht. Hij stelt verder vast dat kruisen enkel mogelijk is indien gebruik wordt gemaakt van de parking van de aanpalende eigendommen en dat kruisend verkeer te verwachten is.

De verwerende partij herneemt de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en voegt hieraan toe dat door de tussenkomende partij aangepaste plannen zijn bijgebracht waarop de circulatie niet meer zal gebeuren via de Halfstraat, maar op eigen perceel.

3.2

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de eerste bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is. Uit de motivering in de eerste bestreden beslissing blijkt niet afdoende waarom de beroepsargumenten van de verzoekende partij, die nochtans deels worden bijgetreden door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet worden aangenomen.

In het eerste middel heeft de Raad reeds geoordeeld dat met de enkele verwijzing naar de aangepaste plannen en de replieknota van de tussenkomende partij, de eerste bestreden beslissing niet getuigt van een eigen zorgvuldig onderzoek. De Raad oordeelt dat de verwerende partij niet kan volstaan met een verwijzing naar de "*tijdens de hoorzitting neergelegde stukken*" om te besluiten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder op het vlak van mobiliteit. Uit een dergelijke beoordeling blijkt niet waarom zij de beroepsargumenten van de verzoekende partij niet bijtreedt, hoewel zij hierin deels werd bijgetreden door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In het licht van het zorgvuldigheidsbeginsel en de op haar rustende motiveringsplicht is het vereist dat zij deze motieven eigen maakt in haar beoordeling.

Ook de enkele toevoeging dat met de aangepaste plannen de circulatie niet meer zal gebeuren via de Halfstraat, volstaat niet. Hieruit blijkt immers niet waarom de verwerende partij de overige beroepsargumenten van de verzoekende partij niet bijtreedt.

4.  
Het middel is gegrond.

## **VII. KOSTEN**

1.  
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.

2.  
De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

Gelet op de vaststellingen onder punt VI wordt de verzoekende partij ten gronde in het gelijk gesteld en wordt haar de gevraagde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toegekend.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv WIMA BOWLING & PARTYCENTERS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 oktober 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een georganiseerde kleinhandelszone op de percelen gelegen te 2627 Schelle, Boomse Steenweg 1-7-9, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 349 L 2, 349 N 2, 349 M 2, 349 D 2, 349 C 2, 348 R, 350 N.

3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 juni 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Margot DEPRAETERE

Karin DE ROO