

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 27 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1371  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0520-A

Verzoekende partij	de nv <b>GHELAMCO INVEST</b>  vertegenwoordigd door advocaat Joris GEENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de <b>VLAAMSE REGERING</b>  vertegenwoordigd door advocaten Jürgen VANPRAET en Yannick PEETERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8820 Torhout, Oostendestraat 306
Tussenkommende partijen	1. de gemeente <b>WEMMEL</b> , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen  vertegenwoordigd door advocaten Jan GHYSELS en Yves SACREAS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1170 Brussel, Terhulpsesteenweg 187  2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>GRIMBERGEN</b>  3. de gemeente <b>GRIMBERGEN</b> , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen  beiden vertegenwoordigd door advocaten Cies GYSEN en Jonas DE WIT met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 maart 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 januari 2018.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een omgevingsvergunning geweigerd met betrekking tot enerzijds de stedenbouwkundige handelingen voor de bouw van een multifunctioneel complex, een campusgebouw, een paviljoen, een ondergrondse parkeergarage, het vellen van hoogstammige bomen die geen deel uitmaken van een bos, het slopen of verwijderen van verhardingen, het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf, het aanleggen van verhardingen, het plaatsen van zonnepanelen en het slopen van publiciteitsinrichtingen en anderzijds de exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten in de werffase en in de exploitatiefase op de percelen gelegen te 1850 Grimbergen, Romeinsesteenweg 654, Gentsestraat zn en Romeinsesteenweg zn,

met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummers 71L24, 71S23, 112F, 112L (deel), 112H (deel), 229 A (deel), 229 B (deel), 229 E en 229 F (deel).

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 17 juli 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 23 augustus 2018 toe in de debatten.

2.

De tweede en derde tussenkomende partij verzoeken met een aangetekende brief van 18 juli 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 23 augustus 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 juni 2019.

Advocaat Joris GEENS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Jürgen VANPRAET voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Yves SACREAS voert het woord voor de eerste tussenkomende partij. Advocaat Willem-Jan INGELS *loco* advocaten Cies GYSEN en Jonas DE WIT voert het woord voor de tweede en derde tussenkomende partij.

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

## **III. FEITEN**

1.

Uit het administratief dossier blijkt dat de historiek van de aanvraag als volgt kan worden geschetst.

In de periode tussen 21 oktober 1976 en 28 september 2015 werden verschillende stedenbouwkundige vergunningen voor de site verleend, onder andere met betrekking tot het bouwen van een aankoop- en reduceerstation voor aardgas, de aanleg van leidingen, de aanleg van parking C, de sloop van woningen enzovoort.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen weigert op 27 maart 2017 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een multifunctioneel project geïntegreerd in een parkzone.

De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant weigert op 8 juni 2017 een milieuvergunning voor het uitbaten van een multifunctioneel complex, campus / parking en paviljoen / energiecentrale.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 18 juli 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het aanleggen van een verbindingsweg vanaf de Romeinsesteenweg naar parking C van het Heizelcomplex en het bouwen van een tunnel onder de Romeinsesteenweg naar parking C als verbindingsinfrastructuur van de nieuwe weg tussen de Keizerin Charlottelaan en parking C. Deze beslissing werd vernietigd door de Raad bij arrest nr. RvVb/A/1819/0882 van 16 april 2019.

Voor het gedeelte van de verbindingsweg op het grondgebied van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest werd een stedenbouwkundige vergunning verleend op 13 september 2016.

Ten tijde van het indienen van de aanvraag, liep de buurtweg nr. 3 volgens de atlas der buurtwegen van Strombeek-Bever dwars over parking C. De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant heeft op 28 september 2017 beslist om deze buurtweg gedeeltelijk af te schaffen. Tegen deze beslissing werd beroep ingesteld. Bij ministerieel besluit van 7 december 2017 werden de beroepen verworpen en de bovenvermelde beslissing van 28 september 2017 tot gedeeltelijke afschaffing van buurtweg nr. 3 in de atlas van de buurtwegen van Strombeek-Bever bevestigd.

2.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie keurt op 27 oktober 2016 het project-MER 'Eurostadium Brussels' goed.

De verzoekende partij dient op 14 september 2017 bij de Vlaamse regering een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsvergunning "met betrekking tot enerzijds de stedenbouwkundige handelingen voor de bouw van een multifunctioneel complex, een campusgebouw, een paviljoen, een ondergrondse parkeergarage, het vellen van hoogstammige bomen die geen deel uitmaken van een bos, het slopen of verwijderen van verhardingen, het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf, het aanleggen van verhardingen, het plaatsen van zonnepanelen en het slopen van publiciteitsinrichtingen en anderzijds de exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten in de werffase en in de exploitatiefase" op de percelen gelegen te 1850 Grimbergen, Romeinsesteenweg 654, Gentsestraat zn en Romeinsesteenweg zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummers 71L24, 71S23, 112F, 112L (deel), 112H (deel), 229 A (deel), 229 B (deel), 229 E en 229 F (deel).

De percelen liggen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening van het VSGB en aansluitende openruimtegebieden' (hierna GRUP VSGB), goedgekeurd op 16 december 2011, meer bepaald een gebied voor gemengde activiteiten (artikel C1.1).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 oktober 2017 tot en met 10 november 2017 door de gemeente Grimbergen, worden 1.133 individuele bezwaarschriften ingediend, die werden ondertekend door 1.238 personen en 47 petitielijsten die werden ondertekend door 1.279 personen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 oktober 2017 tot en met 17 november 2017 door de stad Brussel omwille van mogelijke grensoverschrijdende effecten, heeft de stad Brussel 28 schriftelijke of mondelinge reacties ontvangen.

De Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer, Directoraat-Generaal Luchtvaart adviseert op 17 oktober 2017 voorwaardelijk gunstig.

De subentiteit Natuurlijke Rijkdommen van de afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten van het departement Omgeving (hierna de afdeling GOP) adviseert op 19 oktober 2017 gunstig.

De Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken, ASTRID-veiligheidscommissie adviseert op 24 oktober 2017 voorwaardelijk gunstig

De provincie Vlaams-Brabant, directie Ruimte, dienst Waterlopen adviseert op 31 oktober 2017 voorwaardelijk gunstig.

De nv Fluxys adviseert op 2 november 2017 voorwaardelijk gunstig.

De afdeling Energie, Klimaat en Groene Economie adviseert inzake de BKG-aspecten op 6 november 2017 gunstig.

Het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest adviseert in het kader van de grensoverschrijdende effecten op 8 november 2017 voorwaardelijk gunstig. Dit advies werd aangevuld met het advies van Leefmilieu Brussel van 10 november 2017.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen adviseert op 20 november 2017 ongunstig.

Het departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW) adviseert op 21 november 2017 ongunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) adviseert op 21 november 2017 ongunstig.

De afdeling Energie, Klimaat en Groene Economie adviseert inzake de luchtkwaliteit aan de subentiteit Milieuaspecten van de afdeling GOP op 22 november 2017 ongunstig.

De Vlaamse Milieumaatschappij (VMM), afdeling Operationeel Waterbeheer, team Watertoets adviseert op 23 november 2017 gunstig.

De VMM, afdeling Ecologisch Toezicht adviseert op 24 november 2017 gunstig voor de lozing van het afvalwater en ongunstig voor de emissie van de afvalgassen in de atmosfeer.

Het Vlaams Energieagentschap (VEA) adviseert op 28 november 2017 gunstig.

Het VEA adviseert op 12 december 2017 ongunstig waarbij wordt aangegeven dat dit advies het voorgaande advies vervangt.

De VMM, dienst Grondwater adviseert op 28 november 2017 ongunstig, met de mededeling dat het advies kan gewijzigd worden naar een gunstig advies indien de verzoekende partij kan aantonen dat werken met grindkernen evenwaardig is aan de in het MER vermelde uitvoeringswijze en dat er geen kortsluiting wordt veroorzaakt tussen het freatisch pakket en de Wommel-Lede Aquifer;

De subentiteit Milieuaspecten van de afdeling GOP adviseert op 28 november 2017 ongunstig.

De subentiteit Ruimtelijke Ordening van de afdeling GOP adviseert op 29 november 2017 ongunstig.

De Openbare Vlaamse Afvalstoffen-maatschappij adviseert stilzwijgend gunstig.

De gewestelijke omgevingsvergunningscommissie (hierna GOVC) adviseert op 19 december 2017 om de omgevingsvergunning te weigeren. De inhoud van dit advies is quasi-identiek aan de bestreden beslissing. De bestreden beslissing bevat bijkomend een aantal bemerkingen op de replieknota van de verzoekende partij van 12 januari 2018.

Na de hoorzittingen bij de GOVC van 5 december 2017 en 19 december 2017 weigert de verwerende partij een omgevingsvergunning op 30 januari 2018. De verwerende partij beslist:

“ ...

*Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een activiteit vermeld in bijlage II van het project-m.e.r.-besluit, meer bepaald rubriek 10 b);*

*Overwegende dat de aanvrager op 18 oktober 2016 een project-MER indiende;*

*Overwegende dat het project-MER (PRMER-2225-GK) op 27 oktober 2016 door de voormalige dienst Mer van het voormalige departement Leefmilieu, Natuur en Energie werd goedgekeurd;*

*Overwegende dat het voorwerp van deze vergunningsaanvraag het herinrichten van de site betreft, die zich momenteel kenmerkt als een verharde parkeervlakte, gekend als 'parking C'; dat deze parking voornamelijk gebruikt wordt bij evenementen die plaatsvinden in de nabijgelegen Heizelpaleizen of het verderop gelegen Koning Boudewijnstadion;*

*Overwegende dat voor het bepalen van de locatie van dit project ook andere locatie-alternatieven overwogen werden; dat op basis van de criteria timing, mobiliteit, rendabiliteit, hefboomfunctie en uitstraling gekozen werd voor parking C; dat het timing-aspect de belangrijkste reden vormde om het project op parking C te realiseren; dat dit meermaals wordt herhaald in het MER; dat de locatie-alternatieven in het project-MER worden afgewezen "omdat deze geen gelijkaardige ontwikkeling op korte termijn toelaten";*

*Overwegende dat de aanvraag zich situeert aan de rand van de gemeente Grimbergen, nabij de grens met de gemeente Wemmel en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest;*

*Overwegende dat de omgeving een heterogeen en stedelijk karakter heeft; dat de aanvraag gesitueerd is tussen de Romeinsesteenweg, de R0 en het op- en afrittencomplex 7a en 8; dat er zich een aantal omliggende woonkorrels bevinden; dat deze onder meer gesitueerd zijn aan de Romeinsesteenweg en de Verregatstraat in het zuiden, Treft en de Gentsestraat in het oosten en de Panoramastraat in het westen; dat verder in oostelijke richting, tussen Treft en de A12, verschillende kantoor- en bedrijfsgebouwen gesitueerd zijn; dat er in de onmiddellijke omgeving van de Romeinsesteenweg ook een tankstation met carwash, een casino, een hotel en horecazaken terug te vinden zijn; dat ten noordoosten van het projectgebied installaties van Fluxys Belgium aanwezig zijn; dat er zich langs de noordwestzijde van de R0 een open agrarisch landschap bevindt;*

*Overwegende dat de huidige grijze parkingzone zal worden ingericht als een parkzone (17 ha) waarin drie gebouwen worden geïntegreerd, namelijk een multifunctioneel complex, een campus en een paviljoen;*

*Overwegende dat het project een werffase (twee tot drie jaar) en een exploitatiefase omvat;*

*Overwegende dat het multifunctioneel complex dat aan de westelijke zijde van de site ingeplant wordt, een transparant volume betreft, dat geconcipieerd wordt rond een multifunctioneel terrein met tribunes; dat het complex een continu gebruik zal kennen doordat het multifunctioneel complex verschillende functies zal hebben;*

*Overwegende dat het complex gedurende maximaal vijftig dagen per jaar kan gebruikt worden voor voetbalwedstrijden; dat het ontwerp van het multifunctioneel complex werd afgestemd op de normen vervat in de "UEFA EURO 2020 Tournaments Requirements"; dat (ten tijde van het indienen van de aanvraag) in het voetbalstadion in dit complex een kwartfinale of een openingsmatch van het Europees kampioenschap voetbal 2020 (EK*

2020) zou kunnen worden georganiseerd; dat ook na het EK 2020 de voetbalactiviteit mogelijk blijft, maar deze in sterke mate seizoensgebonden is, zodat werd geanticipeerd op een gebruik van het complex los daarvan;

Overwegende dat het complex daarnaast ook gebruikt kan worden voor socio-culturele inrichtingen zoals grootschalige en kleinere concerten gedurende maximaal vijftien dagen per jaar; dat hiervoor een podium op het veld en/of deels op de tribunes opgebouwd kan worden; dat de tribune ten zuiden deels opklapbaar is;

Overwegende dat in het complex tevens voorzien wordt in een ruim aanbod aan horecavoorzieningen die ook autonoom kunnen functioneren; dat daarnaast ook kantoren en diensten voorzien worden; dat in het multifunctioneel complex ook bedrijven zullen worden ondergebracht die aan onderzoek en ontwikkeling doen; dat hierbij voornamelijk gedacht wordt aan start-ups en scale-ups;

Overwegende dat onder het multifunctioneel complex 1.000 parkeerplaatsen worden voorzien; dat de parking wordt ontsloten via ondergrondse verbindingswegen;

Overwegende dat in de campus, die ten oosten van het multifunctioneel complex ligt, bedrijven (research en development), toeristische logies, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en diensten (bijvoorbeeld zorgverstrekking na operaties ten gevolge van sport of ongevallen (revalidatiecentrum)) worden voorzien; dat dit ellipsvormige gebouw is gebouwd rond een grote, groene binnentuin; dat in het Campusgebouw ook logies wordt geïntegreerd die beschikbaar worden gesteld aan personen die voor een langere periode intensief moeten revalideren;

Overwegende dat onder de Campus een parking met 10.000 parkeerplaatsen wordt voorzien (vijf parkeerniveaus); dat de niveaus -4, -5 en -6 via de bestaande ontsluitingswegen worden gekoppeld aan de binnenring en de niveaus -2, -3 en -4 eveneens via de bestaande ontsluitingswegen aan de buitenring; dat het inkomend verkeer hierdoor rechtstreeks naar een parkeerniveau wordt geleid;

Overwegende dat in het noordoostelijke deel van het park het paviljoen wordt opgetrokken; dat dit een lichte open glazen constructie is, die zal gebruikt worden als (sport)bibliotheek en waar ook andere kleinschalige socioculturele evenementen kunnen plaatsvinden, zoals kunsttentoonstellingen; dat voor het paviljoen een waterpartij wordt aangelegd; dat onder het paviljoen een technische ruimte wordt voorzien die de energievoorziening voor de site verzorgt (warmteproductie, koeling en elektriciteit);

Overwegende dat de verschillende gebouwen worden geïntegreerd in een park; dat het park maximaal wordt aangeplant met streekeigen soorten; dat het park publiek toegankelijk is, maar dat de toegang controleerbaar wordt gedimensioneerd (onder meer via een actieve monitoring); dat waar het park aan de tuinen van enkele woningen grenst, extra aandacht wordt besteed aan de groenvoorzieningen;

Overwegende dat binnen de voorliggende aanvraag onder andere volgende bestemmingen worden gerealiseerd: socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, horeca en toeristische logies, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en openbare groene en verharde ruimten; dat deze verschillende bestemmingen met elkaar verweven worden; dat de voorziene bestemmingen in overeenstemming zijn met artikel C1.1.1 van het GRUP 'Afbakening van het VSGB en aansluitende openruimtegebieden' van 16 december 2011;

Overwegende dat in de aanvraag geen grootschalige kleinhandel is voorzien; dat de aanvraag evenmin betrekking heeft op afvalverwerkingsbedrijven of bedrijven die omwille van de schaal en hun ruimtelijke impact niet verenigbaar zijn met de omgeving; dat de aanvraag op dat vlak niet strijdig is met artikel C1.1.1;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in een ondergronds parkeergebouw met 10.000 parkeerplaatsen en nog eens 1.000 parkeerplaatsen onder het multifunctioneel complex; dat de bestaande parkeercapaciteit van Parking C bijgevolg behouden blijft; dat hiermee ook voldaan is aan artikel C1.1.1;

Overwegende dat tijdens de hoorzitting op de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie van 5 december 2017 gevraagd werd om de V/T-index (vloerterreinindex) van het project te bepalen, met het oog op de beoordeling van zorgvuldig ruimtegebruik; dat de aanvrager naar aanleiding van deze vraag op 7 december 2017 een nota inzake de V/T-index ('Nota n.a.v. de vraag omtrent de vloerterreinindex') op het omgevingsloket heeft geplaatst; dat in deze nota de eigenlijke V/T-index niet werd bepaald; dat in de voorschriften van het GRUP (artikel C1.1.2) wordt gesteld dat elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld zal worden aan de hand van onder andere zorgvuldig ruimtegebruik en de bestaande of gewenste dichtheid; dat de nota van 7 december 2017 het echter niet mogelijk maakt om een beoordeling te maken van het zorgvuldig ruimtegebruik en de bestaande of gewenste dichtheid, zoals bepaald in artikel C.1.1.2;

Overwegende dat in artikel C1.1.2 van het GRUP vloeroppervlaktebeperkingen met betrekking tot de verschillende kantooractiviteiten samen en met betrekking tot de verschillende recreatieactiviteiten samen zijn opgenomen; dat deze beperkingen voorzien dat de totale vloeroppervlakte van de verschillende kantooractiviteiten samen beperkt is tot 20.000 m<sup>2</sup> en de totale vloeroppervlakte van de verschillende recreatieactiviteiten samen beperkt is tot 50.000 m<sup>2</sup>;

Overwegende dat reeds in het plan-MER van het GRUP voor het deelgebied Heizel Parking C oppervlaktebeperkingen werden opgenomen, zijnde "50.000 m<sup>2</sup> kantoren, 50.000 m<sup>2</sup> grootschalige kleinhandel en 50.000 m<sup>2</sup> leisure"; dat bij de goedkeuring van het GRUP de maximale oppervlakte voor kantoren nog werd teruggebracht tot 20.000 m<sup>2</sup> en de ontwikkeling van grootschalige kleinhandel volledig werd uitgesloten; dat deze beperkingen werden vastgelegd om de mobiliteitsimpact van mogelijke ontwikkelingen op de site te beperken;

Overwegende dat de aanvrager in de beschrijvende nota gevoegd bij de aanvraag, op p. 32-33, het volgende vermeldt:

"Het GRUP voorziet in een onderscheid tussen "voorzieningen" (artikel C1.1.1), "handelingen ter realisatie van de bestemming" (artikel C1.1.2) en "activiteiten" (artikel C1.1.2), waarbij het de oppervlaktebeperking expliciet aan activiteiten koppelt.

Hieruit volgt dat de vloeroppervlaktebeperking van het GRUP niet moet berekend worden op basis van de totale vloeroppervlakte van de GRUP bestemmingscategorie "recreatieve voorzieningen" of "kantoren", maar enkel op het deel van de relevante bestemmingscategorie waarop de relevante recreatieactiviteiten, respectievelijk kantooractiviteiten plaatsvinden. Concreet betekent dit dat neven- en nutsaccommodatie en faciliteiten waarop of waarbinnen geen kantoor- of recreatieactiviteiten plaatsgrijpen (bv. circulatieruimten, trappen, keukens kleedkamers, parkings, enz.) niet relevant zijn voor het berekenen van de beperkingsnormen. Het Multifunctioneel Complex bevat verschillende voorzieningen (zoals bijvoorbeeld kleedkamers, green keepers room, ...) die ten dienste staan van de recreatieve voetbalactiviteit, maar waar er geen recreatieactiviteiten plaatsvinden. De eigenlijke activiteit vindt enkel plaats op de zones van het voetbalveld en de tribunes waar de toeschouwers plaatsnemen tijdens de match. De oppervlaktebeperking heeft dan ook enkel betrekking op de recreatieve (voetbal)activiteit die plaatsvindt in de tribunes en het multifunctionele terrein.

Alle andere accommodaties zijn voorzieningen in functie van de activiteit maar zijn niet relevant voor de oppervlakteberekening."

Overwegende dat de aanvrager verder zowel in de beschrijvende nota alsook in de replieknota van 12 januari 2018, die op dezelfde datum op het omgevingsloket werd geplaatst, vermeldt dat er dus bij de berekening van de oppervlaktebeperking alleen rekening gehouden moet worden met de vloeroppervlakte waar de activiteiten plaatsgrijpen (wat beperkter zou zijn dan voorzieningen);

Overwegende dat dit volgens de aanvrager betekent dat voor recreatieactiviteiten alleen rekening moet gehouden worden met de vloeroppervlakte van de tribunes en het veld, namelijk 45.490 m<sup>2</sup>, en voor kantooractiviteiten de eigenlijke kantoorruimtes op de vierde verdieping (11.868 m<sup>2</sup>);

Overwegende dat de beschrijvende nota verder nog het volgende vermeldt: "ook indien de in het GRUP vermelde vloeroppervlaktebeperkingen worden toegepast op alle "voorzieningen", wordt aan deze oppervlaktebeperkingen voldaan"; dat om dit aan te tonen drie berekeningsmethodes worden gehanteerd; dat een eerste berekeningsmethode de procentuele toewijzing volgens effectief gebruik in de tijd inhoudt; dat een tweede berekeningsmethode betrekking heeft op een toewijzing volgens hoofdgebruik; dat een derde methode voorziet in een procentuele toewijzing volgens gewogen gebruik;

Overwegende dat de voorgestelde werkwijze met verschillende berekeningsmethodes door de aanvrager gekoppeld wordt aan het multifunctionele karakter van een groot deel van de ruimtes die gebruikt worden bij verschillende activiteiten doorheen het jaar; dat heel wat ruimtes in het multifunctioneel complex geen eenduidige hoofdfunctie hebben;

Overwegende dat het echter niet aangewezen is om de effectieve vloeroppervlaktes van de verschillende ruimtes op te delen in alle mogelijke bestemmingen die binnen het GRUP mogelijk zijn, om deze zo slechts gedeeltelijk mee te tellen in de berekening van de maximale vloeroppervlaktes;

Overwegende dat het geven van een multifunctioneel gebruik aan ruimtes in overeenstemming is met een duurzaam en efficiënt ruimtegebruik, dat dit zeker aangemoedigd kan worden; dat het GRUP ook aanstuurt op een verweving van functies; dat de voorschriften van het GRUP echter niet voorzien in de mogelijkheid om een tijdsopdeling te hanteren; dat de hinder die een bepaalde functie meebrengt, immers gedurende de duur van de activiteit volledig aanwezig is; dat het stedenbouwkundig voorschrift ook spreekt van de "totale vloeroppervlakte van de verschillende recreatieactiviteiten samen"; dat dit voorschrift geen rekening houdt met een percentage van de vloeroppervlakte die benut wordt voor recreatie; dat in geval van een recreatieve activiteit alle ruimtes in rekening moeten gebracht worden die bij deze recreatieve activiteit gebruikt worden; dat in een dergelijke situatie naast de tribunes ook bijvoorbeeld de rondgang, de verschillende evenementruimtes, vergaderzalen en ontvangstruimten meegerekend moeten worden; dat in het geval een momentopname van de site zou worden genomen op het ogenblik van een voetbalmatch, alle ruimten in rekening moeten worden gebracht die gedurende dat evenement gebruikt worden; dat in het geval een recreatieve activiteit plaatsvindt, de maximaal toegelaten vloeroppervlakte van 50.000 m<sup>2</sup> ruim overschreden wordt;

Overwegende dat de recreatieve activiteit niet alleen beperkt kan worden tot de duur van de recreatieve voetbalactiviteit zelf, maar dat de actieve of passieve deelname aan de recreatieve activiteit ook voor, tijdens en na de recreatieve voetbalactiviteit vloeroppervlakten in beslag neemt en het totaal van deze oppervlakten moet gemaakt worden; dat recreatie als één geheel moet worden beschouwd; dat het recreatief gebeuren een totaalplaatje is;

Overwegende dat tijdens een recreatieve activiteit niet alleen de oppervlakte van het veld en de tribunes in rekening kan gebracht worden, zoals de aanvrager stelt, maar dat ook de voor het functioneren van de recreatieve activiteit noodzakelijke en/of daartoe ontworpen ruimtes moeten meegerekend worden;

Overwegende dat het voorschrift van het GRUP van de totale vloeroppervlakten voor kantooractiviteiten en voor recreatieactiviteiten vertrekt van de oppervlakte van een ruimte en niet van het gebruik van de ruimte; dat het voorzien van een maximale oppervlakte toelaat om een eenduidige aftoetsing van het voorschrift mogelijk te maken; dat bij een gebruik van de ruimte dit niet mogelijk is; dat het bijgevolg onmogelijk is om het gebruik van



een ruimte om te zetten in een oppervlakte, omdat een eenduidige aftoetsing dan verdwijnt; dat bijgevolg de gehele oppervlakte van een ruimte in rekening gebracht moet worden; Overwegende dat een ruimte wordt ontworpen om een specifieke activiteit te laten doorgaan; dat de activiteit niet verengd kan worden tot de pure sportactiviteit maar alle activiteiten omvat die ook ten dienste staan (kijken, ontvangen van toeschouwers, omkleden, ...);

Overwegende dat de aanvrager in 'bijlage 2 Deel I - MultiComplex Toelichting ruimte per ruimte', gevoegd bij de beschrijvende nota in de aanvraag, het daadwerkelijk gebruik van ieder type ruimte voorzien in het multifunctioneel project preciseert; dat in deze toelichting onder andere wordt aangegeven welke ruimtes in gebruik zijn voor recreatieve activiteiten en welke andere ruimtes kunnen worden ingezet tijdens recreatieve activiteiten; dat deze laatste als recreatieve voorzieningen worden benoemd;

Overwegende dat ter illustratie op p. 35 van bijlage 2, deel I, bij 'Recreatieve voorzieningen' het volgende gesteld wordt: "De rondgang zal tijdens voetbalwedstrijden ten dienste staan van de recreatieve activiteit vermits deze rondgang uitgaat op de tribunes en aldus noodzakelijk is om toegang te krijgen tot de tribunes. Tijdens voetbalevenementen kan deze rondgang tevens worden gebruikt als ruimte waar bezoekers voeding en drank kunnen kopen en nuttigen, als vestiaire of als berging.";

Overwegende dat op basis van bijlage 2 werd onderzocht welke ruimten specifiek ontworpen zijn om de voetbalmatchen in het gebouw te kunnen laten doorgaan; dat samengevat het om het volgende gaat: voetbalveld, tribune, ruimte verzorging terrein, kleedkamers, TV-studio, ticketruimte, loge en ontvangstruimte, evenementenruimte (verdieping 0 + 3) en horeca (occasioneel extern);

Overwegende dat de aanvrager op 12 januari 2018 een replieknota van 12 januari 2018 op het omgevingsloket heeft geplaatst; dat in deze nota repliek wordt gegeven op het advies van de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie; dat aanvrager hierin het volgende stelt: "Het multifunctioneel complex bevat verschillende voorzieningen (zoals bijvoorbeeld kleedkamers, green keepers room, ...) die ten dienste staan van de recreatieve voetbalactiviteit maar de eigenlijke activiteit vindt enkel plaats op de zones van het voetbalveld en de tribunes waar de toeschouwers plaatsnemen tijdens de match. De oppervlaktebeperking heeft dan ook enkel betrekking op de recreatieve (voetbal)activiteit die plaatsvindt in de tribunes en op het multifunctioneel terrein.", "Zo is een kleedkamer een voorziening maar vindt de eigenlijke voetbalactiviteit hier niet plaats en moet deze aldus niet meegenomen worden in de oppervlakteberekening." en "zodoende moet er bij de berekening van de oppervlaktebeperking enkel rekening worden gehouden met de vloeroppervlakte waar de activiteiten plaatsgrijpen (wat beperkter is dan voorzieningen). Voor recreatieactiviteiten betekent dit dat enkel rekening gehouden moet worden met de vloeroppervlakte van de tribunes en het veld, namelijk 45.490 m<sup>2</sup>."; dat, zelfs mocht deze redenering van de aanvrager met betrekking tot recreatieactiviteit en recreatievoorzieningen gevolgd worden, de aanvrager hier alsnog een foutieve berekening maakt van de oppervlakte; dat immers onder meer ook de kleedkamers deel uitmaken van de recreatieactiviteit, hoewel de aanvrager anders beweert; dat conform het reglement 2017-2018 van de Koninklijke Belgische Voetbalbond en de Aanvullingen bij 'De regels van het voetbalspel', een speler onmiddellijk na zijn uitsluiting (rode kaart) naar de kleedkamer moet terugkeren en zich nadien niet meer mag ophouden in de neutrale zone of in het beschermingsgebied dat toegang geeft tot de kleedkamer en het spel pas wordt hervat nadat de uitgesloten speler de kleedkamers is binnen gegaan; dat de kleedkamers bijgevolg duidelijk deel zijn van de recreatieve activiteit (het voetbalspel) en bijgevolg moeten meegenomen worden in de oppervlakteberekening; dat de argumentatie van de aanvrager met betrekking tot de oppervlakteberekening van de recreatieactiviteiten, gelet op bovenstaande overwegingen, niet gevolgd kan worden;

Overwegende dat de som van de oppervlakten van deze ruimten een totale oppervlakte van circa 100.000 m<sup>2</sup> bedraagt; dat bovendien bij deze berekening de oppervlaktes van sanitair, horeca, circulatieruimte en nutsvoorzieningen niet werden meegenomen; dat deze echter ook nog deels ten dienste van de recreatieve activiteiten staan;

Overwegende dat hieruit kan afgeleid worden dat de totale in gebruik zijnde vloeroppervlakte voor, tijdens en na, een recreatieve activiteit ruimschoots meer dan 50.000 m<sup>2</sup> bedraagt, met name zelfs meer dan het dubbele van wat de stedenbouwkundige voorschriften toelaten;

Overwegende dat de aanvrager daarnaast stelt dat de in artikel C1.1.2 bedoelde vloeroppervlakten netto oppervlakten betreffen; dat dit echter tegengesproken wordt in het eindrapport 'Plan Mer GRUP afbakening VSGB' van april 2010, meer bepaald onder punt 5.1.3.2 (inschatting verkeersgeneratie per deelgebied en cluster, p. 68); dat in de kolom van de tabel van de verkeersgeneratie duidelijk wordt vermeld dat voor leisure 100 m<sup>2</sup> 'bruto vloeroppervlakte' voorzien is;

Overwegende dat de voorliggende aanvraag een bruto vloeroppervlakte van minstens 1.000 m<sup>2</sup> beslaat; dat de aanvraag bijgevolg een inrichtingsstudie bevat, conform artikel C1.1.3;

Overwegende dat de artikelen C1.1.4, C1.1.5, C1.1.6 en C1.1.7 niet of minder relevant zijn bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften;

Overwegende dat de aanvraag geen afwijkings- of uitzonderingsbepalingen van de voorschriften bevat;

Overwegende dat uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften in artikel C1.1.2 van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "afbakening van het VSGB en aansluitende openruimtegebieden", definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2011; dat overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, van de VCRO de vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;

Overwegende dat in het project-MER de disciplines mens-mobiliteit, lucht, geluid en trillingen, bodem, water, fauna en flora, landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie, mens-ruimtelijke aspecten, mens-hinder, veiligheid en gezondheid werden onderzocht;

Overwegende dat op het vlak van verkeer en mobiliteit het project enerzijds mikt op een multimodale ontsluiting en anderzijds op een scheiding van de verschillende verkeersstromen;

Overwegende dat in de exploitatiefase de projectsite wordt ingesloten tussen de volgende wegen:

- R0 tussen complex Wemmel en complex A12, inclusief complexen Wemmel en Romeinsesteenweg;
- A12 tussen complex R0 en complex Strombeek-Bever, inclusief complex Strombeek-Bever;
- Romeinsesteenweg tussen Houba-De Strooperlaan en A12;
- Houba-De Strooperlaan tussen R0 en Magnoliastraat;
- Magnoliastraat;
- alle aansluitingen tussen deze straten;

Overwegende dat in het project-MER onder andere drie ontsluitingsalternatieven werden uitgewerkt; dat het basisscenario voorziet in het behoud van het huidige op- en afrittencomplex; dat de bestaande ontsluiting tussen de R0 en de lokale wegenis (onder andere Romeinsesteenweg) voor gemotoriseerd verkeer in onderhavige aanvraag wordt behouden zoals vandaag het geval is; dat de aanvraag uitgaat van twee ontsluitingslussen (op verschillende ondergrondse niveaus in de parking) die vloeiend aansluiten op de

*bestaande op- en afritten naar de parallelwegen van de R0; dat de parking ontsloten wordt via ondergrondse verbindingswegen;*

*Overwegende dat een eerste alternatief voorziet om de afrit vóór de oprit naar de R0 te verplaatsen;*

*Overwegende dat een tweede alternatief werd ontwikkeld waarbij de bestaande op- en afritten worden gesupprimeerd en alleen de site zelf aangesloten wordt op de R0; dat in dat laatste geval het bestemmingsverkeer voor de omgeving verwezen wordt naar de op- en afritten-complexen Wemmel en Strombeek-Bever;*

*Overwegende dat in de voorliggende aanvraag voor het basis-ontsluitingsalternatief werd gekozen; dat het project de rechtstreekse aansluiting van de projectsite op het hoofdwegenet (R0) behoudt maar voor gemotoriseerd verkeer niet meer bereikbaar zal zijn via de Romeinse-steenweg; dat hierdoor de omliggende straten gevrijwaard worden van verkeer van en naar de site vanaf de Romeinsesteenweg, wat de parkeerdruk daar reduceert; dat de omliggende straten (inclusief de Romeinsesteenweg) bijgevolg geen dragende functie in de ontsluiting van het project voor autoverkeer hebben;*

*Overwegende dat voor het parkeren op de site in hoofdzaak wordt teruggevallen op de parking die onder de campus is gesitueerd; dat dit parkeergebouw dusdanig is georganiseerd dat het rechtstreeks aantakt via de interne wegen op de bestaande ontsluitingsinfrastructuur; dat de parking onder de campus vijf ondergrondse niveaus omvat, waar geparkeerd wordt; dat de onderste niveaus van de parking (-4, -5 en -6) worden gekoppeld aan de binnenring (R0, komende vanuit Gent) en de bovenste niveaus (-2, -3 en -4) aan de buitenring (R0, komende vanuit Antwerpen); dat volgens de aanvrager het voorziene parkeeraanbod op de site de parkeervraag voor de activiteiten van de site opvangt en tevens in voldoende parking voorziet voor de reeds bestaande activiteiten op de Heizel; dat de capaciteit van de parking op de site minstens behouden blijft; dat de parking voorziet in 10.000 parkeerplaatsen voor auto's (of circa 8.400 auto's en 220 bussen) onder de campus en bijkomend 1.000 parkeerplaatsen worden voorzien onder het multifunctioneel complex;*

*Overwegende dat de basisdoorrekening uit het project-MER foutief uitgaat van een ontduddeld systeem; dat de doorrekening dus alleen kan gebruikt worden in het geval dat de R0 heringericht is; dat in het project-MER foutief wordt gesteld dat het toekomstig ontduddeld systeem ook geldt voor de situatie vandaag de dag "omdat de ontduddeling van de ring ter hoogte van de site al een feit is" (p. 58 — Bijlage D1\_1\_Def-laatste versie\_Deel 1); dat de parallelstructuur in het model van 2020 wezenlijk verschilt van de situatie vandaag de dag; dat immers vandaag op de 'parallelstructuur' naast de R0 (kant binnenring) de volledige beweging naar Antwerpen of Brussel zit; dat langs de zijde buitenring er eveneens een aanzienlijke autostroom komende vanuit Brussel en Antwerpen is; dat in het model van 2020 het verkeer hier verspreid is over de doorgaande en de parallelstructuur, wat een overschatting van de restcapaciteit geeft, die er vandaag de dag niet is;*

*Overwegende dat er nog onduidelijkheid heerst over het al dan niet aanpassen van de op- en afrit 'Heizel' op de binnenring volgens scenario A02 van het Project MER; dat de vraag rijst of dit effectief zal gebeuren in het kader van het project Eurostadion; dat de nieuwe op- en afrit 'Heizel' een veel kortere bufferlengte hebben met de binnenring ten opzichte van de op- en afrit zoals opgenomen op de vergunningsaanvraagplannen;*

*Overwegende dat het project-MER heeft uitgewezen dat de realisatie van het project op zich een beperkte impact heeft op de verkeerssituatie tijdens piekmomenten, omdat de functie van nationaal stadion ook vandaag reeds aanwezig is (Koning Boudewijnstadion); dat de overige dagdagelijkse functies (kantoren, campus, multifunctioneel complex, ...) wel bijkomende negatieve effecten genereren, maar niet in die mate dat dwingende milderende maatregelen noodzakelijk zijn voor het mobiliteitsaspect; dat het project-MER volgens de aanvrager concludeert dat er geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten zijn; dat*

er in het project-MER wel 'aanbevelende/flankerende maatregelen' worden voorgesteld op het vlak van mobiliteit, waarvan één op het vlak van luchtemissies als dwingend milderende maatregel wordt beschouwd; dat deze maatregel betrekking heeft op een alternatieve ontsluiting; dat de voorgestelde ontsluitingsalternatieven van het project-MER een herinrichting van het complex R0-Romeinsesteenweg betreffen; dat hierbij de weefbeweging die vandaag bestaat tussen het in- en uitgaand verkeer naar de site wordt geëlimineerd; dat de robuustheid van de aansluiting naar parking C hierdoor in de toekomstige toestand sterk zou toenemen; dat de voorgestelde maatregel echter geen deel uitmaakt van onderhavige aanvraag;

Overwegende dat het document 'Eurostadium aanvraag voor het bouwen van een multifunctioneel project — Grimbergen beschrijvende nota bij stedenbouwkundige aanvraag' het volgende stelt (op p. 61): "Het project-MER besluit voor wat betreft het deelaspect mobiliteit dat er ingevolge de realisatie van het Project geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten zijn. De realisatie van het Project noopt luidens het project-MER, niet tot dwingende milderende maatregelen.";

Overwegende dat deze conclusie niet als dusdanig in het verslag van de dienst Mer verwerkt is; dat het standpunt van de dienst Mer veel genuanceerder is en onderhevig is aan een reeks voorwaarden; dat het document 'Goedkeuring milieueffectrapport Eurostadium Brussels 27 oktober 2016 PRMER-2225-GK' (p. 4) het volgende stelt: "De onderzochte verkeersstromen voor de diverse functies van het project werden berekend op basis van een aantal aannames en statistieken, onder andere voor de vervoerswijzekeuze of modal split. In het MER wordt er op gewezen dat het menselijk gedrag een bepalende factor is in de voorspelde verkeersgeneratie. Gezien dit gedrag gekenmerkt wordt door een zekere mate van onvoorspelbaarheid, is dit een leemte. Het project gaat uit van een mogelijke sturing van het mobiliteitsgedrag en wil met een doorgedreven mobiliteitsbeleid een ambitieuze modal split realiseren.";

Overwegende dat het bijgevolg essentieel is dat het project met zijn verschillende functies, zijn specifieke inplanting en zijn ontsluiting naar de omgeving, overeenkomstig het MER, kan functioneren vanuit de mobiliteitsdoelstelling, namelijk het behalen van de opgelegde modal split;

Overwegende dat in de aanvraag een overzicht van de oppervlaktes en de aantallen bezoekers en werknemers wordt opgesomd in het document 'BIJLAGE 1: "Inrichtingsstudie Multifunctioneel project Eurostadium"'; dat op p. 36 van dit document een vergelijking wordt gemaakt tussen de oppervlaktes van de verschillende typefuncties van het project en de daaraan gerelateerde aantallen werknemers en bezoekers op dagbasis zoals aangenomen en berekend in het project-MER enerzijds en zoals opgenomen in de vergunningsaanvraag (zie onderstaande tabel — 'Tabel 2 — Berekening dagelijkse verkeersgeneratie') anderzijds;

[illegible]

*Overwegende dat de oppervlaktes voorzien voor kantoren, diensten, bedrijven, gemeenschap (zorginstelling), horeca, logies, opslag, ... en hun bijhorend mobiliteitsprofiel in de aanvraag aanzienlijk worden gewijzigd ten opzichte van de oppervlaktes die werden gehanteerd in het project-MER;*

Overwegende dat kan worden vastgesteld dat er belangrijke verschuivingen tussen functies te zien zijn:

*lagere oppervlaktes ten opzichte van het project-MER:*

- aandeel kantoren: -6.739 m<sup>2</sup>;
- aandeel diensten: -32.824 m<sup>2</sup>;
- aandeel gemeenschap (zorginstelling): -9.405 m<sup>2</sup>;
- aandeel horeca voor externe klanten: -795 m<sup>2</sup>;
- aandeel logies: -2.380 m<sup>2</sup>;

*hogere oppervlaktes ten opzichte van het project-MER:*

- aandeel bedrijven: +27.939 m<sup>2</sup>;

- aandeel horeca voor on-site klanten: +4.558 m<sup>2</sup>;
  - aandeel evenementiële infrastructuur +9.636 m<sup>2</sup> (waarde van het MER ontbreekt in de tabel en bedraagt 50.000 m<sup>2</sup>);
  - aandeel opslag: verschil niet te bepalen, wegens ontbreken van de functie in het MER;
- Overwegende dat de impact van deze verschuivingen in het ruimtelijke programma, zoals blijkt uit de tabel, op het maatgevend (drukste) ochtend- en avondspitsuur en de R0 niet verder verduidelijkt wordt;
- Overwegende dat ten opzichte van het project-MER in de vergunningsaanvraag meer dan 4.500 m<sup>2</sup> extra horeca voor on-site klanten wordt voorzien, terwijl zowel het verwachte aantal werknemers als het verwachte aantal bezoekers van de verschillende functies een stuk lager ligt; dat logischerwijze dan een afname van het aandeel horeca zou verwacht worden; dat dit doet vermoeden dat de horeca voor on-site klanten niet alleen voor on-site klanten is;
- Overwegende dat de multifunctionaliteit in voorliggende omgevingsvergunning wordt aangekaart, maar het niet duidelijk is hoe deze interactie tussen de verschillende functies daadwerkelijk wordt ingevuld; dat de impact ervan op de mobiliteit en de parkeercapaciteit helemaal niet duidelijk is, ondanks de uitgevoerde beschrijvingen;
- Overwegende dat de tabel bovendien aanleiding geeft tot volgende onduidelijkheden: voor wat betreft de kolom MER in deze tabel:
- de opsomming van oppervlaktes van functies in deze kolom is onvolledig: er ontbreken oppervlaktes voor "horeca on-site", "opslag" en "evenementiële infrastructuur"; bijgevolg ontbreken ook de aantallen werknemers en/of bezoekers van elk van deze functies;
  - in deze kolom wordt de totale hoeveelheid werknemers (100%) weergegeven, terwijl de berekeningen in het project-MER uitgaan van 90% aanwezigheid; dit geeft in deze tabel een overschatting van de dagelijkse verkeersgeneratie;
  - er is nergens sprake van leveringen; behoudens het algemeen aspect dat leveringen altijd moeten worden meegenomen in een mobiliteitsanalyse, merken het departement MOW en het AWW op dat leveringen, zeker bij evenementen en sport, een belangrijk aandeel in de mobiliteit hebben; het is ook verwonderlijk dat de 50.000 m<sup>2</sup> opslag geen leveringen zou realiseren; de functies "kantoren" en "bedrijven" genereren geen bezoekers; dit is weinig waarschijnlijk;
  - de tabel geeft een overzicht van de dagdagelijkse activiteiten; echter, de verkeersgeneratie ten gevolge van de 3.000 park & ride-plaatsen (P&R) wordt niet opgenomen; op de dagen dat de P&R in gebruik is, betekent dit zowel in de ochtend- als de avondspits maximaal 3.000 autoverplaatsingen extra; dit moet ook bijgeteld worden in het spitsprofiel;
- voor wat betreft de kolom Vergunningsaanvraag in de tabel:
- voor de interpretatie van de getallen in deze kolom werd gebruik gemaakt van tabel 'GRUP VSGB: Oppervlaktetabel volgens hoofdgebruik mobiliteit - dagdagelijks A238', die als annex 2 bij de inrichtingsstudie is opgenomen;
  - bij de functie horeca wordt 11.690 m<sup>2</sup> toegewezen aan "keukens en aanverwanten"; hier wordt geen verkeersgeneratie aan gekoppeld; dit impliceert dat er geen werknemers en/of leveringen zouden zijn, wat zeer onlogisch lijkt; dit moet verder verduidelijkt worden;
  - bij de functie "socio-culturele inrichtingen" is 668 m<sup>2</sup> + 711 m<sup>2</sup> + 3.752 m<sup>2</sup> + 912 m<sup>2</sup> museum en bibliotheek voorzien; voor de verkeersgeneratie worden echter alleen de twee laatstgenoemde oppervlaktes in rekening gebracht;
  - bij de functie "recreatieve voorzieningen" wordt 0 m<sup>2</sup> tribune en multifunctioneel terrein voorzien, maar wel 585 m<sup>2</sup> aanverwante ruimte; het is niet duidelijk aan wat deze ruimte is aanverwant en wat met deze ruimte wordt gedaan;
  - uit de vergelijking van annex 2 bij de inrichtingsstudie met de tabel blijkt dat de opsomming van oppervlaktes van functies in deze kolom onvolledig is: de oppervlakte voor opslag bij openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen (8.823 m<sup>2</sup>) ontbreekt;

- het is onduidelijk hoe de verkeersgeneratie van de functie "opslag" (verspreid over verschillende typefuncties) berekend wordt; deze functie was immers niet opgenomen in het MER en daar dus ook niet berekend; het is niet duidelijk van waar het kencijfer komt van één werknemer per 2.000 m<sup>2</sup>, zoals indicatief aangegeven in de tabel; voor een totale oppervlakte van 46.958 m<sup>2</sup>, die eigenlijk 55.781 m<sup>2</sup> moet zijn, zijn 46 werknemers niet erg veel;
- het is onduidelijk hoe de verkeersgeneratie van de functie "evenementiële infrastructuur" berekend wordt; het is niet duidelijk van waar het kencijfer van één werknemer per 1.000 m<sup>2</sup> komt, zoals indicatief aangegeven in de tabel; voor een totale oppervlakte van 59.636 m<sup>2</sup> lijken 60 werknemers niet erg veel; de berekening moet verduidelijkt worden in functie van de verkeersgeneratie; hetzelfde geldt wat het aantal bezoekers betreft: op basis waarvan werd bepaald dat dit 800 personen per dag zullen zijn?; de beschikbare oppervlaktes om deze evenementen te organiseren laten immers meer dan 800 personen toe;
- de "opslag" wordt in de tabel als een aparte functie aangeduid; uit de tabel van annex 2 bij de inrichtingsstudie blijkt echter dat de opslagruimtes gerelateerd zijn aan verschillende typefuncties, met name "bedrijven", "diensten" en "openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen"; in die zin kunnen de oppervlaktes uit de tabel voor de voornoemde functies bezwaarlijk als "bruto vloeroppervlaktes" worden geduid; daarentegen worden voor de berekening van de aantallen werknemers en bezoekers wel kencijfers voor bruto vloeroppervlaktes gebruikt; dit zorgt voor een onderschatting van het aantal werknemers en bezoekers; ofwel worden kencijfers gebruikt voor de totale bruto vloeroppervlakte per functie, dus inclusief de daaraan gerelateerde opslag, ofwel worden kencijfers gebruikt voor de netto vloeroppervlakte, dus zonder bijbehorende opslag; in ieder geval moet de werkwijze duidelijk en uniform zijn tussen MER enerzijds en vergunningsaanvraag anderzijds, zodat een één-op-één-vergelijking kan gemaakt worden;
- er is nergens sprake van leveringen; behoudens het algemene aspect dat leveringen altijd moeten worden meegenomen in een mobiliteitsanalyse, wordt opgemerkt dat leveringen zeker bij evenementen en sport een belangrijk aandeel in de mobiliteit hebben; het is ook verwonderlijk dat de 46.958 m<sup>2</sup> (eigenlijk 55.781 m<sup>2</sup>) opslag geen leveringen zou realiseren;
- de functies "kantoren" en "bedrijven" genereren geen bezoekers; dit is weinig waarschijnlijk;
- de tabel geeft een overzicht van de dagelijkse activiteiten; echter, de verkeersgeneratie ten gevolge van de 3.000 P&R-plaatsen wordt niet opgenomen; op de dagen dat de P&R in gebruik is, betekent dit zowel in de ochtend- als de avondspits maximaal 3.000 autoverplaatsingen extra; dit moet ook bijgeteld worden in het spitsprofiel;

Overwegende dat deze onduidelijkheden in de loop van de procedure onvoldoende werden uitgeklaard;

Overwegende dat de dubbele keuze tussen spitsprofiel en bezoekersprofiel in de tabel niet gebruikelijk is; dat het niet te achterhalen is hoe deze verdeling is doorgevoerd en gerechtvaardigd werd; dat volgens de toelichting uit de inrichtingsstudie (p. 34) werknemers met een spitsprofiel werknemers zijn die zich naar en van de site verplaatsen respectievelijk tussen 6 uur en 9 uur en tussen 16 uur en 19 uur; dat het echter weinig waarschijnlijk is dat het verkeer naar en van de site zich gelijk verdeelt over deze twee maal drie uur; dat wat dit betekent tijdens het maatgevende (drukste) ochtend- en avondspitsuur en wat de impact daarvan is op de RO, niet verder verduidelijkt wordt in de aanvraag;

Overwegende dat naar aanleiding van bovenvermelde verschillen en onduidelijkheden de vraag rijst of deze wijzigingen overeenkomstig het project-MER zijn; dat alleszins een nieuwe, gedetailleerde berekening van de mobiliteitseffecten zich opdringt om het vergunningsdossier op een objectieve manier te kunnen beoordelen; dat als gevolg daarvan het noodzakelijk is om ook de micromodelsimulatie opnieuw uit te voeren; dat het daarbij bovendien noodzakelijk is om de verkeerswisselaar R0 x A12 en de op- en afrit van

Wemmel mee te nemen; dat zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie met een ontubbelde R0 (doorgaande weg en parallelstructuur) er een duidelijke interactie is tussen beide voornoemde knopen en de aansluiting van het project;

Overwegende dat de aanvraag dusdanig is opgemaakt dat er compatibiliteit is met de door Brussels Expo aangevraagde Verbindingsweg tussen de site (in het Vlaamse Gewest) en de Keizerin Charlottelaan (in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest); dat deze sinds kort in beide gewesten vergund is maar nog niet werd uitgevoerd; dat het opzet van de Verbindingsweg het verbeteren en het waarborgen van de bereikbaarheid van Brussels Expo is door de realisatie van een multimodale lokale ontsluitingsweg tussen parking C en de voorkant van de Paleizen op de Keizerin Charlottelaan via een ongelijkvloerse kruising ter hoogte van de Romeinsesteenweg;

Overwegende dat vanaf de projectsite deze aanvraag de aansluiting voorziet van de rijstroken van de Verbindingsweg, die in Vlaanderen privaat is, op de interne wegenis van het project; dat elke rijstrook van de Verbindingsweg met een specifieke functionaliteit (logistiek, shuttles, auto's) vanaf de perceelgrens van de site via tunnels wordt verbonden met de interne wegenis die leidt naar de corresponderende functies (bijvoorbeeld rijstroken logistiek en shuttles leiden naar de logistieke parking, autoverkeer wordt naar de autoparking geleid);

Overwegende dat het autoverkeer komende van de R0 (binnen- en buitenring) via de interne wegenis de parking van het project zal bereiken; dat van hieruit de bezoekers van de Paleizen de voorkant ervan zullen bereiken via shuttlediensten of te voet via het park en het nieuwe zebrapad over de Romeinsesteenweg en het heraangelegde Verregatpark; dat de heraanleg van het Verregatpark en een nieuw zebrapad zijn verwerkt in de vergunning Verbindingsweg; dat de milieueffecten van de ontsluiting van de parking voor evenementen in de Heizelpaleizen werden bestudeerd in het project-MER 'Verbindingsweg'; dat parking C momenteel circa 180 dagen per jaar in gebruik is; dat alleen op deze dagen en in functie van activiteiten in de Paleizen de Verbindingsweg in gebruik is; dat de afstemming van het gebruik van de Verbindingsweg en het gebruik van de parkings voor het Eurostadium door het kalendermanagement zouden worden ondervangen; dat dit zou gebeuren met contracten zoals aangegeven tijdens de hoorzitting op de gewestelijke omgevingsvergunningscommissies van 5 en 19 december 2017;

Overwegende dat de Verbindingsweg door het Vlaamse Gewest werd vergund op 18 juli 2017 met een stedenbouwkundige vergunning volgens de bijzondere procedure; dat de vergunningsaanvraag werd ingediend door Brussels Expo; dat in deze vergunning het volgende staat: "Het opzet van deze aanvraag is het verbeteren en garanderen van de bereikbaarheid van Brussels Expo voor organisatoren, exposanten, bezoekers tussen Parking C en de Paleizen.";

Overwegende dat in het goedgekeurde project-MER 'Verbindingsweg' (12 mei 2016 - PRMER-2198-GK) dit als volgt wordt bevestigd: "Meer bepaald wenst BRUSSELS EXPO vzw een weg te realiseren bestaande uit 2x1 + 2x1 rijstroken, waarvan 1 rijstrook in elke richting wordt gereserveerd voor het logistiek verkeer en de shuttles van BRUSSELS EXPO en 1 rijstrook in elke richting bestemd is voor de personenwagens. Deze weg start op parking C, door middel van een nieuw aan te leggen rond punt, kruist dan de Romeinsesteenweg ongelijkvloers, om dan aan te sluiten op de Keizerin Charlottelaan.";

Overwegende dat deze vergunning werd verleend aan Brussels Expo, en zoals hierboven vermeld, het een vergunning betreft voor een logistieke weg voor de Heizelpaleizen; dat de bouwheer uitdrukkelijk heeft gevraagd om deze weg te beschouwen als een private weg; dat het dus niet zeker is dat de bezoekers van het te vergunnen complex wel gebruik kunnen maken van deze private weg;

Overwegende dat er in het vergunningsdossier van de Verbindingsweg, en ook binnen de vergunningsdossiers die lopen binnen de zone Heizel (NEO 1 en 2, Heizelpaleizen) er drie verschillende toepassingen verschijnen voor deze verbindingsweg:



- de logistieke verbindingsweg Heizelpaleizen (overeenkomstig de verleende vergunning);
- als onderdeel van de ontsluiting van het Eurostadium;
- als een 'zuivere 2 x 2' ter ontsluiting van NEO I en II;

Overwegende dat naar functionaliteit (ongeacht vergunning) deze drie functies technisch en theoretisch kunnen functioneren, maar niet alle drie samen; dat uiteraard de mobiliteitsimpact op de ontsluiting van en naar de R0 en de impact op de omgeving sterk zal verschillen naargelang de functionele invulling van de "Verbindingsweg"; dat dit verder moet verduidelijkt worden alvorens een dergelijke aansluiting op de R0 kan worden vergund;

Overwegende dat in de omgevingsvergunning van de Verbindingsweg het gebruik van de Verbindingsweg als privaat wordt beschreven, waarbij er een uitwisselingmogelijkheid is tussen de parkings van de paleizen en het Eurostadium; dat er hierbij geen verzekerde verbinding is met het onderliggende wegennet (in de toekomstige situatie); dat dit ervoor zorgt dat de volledige omgeving rond het Eurostadium zich moet richten naar de overige op- en afritten; dat, hoewel in voorliggende vergunningsaanvraag de verbinding met de Romeinsesteenweg behouden blijft, er doorheen de begeleidende documenten duidelijk verwezen wordt naar de wil om deze los te koppelen; dat daarnaast ook de vergunning voor de volledige inrichting van deze Verbindingsweg wordt aangevraagd zonder dat er hier een globale studie van alle ontwikkelingen gebeurd is;

Overwegende dat de aanvrager in zijn replieknota van 12 januari 2018 aangeeft dat Ghelamco het gebruik van de Verbindingsweg niet claimt, integendeel zelfs; dat voor de ontsluiting van het Eurostadium geen gebruik wordt gemaakt van de Verbindingsweg; dat het project alleen ontsloten is via de R0 en de dynamische fysieke barrières elk ander gebruik onmogelijk maken; dat echter uit de begeleidende documenten van de aanvraag af te leiden valt dat voor 185 dagen in het jaar (wanneer Parking C niet wordt gebruikt door Brussels Expo), de Verbindingsweg wordt afgesloten van de interne wegenis en een luw wordt gecreëerd (cul-de-sac); dat dynamische fysieke barrières voorzien zijn om de lus volledig af te zonderen en de Verbindingsweg geen directe verbinding te geven met de R0; dat bijgevolg indien de slagbomen niet gesloten zijn, de cul-de-sac-functie ook niet in werking is en de Verbindingsweg wel verbinding zou kunnen geven naar de R0;

Overwegende dat om een modal split te kunnen realiseren er voldoende infrastructuur voor de verschillende vervoersmodi (auto, voetgangers, fietsers en openbaar vervoer) moet worden voorzien;

Overwegende dat de omgeving reeds met verschillende congestieproblemen te kampen heeft; dat het wenselijk is om voluit in te zetten op transport met alternatieve vervoersmodi; dat het project inzet op het bereikbaar en toegankelijk maken van de site via "zachte" vervoersmiddelen met als bedoeling het aandeel van het autoverkeer in de totale verkeersstromen naar de site zo laag mogelijk te houden; dat in het project-MER hier ook rekening mee gehouden wordt, gelet op de ambitieuze modal split die gebruikt wordt; dat voor het sturen van het doorgedreven mobiliteitsbeleid wel de nodige garanties ontbreken; dat in de aanvraag het inzetten op alternatieve vervoersmodi als volgt wordt toegelicht:

- de exploitant vermeldt dat de site momenteel al goed ontsloten is door het openbaar vervoer op wandelafstand; verschillende geplande projecten met betrekking tot de verdere uitbouw van het tram- en metronetwerk zullen de bereikbaarheid nog verbeteren (cf. 'referentiesituatie 3' in het project-MER); de gebeurlijke uitbreiding van het aanbod openbaar vervoer wordt niet gehypothekeerd door huidig project maar betreft een pluspunt;
- op de site wordt een fietsverbinding met een lengte van 1,6 km voorzien die de Romeinsesteenweg met de verschillende gebouwen op de site verbindt; deze is zo geconcipieerd dat ze zowel met de Genttestraat als de Panoramastraat kan verbonden worden; de aanvrager heeft de vergunningsplannen ter beschikking gesteld van het AWW om het toe te laten desgewenst de aansluiting van de fietsinfrastructuur op de site met deze op het openbaar domein te realiseren;

- *Parking C is momenteel niet bereikbaar voor voetgangers tenzij voor het recupereren van hun voertuig op de huidige parking; in onderhavige aanvraag is de site bereikbaar voor voetgangers (bovengronds) via een limitatief aantal toegangen tot het park; dit is niet anders dan bij andere parken en heeft voornamelijk met veiligheid en toegangscontrole te maken; aan de Romeinsesteenweg worden in de voorliggende aanvraag ruime toegangen voorzien (twee toegangen met telkens een breedte van 25 meter); de bestaande passerelle over de Romeinsesteenweg is een derde toegang;*

*Overwegende dat de volgende opmerkingen gelden met betrekking tot het autoverkeer:*

- *in bijlage D1 milderende maatregelen (discipline Mobiliteit, in de tabel Flankerende maatregelen) wordt vastgesteld dat alleen de zone vanaf de slagbomen tot op de parkings bekeken werd; de toevoerende takken worden niet besproken en er wordt niet bekeken of deze aanvoerende takken de nodige capaciteit hebben, evenmin wordt bekeken wat het effect op de R0 is;*

- *op p. 58 van het project-MER staat in voetnoot het volgende: "de verbreding van de R0 maakt wel onderdeel uit van de aannames in het provinciaal verkeersmodel, en maakt dus de facto deel uit van de referentiesituatie voor de discipline Mobiliteit. In de praktijk worden hier geen fouten in de beoordeling mee gemaakt omdat de ontdubbeling van de ring ter hoogte van de site al een feit is. De bestudeerde situatie verschilt met andere woorden niet erg van de situatie mét Eurostadium maar zonder verbreding van de R0."; dit uitgangspunt, nochtans de basis van de doorrekening, is fout; de parallelstructuur in het model van 2020 verschilt van de situatie vandaag de dag; immers, vandaag de dag zit op de parallelstructuur naast de R0 de volledige beweging van en naar Antwerpen of Brussel; in het model van 2020 zit het verkeer hier verspreid over de doorgaande en de parallelstructuur; dit zorgt voor restcapaciteit die er vandaag de dag niet is en dus, foutief, kan gebruikt worden door de ontwikkelingen op parking C; deze conclusie wordt bevestigd door de tekst op pagina 20 in het project-MER bijlage 6 van de robuustheidstest van de parking, waar het volgende staat: "Pas wanneer de op- en afrit opgesplitst wordt en met een dubbele aansluiting naar de parking toe, wordt de volle winst van de parking duidelijk. Zo kan er vlot tot 3.500 voertuigen per uur inrijdend verkeer afgewikkeld worden. Op voorwaarde dat de parallelweg tot 3.500 voertuigen per uur zou kunnen aanleveren kan de interne infrastructuur van het project Eurostadium de aangeleverde capaciteit vlot verwerken. Of deze aangeboden capaciteit nu bestemd is voor voetbalevenementen, concerten, middelgrote en grote beurzen, paleis 12 of andere grote evenementen in de omgeving maakt eigenlijk niet uit. De aangeboden capaciteit tot 3.500 voertuigen per uur bestemd voor de site wordt vlot afgewikkeld. Voor het uitrijdend verkeer treden er reeds eerder capaciteitsproblemen op wanneer de brugconstructie het aantal rijstroken voor de belangrijkste richtingen verder beperkt (scenario's C2, C3, D2 en D3).";*

*Overwegende dat deze conclusie cruciaal is, vermits het project voorbijgaat aan wat het effect is op de huidige R0 en de A12; dat er vanuit gegaan wordt dat 'als' de weggebruikers er geraken, ze dan vermoedelijk vlot in de parking zullen geraken;*

*Overwegende dat voor de voetgangers de aanleg van de Tuinbrug een belangrijke voorwaarde is om te voldoen aan een kwalitatieve voetgangersverbinding; dat deze brug immers zorgt voor de verbinding van het Verregatpark met de site van het project over de Romeinse-steenweg; dat de Romeinsesteenweg ter hoogte van het Verregatpark niet oversteekbaar is, wat telkens een omleiding van 500 meter naar het dichtstbijzijnde oversteekpunt voor de voetganger met zich meebrengt;*

*Overwegende dat deze Tuinbrug vooral voor de gebruikers van het openbaar vervoer, die de site via het Verregatpark bereiken, een belangrijke verbinding is en dus ook noodzakelijk is voor het realiseren van een vlotte openbaarvervoersverbinding;*

*Overwegende dat de voorliggende vergunningsaanvraag deze Tuinbrug echter niet heeft opgenomen in het project; dat in de beschrijvende nota (p. 46) het volgende staat: "is de Tuinbrug geen vereiste voor het project, maar slechts een optimalisatie die niet het*

voorwerp uitmaakt van deze aanvraag. Dit gaat m.a.w. om een additionele verbetering die door deze aanvraag niet gehypothekeerd wordt";

Overwegende dat de aanleg van het Verregatpark en de Tuinbrug beide nochtans essentieel zijn om de multimodale ontsluiting, zoals opgegeven binnen het project-MER, mogelijk te maken; dat in het MER daarover te lezen is: "Voor fietsers en voetgangers zal de Tuinbrug over de Romeinsesteenweg (ontsluitingsalternatief 3) een betere en comfortabelere verbinding vormen tussen de site en de rest van het Heizelplateau"; dat de Tuinbrug echter geen deel uitmaakt van de aanvraag;

Overwegende dat de initiatiefnemer uitgaat van een hoog aandeel 'fiets'; dat het belangrijk is dat de locatie vlot ontsloten wordt vanuit de verschillende richtingen; dat dit moet gebeuren door middel van de nodige rechtstreekse en fietscomfortabele aansluitingen tussen het wegennet en de fietsenstallingen; dat de fietsenstallingen bovendien binnen wandelbereik van de activiteiten liggen, zodat de fietser snel op zijn/haar bestemming toekomt na het stallen van zijn/haar fiets;

Overwegende dat uit de voorliggende vergunningsaanvraag blijkt dat de fietsers uit de verschillende richtingen echter telkens omgeleid worden naar de Romeinsesteenweg; dat er verder wordt vanuit gegaan dat de andere richtingen geen toegang voorzien; dat het ontbreken van een rechtstreekse toegang vanuit het oosten en het westen niet overeenstemt met de visie om een zo hoog mogelijk fietsaandeel te bereiken en om een integratie van het project in de buurt te bewerkstelligen; dat de Romeinsesteenweg in zijn huidige vorm geen kwalitatieve fietsverbinding is; dat de opdrachtnemer dit ook zelf aangeeft door in het project-MER (p. 384) te wijzen op het belang van de heraanleg van de Romeinsesteenweg: "Ghelamco zal initiatieven terzake ondersteunen en heeft zelf alle belang bij een heraanleg van de Romeinsesteenweg met een degelijke fiets- en openbaar vervoerinfrastructuur, aangezien dit een belangrijke voorwaarde is om een goede modal shift te kunnen realiseren. Het initiatief hiertoe behoort echter een openbaar bestuur toe. Eventueel kunnen garanties in dit verband (vanwege de openbare besturen) wel als een voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunning voor het project worden opgenomen.";

Overwegende dat de bereikbaarheid van de site voor fietsers niet gegarandeerd wordt;

Overwegende dat de stallingsplaatsen voor fietsers voorzien worden op verschillende locaties op de projectsite;

Overwegende dat zonder deze garanties en bij ontbreken van verschillende toegangen voor fietsers, de vooropgestelde ambitieuze modal split niet of zeer moeilijk haalbaar is; dat degelijke fietstoegangen en -verbindingen ontbreken; dat de hoge aandelen die voorzien zijn voor de fiets en de verweving met de omgeving niet kunnen gerealiseerd worden zonder deze verbindingen op de site;

Overwegende dat in de aanvraag ruimte wordt voorzien voor de infrastructuur van tramsporen en tramhaltes; dat op die manier de ruimtelijke mogelijkheid open wordt gehouden om het project beter te bedienen met het openbaar vervoer; dat het echter volledig ontbreekt aan effectieve plannen of initiatieven om ook daadwerkelijk over te gaan tot deze ontsluiting van het openbaar vervoer; dat zonder het engagement van de initiatiefnemer om ook de traminfrastructuur gelijktijdig te realiseren met het project, de doelstellingen die de initiatiefnemer zich heeft gesteld op het vlak van het gebruik van openbaar vervoer, niet gerealiseerd kunnen worden;

Overwegende dat in verband met de uitbreiding van het tramnet in 'Annex 1 Mobiliteitsbeleid Eurostadium' elementen staan die niet kloppen met de realiteit:

- "Fase 1 is het basistracé van tram 9 die Jette verbindt met de Heizel en is in uitvoering"; de werkelijkheid is dat alleen de verbinding tussen Simonis en Jette in uitvoering is; voor de verbinding tussen Jette en de Heizel, noch voor de verbinding tussen Heizel en Esplanade werd een stedenbouwkundige vergunning verleend;

-voor fase 3, de tramverbinding tussen de Heizel en Parking C, werd nog geen stedenbouwkundige vergunning aangevraagd;

Overwegende dat er dus geen sluitende garanties worden voorzien voor de uitbreiding van het openbaar vervoer (later dan 2020);

Overwegende dat er ten onrechte wordt gesproken over een uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer, doch dat er op heden geen bereikbaarheid is met het openbaar vervoer op deze site; dat de nodige inspanningen, noch naar exploitatie, noch naar infrastructuur, noch naar gebruik van bezoekers en werknemers is gegarandeerd; dat het voor de beoordeling belangrijk is dat de huidige ontsluiting van het openbaar vervoer niet voldoende is om de vooropgestelde ambitieuze modal split te behalen;

Overwegende dat de aanvrager in zijn replieknota van 12 januari 2017 met betrekking tot de modal split aangeeft dat het project-MER een worst-case benadering is en de vergunningsaanvraag daar rekening mee houdt door vanuit die worst-case benadering een lichtere invulling te geven aan het project; dat de modal split ook voor de aanvrager van belang is, wil hij tot een 'werkbaar' project komen; dat daartoe alle noodzakelijke maatregelen in zijn project geïntegreerd werden en, waar dat door zijn eigen toedoen niet mogelijk was, hij de benodigde ruimte heeft voorzien, zodat er geen toekomstige optimalisaties van het voorgenomen project zouden kunnen worden gehypothekeerd; dat dit echter geen afbreuk doet aan de vaststelling dat er op heden geen bereikbaarheid is met het openbaar vervoer en de nodige inspanningen noch naar exploitatie, noch naar infrastructuur, noch naar gebruik van bezoekers en werknemers is gegarandeerd;

Overwegende dat de parking (zowel deze onder de campus als deze onder het multifunctioneel complex) privaat en als één geheel wordt beheerd; dat volgens de aanvrager door het voorzien van kalendermanagement de parkeernoodzaak op elk moment wordt ondervangen; dat dit kalendermanagement werd toegelicht tijdens de hoorzitting op de gewestelijke omgevingsvergunningscommissies op 5 en 19 december 2017;

Overwegende dat het luik parkeren binnen deze site enerzijds onduidelijk is en anderzijds nergens op bindende wijze is vastgesteld; dat 10.000 plaatsen onder de campus voorzien zijn om de parkeerbehoefte conform het VSGB op te vangen; dat er tevens van deze 10.000 ook 3.000 plaatsen inzetbaar zijn als P&R; dat deze P&R kan benut worden tot 18 uur, wat de facto voor een P&R, zeker op deze locatie, niet werkbaar is; dat in deze parking 1.500 van de 10.000 plaatsen gereserveerd zijn als busparking, namelijk voor 220 bussen; dat van de 10.000 autoplaatsen verminderd met 1.500 (bus) en 3.000 (P&R) plaatsen er dus maar 5.500 plaatsen overblijven aan parkings die altijd beschikbaar zijn; dat de inname van de 1.500 plaatsen voor bus en de daadwerkelijke benutting van de P&R nergens duidelijk is uitgewerkt; dat de 5.500 netto parkeerplaatsen die beschikbaar zijn voor auto's, ook nergens verschijnen in de berekeningen;

Overwegende dat kalendermanagement een goed uitgangspunt is als visie, maar dat er slechts een beperkte garantie is van deugdelijk gebruik, en dat het afhankelijk is van contractuele afspraken tussen de verschillende betrokkenen;

Overwegende dat voor P&R wordt gewezen op het zeer beperkte tijdsvenster (tot 18 uur) en het ontbreken van een voltijdse beschikbaarheid (beperkt tot 220 dagen per jaar); dat onder parkingmanagement in de inrichtingsstudie staat: "het parkingmanagement zal zo goed als mogelijk afgestemd worden op de noden en wensen van de verschillende gebruikers"; dat nergens wordt gestipuleerd wie die gebruikers zijn, en wat met deze gebruikers effectief is vastgelegd; dat dit alles wordt versterkt door de dubbelzinnige communicatie in verband met de zogenaamde Verbindingsweg die een cruciale rol speelt in de parkeerontsluiting;

Overwegende dat er derhalve geen bindende informatie is over het gebruik van deze parking; dat het niet duidelijk is wat de impact van deze parking zal zijn op het vlak van mobiliteit op de omgeving; dat tevens rekening moet gehouden worden met de globale en gewestoverschrijdende parkeerproblematiek en het benutten van de P&R;

*Overwegende dat kan geconcludeerd worden dat in de aanvraag niet wordt toegelicht met welke dwingende en doortastende maatregelen de ambitieuze modal split, waarvan uitgegaan wordt, kan bereikt of benaderd worden; dat uit de beschikbare dossierstukken van de vergunningsaanvraag en het voorgestelde mobiliteitsbeleid niet kan worden afgeleid dat de ambitieuze modal split zal worden gehaald;*

*Overwegende dat in het goedkeuringsverslag van de dienst Mer het volgende staat: "Het project is complex doordat de verschillende constructies een multifunctioneel karakter hebben, en dit zowel wat betreft hun inrichting als wat betreft het gebruik ervan in de tijd. Het MER vraagt de nodige concentratie van de lezer om te begrijpen welke activiteiten zich — al dan niet simultaan — kunnen ontwikkelen. Dit houdt ook in dat het fragmentair lezen van het MER tot verkeerde inzichten kan leiden. Hiervoor is waakzaamheid geboden.";*

*Overwegende dat overeenkomstig bovenstaande conclusie uit het MER moet worden opgemerkt dat het vanuit het huidige vergunningsdossier, ondanks de vele pagina's en toelichtingen, nog steeds niet helder is hoe de functionaliteit van de verschillende zones werkt; dat vooral de kwestie van de vele functies en hun wisselende oppervlaktes maken dat er nog steeds geen zekerheid is in verband met de benutting van de oppervlaktes en de daaruit volgende verkeersgeneratie;*

*Overwegende dat het gebruik van de Verbindingsweg onvoldoende duidelijk is;*

*Overwegende dat het ontbreken van een sturing van het mobiliteitsgedrag, het ontbreken van de gepaste infrastructuur en maatregelen en vooral het ontbreken van de nodige waarborgen in verband met het behalen van deze ambitieuze modal split een grote leemte is in dit dossier;*

*Overwegende dat bij de wijziging van deze oppervlaktes de duiding naar de concrete impact van deze wijzigingen ontbreekt op het mobiliteitsprofiel en de bijhorende milieu-impact; dat de invloed van het gebruik van het complex, zoals bepaald in het project-MER, hierbij niet meer hetzelfde is als in de aanvraag; dat er eveneens geen concrete vergelijking met het project-MER mogelijk is, gelet op het verschil in benamingen en onderverdelingen van de diverse functies;*

*Overwegende dat de hoorzittingen op de gewestelijke omgevingsvergunningscommissies van 5 en 19 december 2017 niet geleid hebben tot nieuwe argumenten ten opzichte van de aanvraag;*

*Overwegende dat de wijziging en de toename van de verkeersstromen in de omgeving van het projectgebied en de parkeergarage de belangrijkste factoren zijn bij de beoordeling van de luchtemissies;*

*Overwegende dat de energie voor het complex wordt geleverd door aansluiting op het openbare elektriciteitsnet en door de installatie van zonnepanelen en een WKK-installatie op gas; dat ook voor de (nood)voeding van de essentiële en kritische installaties gebruik gemaakt wordt van de WKK-installatie; dat ook de emissies van de WKK-installatie relevant zijn;*

*Overwegende dat in de omgevingsvergunningsaanvraag drie documenten werden toegevoegd ter aanvulling van het (voor de huidige procedure reeds) goedgekeurde project-MER;*

*Overwegende dat twee van deze documenten de verkeersemisies behandelen en de volgende aanvullingen betreffen: "Ten gevolge van een recente update van zowel het IFDM-traffic & het CAR model werden de verkeersemisies op basis van de verkeersgeneratie uit het goedgekeurde project-MER herberekend (toegevoegd als bijlage E4bis: Rapport ad/2017/016.01.v2 en Rapport ad/2017/016.03 bij de aanvraag).";*

*Overwegende dat deze documenten berekeningen bevatten op basis van nieuwe (gunstigere) verkeersemisiemodellen met de cijfers voor 2020; dat de twee toegevoegde documenten omtrent de verkeersemisies echter voornamelijk de effecten bespreken op de luchtkwaliteit bij de uitvoering van een alternatieve ontsluiting tussen de R0 en de lokale wegenis (ontsluitingsalternatief 2), hetgeen niet het voorwerp is van deze aanvraag;*

Overwegende dat tijdens de hoorzitting op de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie van 5 december 2017 de informatie uit de aanvullende documenten werd herhaald; dat de visie van de aanvrager om de berekeningen alleen aan te passen voor ontsluitingsalternatief 2 omdat er voor het basisalternatief geen problemen zouden zijn, niet kan gevolgd worden; dat immers bij de basisontsluiting overschrijdingen worden veroorzaakt op de beoordelingspunten 4 en 6 (MER-rapport, tabel 28 en tabel 219 van bijlage 11);

Overwegende dat daarnaast opgemerkt moet worden dat de achtergrondconcentratiekaarten waarop de aanvrager zich in de aanvullende documenten baseert, aantonen dat de NO<sub>2</sub>-concentraties tegen 2020 zullen dalen; dat dit deels komt doordat de emissiefactoren voor vrachtwagens dalen; dat de stijging in NO<sub>2</sub>-concentraties, als gevolg van het toegenomen verkeer door het project, echter hoofdzakelijk veroorzaakt wordt door personenwagens waarvoor de emissiefactoren in 2020 veel minder dalen;

Overwegende dat deze twee nieuwe documenten inzake verkeersemisies niet gevalideerd werden door de dienst Mer; dat met deze documenten inzake verkeersemisies dan ook geen rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat het derde document de emissies van de WKK behandelt en de volgende aanvullingen omvat: "Ten gevolge van verdere studie werden de energieverbruiken van de site meer gedetailleerd in kaart gebracht en werd de keuze voor de energieproductie vastgelegd op WKK's met gasmotoren. De luchtmissies werden conform de methodiek van het goedgekeurde project-MER herberekend. Hierbij werd tevens het effect van een grotere schouwhoogte (tot een TAW-peil 110 m) mee gekwantificeerd (rapport herberekening toegevoegd als bijlage E4bis: verslag ad/2017/016.02 bij de aanvraag).";

Overwegende dat dit toegevoegd document verduidelijkt dat er een aanzienlijk hoger gasverbruik zal zijn, waardoor er aanzienlijk hogere emissies zullen zijn dan deze die in het goedgekeurd project-MER werden onderzocht; dat in het project-MER een schouwhoogte van 23 meter werd vereist; dat in de onderhavige omgevingsvergunningsaanvraag de schouw voor de WKK wordt voorzien op de rand van het park en uitmondt op een hoogte van 110 meter TAW; dat hiermee de schacht een totale lengte heeft van 45 meter gemeten vanaf de start in de ondergrond en dus 34 meter bovengronds;

Overwegende dat dit document niet kan beschouwd worden als een loutere 'aanvulling' maar een wijziging is ten opzichte van het project-MER, die niet gevalideerd werd door de dienst Mer; dat de loutere toevoeging van deze documenten of nieuwe 'studies' aan de aanvraag niet kan aanvaard worden als een wijziging van bepaalde delen van het project-MER dat werd opgesteld overeenkomstig een bepaald traject inzake inhoud en methodologie en dat vervolgens, na inhoudelijke toetsing door de dienst Mer, werd goedgekeurd; dat dit niet in overeenstemming is met de kwaliteitsbeoordeling van de verzamelde informatie; dat het dus onmogelijk is om een uitspraak te doen over de emissies van de WKK zoals vervat in de aanvraag, gezien de aanvraag aanzienlijk verschilt van het project-MER waarin de milieueffecten werden beoordeeld; dat een aanvullende studie niet in de plaats kan komen van het MER;

Overwegende dat de overheid bij het nemen van een besluit gehouden is aan het zorgvuldigheidsbeginsel; dat indien vastgesteld wordt dat de voorliggende aanvraag dusdanig verschillend is van het project-MER, de milieueffecten die het aangevraagde project kan veroorzaken, onvoldoende ingeschat kunnen worden; dat bij de beoordeling van de lucht-emissies dus geen rekening gehouden kan worden met de drie aanvullende documenten die bij de aanvraag werden toegevoegd;

Overwegende dat de stookinstallaties en de WKK's aanleiding geven tot emissies van CO en NO<sub>x</sub>, dat de parkeergarage en de bijkomende verkeersstromen aanleiding geven tot emissies van NO<sub>x</sub>, CO, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>; dat in 2014, 2015 en 2016 de jaargemiddelde concentratie in de omgeving van het projectgebied voor NO<sub>x</sub> 26 tot 45 µg/m<sup>3</sup> bedroeg, voor PM<sub>10</sub> 21 tot 30 µg/m<sup>3</sup> en voor PM<sub>2,5</sub> 13 tot 20 µg/m<sup>3</sup>; dat voor NO<sub>2</sub> de concentraties sterk

verhoogd zijn ten opzichte van het landelijk gemiddelde in Vlaanderen; dat op meerdere plaatsen in en rond het projectgebied de Europese grenswaarde voor de jaargemiddelde NO<sub>2</sub>-concentratie wordt overschreden; dat ook voor PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> de concentraties verhoogd zijn ten opzichte van het landelijk gemiddelde in Vlaanderen; dat voor deze polluenten de Europese grenswaarden wel nog gerespecteerd worden;

Overwegende dat bijgevolg in de omgeving van het projectgebied vooral NO<sub>2</sub> een kritische pollutant is; dat, doordat de Europese grenswaarde voor de jaargemiddelde NO<sub>2</sub>-concentratie hier voor 80% ingenomen is, overeenkomstig het significantiekader lucht van het MER-richt-lijnenboek Lucht de bijdrage van een bijkomend project in dit gebied steeds verwaarloosbaar moet zijn; dat dit betekent dat de NO<sub>2</sub>-concentratiebijdrage van het project niet groter mag zijn dan 0,4 µg/m<sup>3</sup> (1% van de Europese grenswaarde); dat als de jaargemiddelde NO<sub>2</sub>-concentratie lager ligt dan 80% van de Europese grenswaarde, de bijdrage van een bijkomend project dan beperkt moet zijn; dat dit betekent dat de NO<sub>2</sub>-concentratiebijdrage van het project niet groter mag zijn dan 1,2 µg/m<sup>3</sup> (3% van de Europese grenswaarde);

Overwegende dat, zoals reeds vermeld, in de aanvraag gekozen wordt voor het basis-alternatief van het MER inzake ontsluiting; dat voor het parkeren op de site in hoofdzaak wordt teruggevallen op de parking die onder de campus is gesitueerd; dat dit parkeergebouw dusdanig is georganiseerd dat het rechtstreeks aantakt via de ondergrondse interne wegen op de bestaande ontsluitingsinfrastructuur;

Overwegende dat de ondergrondse interne rijbaan aansluit op de bestaande wegen ter hoogte van de op- en afrit Romeinsesteenweg - R0; dat voor de luchtverversing en voor de rook- en warmteafvoer (RWA) uit deze tunnel mechanische ventilatie is voorzien; dat de mechanische ventilatie een luchtstroming creëert in de rijrichting van de ondergrondse wegen; dat de tunnelmonden van de ondergrondse wegen zijn weggekeerd van de Romeinsesteenweg en de bestaande woningen in de Panoramastraat;

Overwegende dat de ventilatie van de parking volledig zal gebeuren via schouwen, geïntegreerd in het campusgebouw; dat de emissiepunten zich op circa 30 meter hoogte bevinden; dat de RWA-installaties van de parking onder de campus worden voorzien op drie plaatsen; dat deze installaties, naast de afvoer van rook en warmte in geval van brand, ook de reguliere ventilatie van de parking verzorgen; dat de RWA-ventilatoren de afvoerlucht via vijf schachten tot het dak van de campus brengen; dat de ventilatieschachten een hoogte hebben van meer dan 30 meter maar zijn ingewerkt in het campus gebouw, waardoor deze visueel niet waarneembaar zijn;

Overwegende dat door wijzigingen in verkeersstromen in de omgeving van de site ook de emissies ten gevolge van het verkeer zullen wijzigen in de exploitatiefase; dat deze in het project-MER werden berekend voor de parameters PM<sub>2,5</sub>, PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> (Bijlage 9 bij het project-MER en Bijlage D1 van de aanvraag); dat in het project-MER de impact van het verkeer werd onderzocht bij het uitvoeren van verschillende scenario's van ontsluiting: het basisscenario (de bestaande ontsluiting) en twee ontsluitingsalternatieven; dat deze omgevingsvergunningsaanvraag duidelijk is gebaseerd op het basisscenario en niet op één van de twee ontsluitingsalternatieven;

Overwegende dat de NO<sub>2</sub>-concentratiebijdrage van de bijkomende verkeersstromen en parking volgens het project-MER in twaalf beoordelingspunten meer dan 0,4 µg/m<sup>3</sup> (beperkte bijdrage) bedraagt en op drie beoordelingspunten meer dan 1,2 µg/m<sup>3</sup> (belangrijke bijdrage); dat van deze beoordelingspunten er zeven in een woonzone zijn gelegen; dat op drie locaties, waarvan één woonzone (in de omgeving van de Panoramastraat), door de realisatie van het project de Europese grenswaarde voor het NO<sub>2</sub>-jaargemiddelde overschreden wordt, waar dat in de referentiesituatie nog niet het geval is, en de NO<sub>2</sub>-concentratie zal toenemen op de plaatsen waar in de referentiesituatie de Europese grenswaarde al overschreden is;

Overwegende dat tijdens de hoorzitting op de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie van 5 december 2017 de aanvrager stelde dat de VMM op basis van de resultaten, berekend met behulp van het IFDM-traffic-model, stelt dat er ter hoogte van de woningen overschrijdingen zijn; dat de aanvrager stelt dat het IFDM-traffic-model niet geschikt is en niet gebruikt mag worden voor de beoordeling ter hoogte van woningen; dat dit moet gebeuren op basis van het CAR-model; dat deze stelling echter niet klopt; dat het wegtype (en de configuratie van de gebouwen) bepaalt of het CAR-model dan wel het IFDM-traffic-model gehanteerd moet worden; dat met het IFDM-traffic-model in de omgeving van de Panorama-sstraat (waar zich woningen bevinden) een overschrijding wordt gemodelleerd door de toename van de verkeersstromen op de nabijgelegen gewestwegen; dat als men het effect van toegenomen verkeer in de Panoramastraat zelf wil bepalen, men inderdaad het CAR-model zal moeten gebruiken; dat, omdat bij de basisontsluiting het verkeer in de Panoramastraat zelf niet toeneemt, met het CAR-model in dit geval ook geen effect wordt berekend;

Overwegende dat de aanvrager tijdens de hoorzitting op de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie van 5 december 2017 stelde dat er geen rekening is gehouden met het feit dat door de updates van de modellen globaal gezien lagere concentraties berekend worden en dat de impact van het verkeer op de R0 in de omgeving van het projectgebied wordt overschat omwille van de diepteligging van de R0 op die locatie; dat de positieve impact van de diepteligging met het verplicht te gebruiken IFDM-traffic-model niet gekwantificeerd kan worden;

Overwegende dat, zoals reeds vermeld, er geen rekening gehouden wordt met de aanvullende documenten (updates), gezien deze niet gevalideerd zijn door de dienst Mer; dat dat onzekerheden die onder- en/of overschattingen veroorzaken, eigen zijn aan modellen; dat zo ook de impact van het effect van stagnatie (files) ook niet gekwantificeerd wordt met het model; dat dit tot een onderschatting leidt van de berekende impact van het project;

Overwegende dat overeenkomstig het richtlijnenboek Lucht van de dienst Mer een onderzoek naar milderende maatregelen moet worden uitgevoerd van zodra een beperkte impact wordt vastgesteld bij een situatie waarbij de luchtkwaliteitsgrenswaarden voor (een deel van) het studiegebied reeds voor meer dan 80% ingevuld zijn; dat dit voor het beschouwde projectgebied het geval is, ongeacht het al dan niet realiseren van het project; dat uit de impact-berekeningen uit het project-MER blijkt dat naargelang de locaties of de ontsluitingsvarianten een beperkte tot zelfs belangrijke negatieve impact berekend wordt; dat met name voor de bestaande ontsluiting de impact als 'belangrijk negatief' wordt beschouwd; dat het onderzoek naar milderende maatregelen in het project-MER leidt tot het uitwerken van ontsluitings-alternatieven waarvan de uitvoering noodzakelijk geacht wordt, gezien de zeer hoge NO<sub>2</sub>-belasting in de omgeving van de R0;

Overwegende dat op p. 746 van het project-MER in voetnoot 249 onder andere het volgende wordt vermeld: "Bij realisatie van het basis-ontsluitingsalternatief worden milderende maatregelen m.b.t. de impact van het verkeer dwingend geacht; de beide ontsluitingsalternatieven 1 en 2 worden hierbij aanzien als milderende maatregelen; bij realisatie van ontsluitings-alternatief 2 worden flankerende maatregelen noodzakelijk geacht om de impact van het gemodelleerde effect op de woningen vlakbij de wegrand van de Panoramastraat te milderen";

Overwegende dat in deel 8.3.7.2.4 van het project-MER in voetnoot 5 van de tabel inzake de milderende maatregelen het volgende wordt gesteld: "bij realisatie van het basis-ontsluitings-alternatief worden milderende maatregelen m.b.t. de impact van het verkeer noodzakelijk geacht gezien de zeer hoge NO<sub>2</sub> belasting in de omgeving van de R0; de beide ontsluitings-alternatieven 1 en 2 worden hierbij aanzien als milderende maatregelen"; Overwegende dat in het project-MER als milderende maatregel twee ontsluitingsalternatieven werden uitgewerkt die met betrekking tot de impact van het



verkeer als dwingend beschouwd moeten worden; dat het eerste alternatief de reorganisatie betreft van de op- en afrit van de Romeinsesteenweg (afrit vóór de oprit aanleggen); dat het tweede alternatief, naast het aanleggen van de afrit vóór de oprit, bijkomend het supprimeren van de verbinding met de Romeinsesteenweg omvat; dat onderhavige aanvraag geen enkele van de ontsluitings-alternatieven, hoewel deze als 'dwingende milderende maatregel' geïdentificeerd zijn in het project-MER, omvat;

Overwegende dat er door het project een belangrijke negatieve NO<sub>2</sub>-impact wordt verwacht ten gevolge van het verkeer; dat deze aanzienlijk negatieve impact, berekend in het project-MER, onvoldoende wordt weerlegd in de omgevingsvergunningsaanvraag; dat er niet wordt aangetoond dat de overige maatregelen voldoende zijn om de aanzienlijk negatieve impact te milderen, noch in de aanvraag, noch in het project-MER; dat alleen voor de ontsluitingsalternatieven de impact effectief werd berekend; dat het effect van de overige maatregelen niet wordt geanalyseerd;

Overwegende dat de exploitant tijdens de hoorzitting op de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie van 5 december 2017 stelde dat de ontsluitingsalternatieven geen dwingende milderende maatregel betreffen; dat dit niet kan worden bijgetreden;

Overwegende dat de afdeling Energie, Klimaat en Groene Economie in haar ongunstig sub-advies bevestigt dat de bestaande ontsluiting, hetgeen het voorwerp is van onderhavige aanvraag, een belangrijke negatieve impact naar luchtkwaliteit (NO<sub>2</sub>) met zich meebrengt ten gevolge van de impact van het verkeer en dat de noodzakelijk geachte maatregelen die werden uitgewerkt in het MER (ontsluitingsalternatief 1 of 2) om deze aanzienlijk negatieve impact te milderen, niet werden meegenomen in onderhavige omgevingsvergunningsaanvraag;

Overwegende dat de cumulatieve impact van de totale NO<sub>x</sub>-emissie voor het aangevraagde project resulteert in een NO<sub>2</sub>-concentratiebijdrage die op tien beoordelingspunten (waarvan zes in woonzone) tussen 0,5 en 1,2 µg/m<sup>3</sup> bedraagt (beperkte bijdrage) en op zes beoordelingspunten (waarvan drie in woonzone) tussen 1,3 en 2,4 µg/m<sup>3</sup> (belangrijke bijdrage);

Overwegende dat de luchtkwaliteit in de omgeving van het projectgebied zodanig is dat kan worden afgeleid dat meer dan 80% van de Europese grenswaarde voor de jaargemiddelde NO<sub>2</sub>-concentratie is ingenomen en dat de aangevraagde emissies als gevolg van de wijziging en de toename van verkeersstromen een belangrijke impactbijdrage hebben, waardoor de emissies als gevolg van de realisatie van dit project niet verenigbaar zijn met de kwaliteit van de omgevingslucht;

Overwegende dat de negatieve impact op de luchtkwaliteit in de aanvraag ook onvoldoende geremedieerd wordt, gezien de dwingend geachte milderende maatregelen vanuit het project-MER niet meegenomen worden;

Overwegende dat de aanvrager tijdens de hoorzitting op de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie van 5 december 2017 een voorbehoud maakte in verband met het niet ter beschikking hebben van de ingediende bezwaarschriften;

Overwegende dat de bezwaarschriften die werden ingediend bij de stad Brussel, per mail werden doorgestuurd naar de aanvrager op 12 december 2017; dat de aanvrager hierbij de mogelijkheid werd geboden om tijdens de hoorzitting op de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie van 19 december 2017 een aanvullende repliek te geven op de bezwaarschriften; dat de aanvrager van deze mogelijkheid gebruik heeft gemaakt;

Overwegende dat de gemeente Grimbergen op 13, 14, 15 en 19 december 2017 telkens een deel van de daar ontvangen bezwaarschriften aan de aanvrager heeft bezorgd; dat het advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen een gecategoriseerde samenvatting bevat (zowel in de tekst van het advies als in een tabel als bijlage); dat dit advies reeds op 1 december 2017 op het omgevingsloket werd opgeladen en daar beschikbaar was voor de aanvrager; dat de aanvrager bij e-mail van 1 december 2017 werd gewezen op de beschikbaarheid van deze gegevens op het omgevingsloket;

*dat de aanvrager noch op de zitting van 5 december 2017, noch op deze van 19 december 2017 een repliek op deze bezwaarschriften heeft gegeven;*

*Overwegende dat de aanvraag strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP VSGB, meer bepaald artikel C1.1.2; dat de totale vloeroppervlakte van de verschillende recreatieactiviteiten samen ruimschoots meer dan 50.000 m<sup>2</sup> bedraagt; dat overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, van de VCRO de vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;*

*Overwegende dat uit de aanvraag niet duidelijk blijkt dat de ambitieuze model split kan worden gerealiseerd; dat het nog steeds niet helder is hoe de functionaliteit van de verschillende zones werkt en bijgevolg wat de bijhorende verkeersgeneratie hiervan is; dat de invloed van het gebruik van het complex, zoals bepaald in het project-MER, niet meer hetzelfde is als in de aanvraag; dat het gebruik van de Verbindingsweg onvoldoende duidelijk is; dat in de aanvraag geen garanties worden gegeven omtrent de infrastructuur van de alternatieve vervoersmodi (fietsers, voetgangers en openbaar vervoer);*

*Overwegende dat er drie aanvullende documenten inzake luchtverontreiniging aan de aanvraag werden toegevoegd, met gegevens die verschillen van het project-MER; dat deze documenten niet gevalideerd werden door de dienst Mer; dat de aanvraag dusdanig verschilt van het project-MER, waardoor de milieueffecten die het aangevraagde project kan veroorzaken, onvoldoende ingeschat kunnen worden; dat er met de aangevraagde basisontsluiting een negatieve impact is op de luchtkwaliteit en de dwingend geachte milderende maatregelen uit het project-MER niet werden meegenomen in de aanvraag;*

*Overwegende dat bijgevolg de adviezen die handelen omtrent bovenstaande argumenten, gevolgd worden en de bezwaarschriften met betrekking tot bovenstaande argumenten gegrond worden verklaard;*

*Overwegende dat de hinder en de risico's voor mens en milieu ten gevolge van de aangevraagde exploitatie van de ingedeelde inrichting en activiteit niet tot een aanvaardbaar niveau worden beperkt;*

*Overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften en niet verenigbaar met de aspecten mobiliteit, hinder en gezondheid van de goede ruimtelijke ordening, zoals voorzien in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, van de VCRO;*

**BESLUIT:**

*Artikel 1. Aan de nv Ghelamco Invest, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, wordt de omgevingsvergunning geweigerd voor:*

*1° de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen voor de bouw van een multifunctioneel complex, een campusgebouw, een paviljoen, een ondergrondse parkeergarage, het vellen van hoogstammige bomen die geen deel uitmaken van een bos, het slopen of verwijderen van verhardingen, het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf, het aanleggen van verhardingen, het plaatsen van zonnepanelen en het slopen van publiciteitsinrichtingen;*

*2° de aangevraagde exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten in de werffase en in de exploitatiefase,*

*op de terreinen gelegen te 1850 Grimbergen, Romeinsesteenweg 654, Gentsestraat zn en Romeinsesteenweg zn, kadastraal bekend als afdeling 4, sectie B, perceelnummers 71L24, 71523, 112F, 112L (deel), 112H (deel), 229 A (deel), 229 B (deel), 229 E en 229 F (deel).*

*Art. 2. De plannen en het aanvraagdossier waarop dit besluit gebaseerd zijn, maken er integraal deel van uit.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

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

1.

De verzoekende partij verwijst naar artikel 105, §2, 1° decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunningsdecreet) dat bepaalt dat een vergunningsaanvrager bij de Raad een beslissing betreffende een omgevingsvergunning kan bestrijden, waaruit rechtstreeks haar belang voortvloeit. Zij heeft er alle belang bij om de bestreden beslissing te laten vernietigen omdat het een weigering betreft. Alle determinerende weigeringsmotieven uit de bestreden beslissing worden door haar betwist.

2.

De verwerende partij is van mening dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift niet alle determinerende weigeringsmotieven aanvecht.

Zo stelt de bestreden beslissing op pagina 41 dat het aangevraagde project een aanzienlijk hoger gasverbruik (via warmtekrachtkoppelingen (WKK's) met gasmotoren) omvat dan hetgeen destijds onderzocht werd in het project-MER, waardoor er aanzienlijk hogere emissies zullen zijn dan deze die in het goedgekeurde project-MER werden onderzocht.

De bestreden beslissing stelt in dat verband dat aangezien de aanvraag dusdanig verschilt van hetgeen beoordeeld werd in het project-MER, de milieueffecten onvoldoende ingeschat kunnen worden, zodat de vergunning geweigerd moet worden.

Dit weigeringsmotief inzake de aanzienlijk negatieve impact van de WKK's op de luchtverontreiniging zou niet worden bekritiseerd in het verzoekschrift.

In het vierde middel bekritiseert de verzoekende partij de bestreden beslissing enkel waar de verwerende partij tot het oordeel komt dat de luchtemissies ten gevolge van de verkeersontsluiting onvoldoende ingeschat kunnen worden.

Nergens in het verzoekschrift zou de verzoekende partij echter de beoordeling in de bestreden beslissing bekritisieren dat de aanvraag een aanzienlijke impact heeft op de luchtkwaliteit omwille van het feit dat er een aanzienlijk hoger gasverbruik zal zijn dan hetgeen onderzocht werd in het project-MER en dat het om die reden niet mogelijk is om uitspraak te doen over de emissies van de WKK's zoals die vervat zitten in de aanvraag.

3.

De eerste tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet.

4.

De tweede en derde tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partij.

Zij stellen dat de stad Brussel de erfpachtovereenkomst met verzoekende partij heeft opgezegd, zoals zou blijken uit de gemeenteraadsbeslissing van de stad Brussel van 26 maart 2018.

Hieruit zou blijken dat het Eurostadion niet meer kan worden gebouwd nu de verzoekende partij geen enkel zakelijk recht meer kan doen gelden op het projectterrein.

De stad Brussel zou te kennen gegeven hebben dat de aanvraag die tot de bestreden beslissing heeft geleid voor haar onaanvaardbaar is, waarbij zelfs een "project bis" niet meer tot de mogelijkheden behoort.

5.

De verzoekende partij antwoordt op de exceptie van de verwerende partij door te verwijzen naar haar derde en vierde middel: in het derde middel wordt de verwerende partij verweten rekening te hebben gehouden met tal van gegevens die niet in het project-MER werden onderzocht en gevalideerd, terwijl in het vierde middel de verwerende partij wordt verweten ten onrechte voor te houden dat de verzoekende partij zich uitgerekend zou schuldig maken aan hetgeen de verwerende partij in het derde middel wordt verweten, met name het afwijken van wat in het project-MER werd onderzocht en gevalideerd.

Het derde en vierde middel zijn volgens de verzoekende partij wel degelijk 'alomvattend' geformuleerd. De WKK-overwegingen uit de bestreden beslissing ressorteren onder deze 'alomvattendheid' aangezien ze ook betrekking hebben op de vertaling van het project-MER in de aanvraag en de bestreden beslissing.

Met betrekking tot de exceptie van de tweede en derde tussenkomende partij stelt zij dat zij nog steeds zakelijk rechthouder is op parking C, hetgeen ook zou blijken uit de hypothecaire inschrijving. Bovenal werd het beroep niet ingediend als zakelijk rechthouder maar als vergunningsaanvrager overeenkomstig het Omgevingsvergunningsdecreet. Een eventuele discussie over de erfpacht heeft geen impact op het belang van de verzoekende partij.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In haar exceptie is de verwerende partij van mening dat de verzoekende partij niet alle determinerende weigeringsmotieven aanvecht, meer bepaald de overweging dat er een aanzienlijk hoger gasverbruik zal zijn dan hetgeen onderzocht werd in het project-MER en dat het om die reden niet mogelijk is om uitspraak te doen over de emissies van de WKK's zoals die vervat zitten in de aanvraag.

Volgens de verzoekende partij is haar kritiek op deze overwegingen vervat in haar derde en vierde middel. De beoordeling van deze exceptie vergt een beoordeling ten gronde, meer bepaald een beoordeling van het derde en vierde middel.

Of de verzoekende partij al dan niet afdoende alle determinerende weigeringsmotieven heeft bekritiseerd, zal desgevallend blijken uit de bespreking ten gronde.

2.

De Raad stelt vast dat artikel 105 Omgevingsvergunningsdecreet de verschillende belanghebbenden aanduidt die bij de Raad beroep kunnen instellen. De tekst van artikel 105, §2, 1° Omgevingsvergunningsdecreet is duidelijk en duidt de vergunningsaanvrager aan als een belanghebbende die beroep kan instellen bij de Raad.

De vergunningsaanvrager moet zijn belang niet verder bewijzen.

De excepties worden verworpen.

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

### **A. Tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van artikel 1.1.2, 13°, artikel 2.2.5 en artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO in samenhang gelezen met artikel C1.1.1 en artikel C1.1.2 van het GRUP VSGB, de schending van de artikelen 2 en 3 wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), alsook uit de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij licht toe dat artikel C1.1.1 en artikel C1.1.2 van het GRUP VSGB een onderscheid maken tussen recreatieve voorzieningen en recreatieactiviteiten waarbij er een vloeroppervlaktebeperking (50.000 m²) geldt voor de plaats waar de recreatieactiviteiten doorgaan.

1.1.

In een eerste onderdeel verwijst de verzoekende partij naar het oordeel van de verwerende partij dat er een V/T-index (vloerterreinindex) van het project moet bepaald worden met het oog op de beoordeling van het zorgvuldig ruimtegebruik overeenkomstig artikel C1.1.2 van het GRUP VSGB. De verzoekende partij is van mening dat er daardoor ten onrechte een extra onwettige en bijkomende voorwaarde wordt toegevoegd.

De verzoekende partij is meer bepaald van mening dat er enkel een specifieke vloeroppervlakte beperking wordt bepaald die gekoppeld is aan de plaats waar de recreatieactiviteiten plaatsvinden. Er is geen grondslag of definiëring van een V/T-index terug te vinden in het GRUP VSGB, terwijl een vloerterreinindex volgens haar dient opgenomen te worden in een verordenend document zoals een RUP.

Het aanvraagdossier en meer bepaald de beschrijvende nota bevat specifieke argumentatie omtrent dit zorgvuldig ruimtegebruik zodat hieromtrent een afdoende beoordeling mogelijk was in het kader van de vergunningsaanvraag.

1.2.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing erkent dat de vloeroppervlaktebeperking met betrekking tot de recreatieactiviteit specifiek voorzien werd om de mobiliteitsimpact van mogelijke ontwikkelingen op de site te beperken.

De verwerende partij zou ten onrechte oordelen dat er geen onderscheid kan gemaakt worden tussen voorzieningen en activiteiten omdat recreatie als één geheel zou moeten beschouwd worden terwijl dit onderscheid net is ingegeven vanuit de mobiliteitsimpact.

Het GRUP bevat immers in lijn met voormelde doelstelling een onderscheid tussen “voorzieningen” (art. C1.1.1), “handelingen ter realisatie van de bestemming” (art. C1.1.2) en “activiteiten” (art. C1.1.2), waarbij het de oppervlaktebeperking expliciet aan activiteiten koppelt.

De motivering hieromtrent opgenomen in de bestreden beslissing gaat volgens de verzoekende partij in tegen het doel en de tekst van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP VSGB.

De voorzieningen moeten niet meegeteld worden gelet op het onderscheid in de tekst van de stedenbouwkundige voorschriften en omdat de voorzieningen ook geen specifieke bijkomende mobiliteit genereren. De mobiliteit wordt bepaald door de personen die deelnemen aan de recreatieactiviteiten, zijnde bijvoorbeeld in het kader van voetbal de spelers, technische staf, scheidsrechters en toeschouwers, allen en alleen tijdens de match verzameld in de tribunes en op en rond het veld.

Artikel C1.1.2 GRUP VSGB bepaalt dat *“alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming toegelaten [zijn]”*. Deze bepaling heeft het dus niet over de bestemmingen ‘kantoren’ en ‘recreatieve voorzieningen’, maar over de handelingen (de werken) die nodig zijn ter realisatie van die bestemmingen. Vervolgens wordt in dit artikel een oppervlaktebeperking gesteld voor de ‘activiteiten’.

Zowel in het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (hierna Typevoorschriftenbesluit) als in het GRUP wordt er steeds een onderscheid gemaakt tussen de termen ‘bestemming/voorzieningen’, ‘handelingen ter realisatie’ en ‘activiteiten’.

Hieruit volgt dat de vloeroppervlaktebeperking van het GRUP niet moet berekend worden op basis van totale vloeroppervlakte van de GRUP bestemmingscategorie “recreatieve voorzieningen” of “kantoren”, maar enkel op het deel van de relevante bestemmingscategorie waarop de relevante recreatieactiviteiten, respectievelijk kantooractiviteiten plaatsvinden.

Concreet betekent dit dat neven- en nutsaccommodaties en faciliteiten waarop of waarbinnen geen kantoor- of recreatieactiviteiten plaatsgrijpen (bv. circulatieruimten, trappen, keukens, kleedkamers, parkings, enz.) niet relevant zijn voor het berekenen van de beperkingsnormen.

Het Multifunctioneel Complex bevat verschillende voorzieningen (zoals bijvoorbeeld kleedkamers, green keepers room, ...) die ten dienste staan van de recreatieve voetbalactiviteit, maar de eigenlijke activiteit vindt enkel plaats op de zones van en rond het voetbalveld en de tribunes waar de toeschouwers plaatsnemen tijdens de match. De oppervlaktebeperking heeft volgens de verzoekende partij dan ook enkel betrekking op de recreatieve (voetbal)activiteit die plaatsvindt in de tribunes en het multifunctionele terrein.

Dit ligt ook in lijn met het doel van de oppervlaktebeperking die met name in functie staat van het aantal aanwezigen (toeschouwers, spelers) tijdens een voetbalmatch en de bijhorende mobiliteitsimpact. Om het aantal aanwezigen te bepalen die de recreatieactiviteit beleven moet dan ook gekeken worden naar de tribune en het veld, aangezien iedereen die in het stadion aanwezig is ofwel speler/clubgebonden is, ofwel een toegangsticket heeft dat gekoppeld is aan een plaats op de tribune/langs het veld.

Alle andere accommodaties zijn voorzieningen in functie van de activiteit maar zijn niet relevant voor de oppervlaktebeperking. Zo is een kleedkamer een voorziening maar vindt de eigenlijke voetbalactiviteit hier niet plaats en moet deze dus niet meegenomen worden in de oppervlaktebeperking. De oppervlakte van de kleedkamer genereert ook geen bijkomende mobiliteit in vergelijking met de spelers die worden meegerekend in de oppervlaktebeperking gekoppeld aan het veld.

Zodoende moet er bij de berekening van de oppervlaktebeperking enkel rekening worden gehouden met de vloeroppervlakte waar de activiteiten plaatsgrijpen (wat beperkter is dan de voorzieningen). Voor recreatieactiviteiten betekent dit dat enkel rekening moet gehouden worden met de vloeroppervlakte van de tribunes en het veld, namelijk 45.490m<sup>2</sup>.

## 2.1.

De verwerende partij is van mening dat de vraag tijdens de hoorzitting van de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie van 5 december 2017 om de V/T-index (vloerterreinindex) van het project te bepalen kadert in artikel C1.1.2 van het betrokken RUP, meer bepaald de beoordeling van de aanvraag aan de hand van het criterium zorgvuldig ruimtegebruik. Dit beoordelingscriterium is een flexibel voorschrift dat een bepaalde discretionaire bevoegdheid laat aan het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een concrete vergunningsaanvraag.

Volgens de toelichtingsnota bij het GRUP VSGB omtrent de betrokken bepaling dient deze beoordeling te gebeuren door de vergunningverlener, waarbij het aanvraagdossier afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen moet bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. De GOVC kon dan ook ter beoordeling van het zorgvuldig ruimtegebruik aan de verzoekende partij bijkomende informatie opvragen.

De verzoekende partij meent verkeerdelijk dat de omstandigheid dat het GRUP VSGB geen melding maakt van een vloerterreinindex, tot gevolg zou hebben dat hieromtrent geen vraag gesteld zou kunnen worden ter beoordeling van het criterium “zorgvuldig ruimtegebruik” en dat de V/T-index niet betrokken zou mogen worden in de beoordeling.

Het bepalen van de V/T-index is geen criterium ter beoordeling van het voorschrift van artikel C1.1.2 *in fine* GRUP VSGB volgens dewelke de totale vloeroppervlakte van de verschillende kantooractiviteiten samen is beperkt tot 20.000 m<sup>2</sup> en de totale vloeroppervlakte van de verschillende recreatieactiviteiten samen beperkt is tot 50.000 m<sup>2</sup>. Het voorschrift van artikel C1.1.2 *in fine* GRUP VSGB voorziet een maximale totale vloeroppervlakte en dit ongeacht de verhouding tussen de totale vloeroppervlakte en de totale terreinoppervlakte (en dus ongeacht de V/T-index).

De verwerende partij zet uiteen dat de verzoekende partij de gevraagde informatie in de “nota n.a.v. de vraag omtrent de vloerterreinindex” van 7 december 2017 niet aanlevert. De verzoekende partij beperkt zich ertoe te stellen dat het GRUP VSGB geen vloerterreinindex bevat en de overige verleende informatie is zeer algemeen en vaag, waardoor de verwerende partij oordeelde dat de nota van 7 december 2017 het niet mogelijk maakt om een beoordeling te maken van het zorgvuldig ruimtegebruik en de bestaande of gewenste dichtheid, zoals bepaald in artikel C1.1.2 GRUP VSGB. Ook de beschrijvende nota bij het aanvraagdossier gaat hier niet dieper op in en bevat een vage en zeer algemene uiteenzetting over het criterium “zorgvuldig ruimtegebruik”.

De V/T-index, samen met de gehanteerde definities, had de verwerende partij in staat gesteld om een betere beoordeling te maken omtrent het criterium “zorgvuldig ruimtegebruik”, wat nu niet mogelijk was.

Het eerste middelonderdeel kan volgens de verwerende partij hoe dan ook nooit tot de vernietiging van de weigeringsbeslissing leiden. De verzoekende partij toont niet aan dat het weigeringsmotief in de bestreden beslissing inzake de strijdigheid met het stedenbouwkundig voorschrift dat de totale vloeroppervlakte van de verschillende recreatieactiviteiten samen beperkt tot 50.000 m<sup>2</sup>, onjuist of kennelijk onredelijk is. Vermits dit een determinerend weigeringsmotief betreft, dat op zichzelf volstaat om de bestreden beslissing te dragen, vormt het eerste onderdeel van het tweede middel (evenals de andere middelen), een kritiek op een overtollig motief.

In die optiek heeft de verzoekende partij hoe dan ook geen belang bij dit middel, aangezien de verwerende partij de aanvraag, in de hypothese dat dit middel gegrond zou worden verklaard, nog steeds zal weigeren.

Het eerste onderdeel is volgens de verwerende partij dan ook onontvankelijk bij gebrek aan belang, minstens is het ongegrond.

## 2.2.

Met betrekking tot het tweede onderdeel stelt de verwerende partij dat de aanvraag geweigerd werd omdat ze strijdig is met het stedenbouwkundig voorschrift van artikel C1.1.2 GRUP VSGB omdat de totale vloeroppervlakte van de verschillende recreatieactiviteiten samen meer dan 50.000 m<sup>2</sup> bedraagt.

Zij beweert dat de verzoekende partij op zich niet betwist dat de totale vloeroppervlakte van de recreatieve voorzieningen ongeveer 100.000 m<sup>2</sup> bedraagt. Het discussiepunt gaat over de wijze waarop de oppervlaktebeperking tot 50.000 m<sup>2</sup> in artikel C1.1.2. van het GRUP geïnterpreteerd moet worden.

In de beschrijvende nota ontwikkelde de verzoekende partij een argumentatie in ondergeschikte orde in het geval dat de vloeroppervlaktebeperking toch wordt toegepast op alle voorzieningen. In dat geval dient volgens de verzoekende partij rekening gehouden te worden met het effectieve gebruik van de verschillende gebouwen en ruimtes. De verzoekende partij komt hier niet op terug in haar verzoekschrift en ontwikkelt geen middel op dit punt. De bestreden beslissing wordt in het verzoekschrift enkel bekritiseerd wat betreft de argumentatie die door de verzoekende partij in hoofddeorde ontwikkeld werd, met name over het fundamenteel onderscheid dat zou bestaan tussen recreatieve voorzieningen en recreatieve activiteiten. Het tweede middelonderdeel is beperkt tot de vraag of bij het bepalen van de totale vloeroppervlakte van de verschillende recreatieactiviteiten samen alleen rekening gehouden mag worden met het multifunctionele veld en de tribune, dan wel of het geheel van de voor de recreatieve activiteit gebruikte ruimtes in rekening gebracht moet worden.

De verzoekende partij ontwikkelde haar argumentatie omtrent de berekening van de oppervlaktebeperking reeds in de loop van de vergunningsprocedure. In de bestreden beslissing werd deze argumentatie reeds weerlegd.

Het GRUP VSGB stelt een multifunctionele ontwikkeling van het gebied met verweving van verschillende functies voorop, wat ook vertaald is in het stedenbouwkundig voorschrift van artikel C1.1.1 GRUP VSGB. Het is voor de verwerende partij dan ook logisch dat artikel C1.1.2 *in fine* GRUP VSGB een beperking oplegt van “de totale vloeroppervlakte van de verschillende kantooractiviteiten samen” tot 20.000m<sup>2</sup> en van “de totale vloeroppervlakte van de verschillende recreatieactiviteiten samen” tot 50.000m<sup>2</sup>, aangezien deze beperking een waarborg zou vormen om het gemengd karakter van deze activiteiten in het gebied te verzekeren. Een dergelijk voorschrift is volgens de verwerende partij slechts zinvol wanneer alle ruimtes in rekening worden gebracht die bij deze recreatieve activiteit worden gebruikt.

Het betrokken voorschrift maakt gebruik van een maximale oppervlakte van de ruimte voor kantooractiviteiten en recreatieactiviteiten en niet van het gebruik van een ruimte. Het oppervlaktecriterium moet ook beoordeeld worden rekening houdend met de “totale” vloeroppervlakte van de verschillende kantooractiviteiten en recreatieactiviteiten “samen”. Het gaat dus om een globale maximale vloeroppervlakte binnen de zone. Het voorzien van de maximale vloeroppervlakte in de stedenbouwkundige voorschriften laat een eenduidige aftoetsing van het voorschrift toe, wat bij het gebruik van een ruimte niet mogelijk is.



De bestreden beslissing gaat ervan uit dat recreatie als één geheel moet worden beschouwd, waarbij ook rekening gehouden wordt met het feit dat de actieve of passieve deelname aan de recreatieve activiteit ook voor, tijdens en na de voetbalwedstrijd vloeroppervlakten in beslag neemt waarmee rekening gehouden moet worden in het totaal van deze oppervlakten.

In dat verband werd op basis van het aanvraagdossier onderzocht welke ruimten specifiek ontworpen zijn om de voetbalmatches te kunnen laten doorgaan. Samengevat gaat het om het voetbalveld, tribune, ruimte verzorging terrein, kleedkamers, TV-studie, ticketruimte, loge en ontvangstruimte, evenementenruimte (verdiepen 0+3) en horeca (occasioneel extern). De totale oppervlakten van deze ruimten bedragen circa 100.000 m<sup>2</sup>. De oppervlaktes van sanitair, horeca, circulatieruimte en nutsvoorzieningen zijn hierin nog niet meegenomen, ook al staan deze deels ten dienste van de recreatieve activiteiten.

Zelfs wanneer de redenering van de verzoekende partij met betrekking tot de recreatieactiviteit en recreatievoorzieningen gevolgd zou worden, meent de verwerende partij dat de verzoekende partij hoe dan ook een verkeerde en uiterste beperkte invulling geeft aan de recreatieactiviteit. Bij de vloeroppervlakte van 45.490 m<sup>2</sup> waar de verzoekende partij naar verwijst, wordt enkel het veld en de tribune in aanmerking genomen. De kleedkamers worden bijvoorbeeld niet meegerekend, terwijl volgens de verwerende partij niet betwist kan worden dat de kleedkamers zelfs in de meest stringente invulling van de oppervlaktebeperking deel uitmaken van de recreatieactiviteit.

De vloeroppervlaktebeperking in artikel C1.1.2 GRUP VSGB is bovendien niet alleen ingegeven vanuit mobiliteitsoverwegingen. De vloeroppervlaktebeperking beoogt volgens de verwerende partij in eerste instantie te vermijden dat binnen de voorziene zone de functie kantoren of de recreatieve functie te dominant aanwezig zouden zijn en beoogt aldus bij te dragen aan de door artikel C1.1.1 GRUP VSGB vooropgestelde verwevenheid van de functies.

De overweging dat beperkingen werden vastgelegd om de mobiliteitsimpact van mogelijke ontwikkelingen op de site te beperken betreft het uitsluiten van de ontwikkeling van grootschalige kleinhandel.

De verzoekende partij gaat er volgens de verwerende partij verkeerdelijk vanuit dat de artikelen C1.1.1 en C1.1.2 GRUP VSGB een onderscheid zouden maken tussen de ruimte die ingenomen wordt door recreatieve voorzieningen en de ruimte waar recreatieactiviteiten plaatsvinden.

Uit de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichting hierbij blijkt dat deze begrippen door elkaar gebruikt worden. Uit niets blijkt dat deze voorschriften een onderscheid zouden maken tussen de ruimte waar de recreatieactiviteiten plaatsvinden en de ruimte die ingenomen wordt door de recreatievoorzieningen.

Verder valt niet in te zien op welke wijze de verzoekende partij steunt meent te vinden in het Typevoorschriftenbesluit voor de artificiële argumentatie die ze ontwikkelt.

3.

3.1.

De eerste tussenkomende partij stelt met betrekking tot het eerste onderdeel dat de V/T-index een indicatie verleent van het ruimtegebruik en de bouwdichtheid. De GOVC en de verwerende partij hebben de mogelijkheid om verduidelijking te vragen en deze index in de beoordeling van de aanvraag te betrekken.

Het betrokken GRUP voorziet een beoordeling van onder andere zorgvuldig ruimtegebruik en de bestaande of gewenste dichtheid. Tevens wordt de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld aan de hand van een aantal criteria waaronder het ruimtegebruik en de bouwdichtheid.

Deze index werd evenwel ook na het specifieke verzoek daaromtrent door de verzoekende partij niet vermeld zodat de verwerende partij haar beoordeling dan ook niet naar behoren kon doorvoeren.

### 3.2.

Met betrekking tot het tweede onderdeel, meer bepaald het vermeende onderscheid tussen activiteiten en voorzieningen voor de berekening van de totale vloeroppervlakte van de recreatieve activiteit, is de eerste tussenkommende partij van mening dat dit onderscheid op geen enkele wijze voortvloeit uit het betrokken GRUP. Artikel C.1.1.2 GRUP VSGB bepaalt onder meer dat de totale vloeroppervlakte van de verschillende recreatieactiviteiten samen beperkt is tot 50.000 m<sup>2</sup>.

Dat in artikel C.1.1.1 GRUP VSGB sprake is van voorzieningen en niet van activiteiten houdt verband met het feit dat artikel C.1.1.1 GRUP VSGB het toepasselijke bestemmingsvoorschrift betreft en dus een overzicht geeft van de voorzieningen die binnen het bestemmingsgebied kunnen worden ondergebracht. Artikel C.1.1.1 GRUP VSGB bepaalt in dat verband dat recreatieve voorzieningen zijn toegelaten. Artikel C.1.1.2, tweede lid GRUP VSGB, dat betrekking heeft op de vergunbaarheid van deze inrichtingen, bepaalt echter dat de totale vloeroppervlakte van de verschillende recreatieactiviteiten samen beperkt is tot 50.000 m<sup>2</sup>. De totale vloeroppervlakte van de verschillende recreatieactiviteiten samen kan in dat verband zelfs ruimer zijn dan de eigenlijke recreatieve voorzieningen nu bijvoorbeeld ook groene en verharde ruimten dienstig kunnen zijn voor de recreatieactiviteit.

De eerste tussenkommende partij argumenteert uitvoerig dat de maximale vloeroppervlakte voor de verschillende kantooractiviteiten (20.000 m<sup>2</sup>) ruimschoots overschreden werd.

Ook de maximaal toegelaten oppervlakte aan recreatie (50.000 m<sup>2</sup>) wordt volgens haar ruim overschreden, zoals door de bestreden beslissing gesteld, onder meer omdat toeristische logies ook als recreatie moeten worden beschouwd. In de aanvraag worden de effectieve bouwoppervlaktes vermeld, waaronder recreatie (31.999 m<sup>2</sup>) en toeristische logies (39.751 m<sup>2</sup>).

De berekening volgens gewogen gebruik kan volgens haar geen toepassing vinden. In de regelgeving inzake de stedenbouw stemmen de bebouwbare oppervlaktes effectief overeen met de oppervlaktes van de gebouwde constructies. De hinder en de eventuele verkeersoverlast die met een bepaalde functie gepaard gaat kan niet opgedeeld worden. Gedurende de duur van de activiteit is de hinder dan ook absoluut.

Enkel de dakoppervlakte van Campus en Stadion samen bedraagt reeds 120.000 m<sup>2</sup>. Dit is al bijna het dubbele van de toegelaten totale vloeroppervlakte van 20.000 m<sup>2</sup> kantoren en 50.000 m<sup>2</sup> stadion.

Er kan ook verwezen worden naar de typevoorschriften voor gewestelijke RUP's zoals dat wordt weergegeven als bijlage bij het Typevoorschriftenbesluit.

Volgens de toelichting bij de standaardtypebepaling van woongebied wordt onder 'socioculturele voorzieningen' begrepen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes. Deze functies zijn niet aanwezig in het project hoewel er toch 44.190 m<sup>2</sup> aan socio-culturele inrichtingen worden vermeld in het project.

4.

De tweede en derde tussenkomende partij zijn allereerst van mening dat de Raad slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid beschikt waar een ruimtelijk uitvoeringsplan ruimte laat voor een zekere appreciatie vanwege het beoordelende bestuursorgaan.

4.1.

De vraag aan de verzoekende partij om een vloerterreinindex bij te brengen, voegt geen bijkomende voorwaarde aan het GRUP VSGB toe, maar stelt de verzoekende partij louter in staat om onduidelijkheden in haar aanvraagdossier nader toe te lichten.

Het valt volgens hen niet in te zien hoe de verzoekende partij hierdoor benadeeld zou kunnen zijn.

De vraag om een vloerterreinindex bij te brengen strekt de verzoekende partij precies tot voordeel, nu zij in staat werd gesteld om aan te tonen dat er sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik. Een gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middelonderdeel kan de verzoekende partij ook geen nuttig voordeel bezorgen: indien geen vloerterreinindex zou worden bijgebracht, moet de aanvraag hoe dan ook worden afgewezen omdat het zorgvuldig ruimtegebruik niet nuttig kan worden beoordeeld.

Het middelonderdeel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

4.2.

Met betrekking tot het tweede onderdeel, stellen de tweede en derde tussenkomende partij vast dat de bestreden beslissing een zeer zorgvuldige motivering omvat omtrent de vraag wat precies in aanmerking moet worden genomen om de overeenstemming van de aanvraag met de maximaal toegelaten oppervlakte aan recreatie van 50.000 m<sup>2</sup> te beoordelen.

De verwerende partij oordeelde in alle redelijkheid en zorgvuldigheid dat recreatieactiviteiten zoals bedoeld in het GRUP méér omvatten dan alleen het speelveld en de tribunes, en meer bepaald alle oppervlaktes die noodzakelijk zijn of ontworpen zijn voor het functioneren van de recreatieve activiteit.

5.

De verzoekende partij herneemt haar argumentatie en voegt nog enkele elementen toe.

5.1.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat er een V/T-index kan gevraagd worden in functie van de beoordeling van het zorgvuldig ruimtegebruik, maar volgens de verzoekende partij laat de bestreden beslissing de beoordeling van het zorgvuldig ruimtegebruik enkel en alleen afhangen van een V/T-index, waarbij niet gekeken wordt naar het aanvraagdossier.

Zij stelt zich de vraag waarom deze index niet bepaald wordt in het GRUP VSGB en hoe deze index moet berekend worden. Het is omwille van deze onzekere elementen dat de beoordeling in de bestreden beslissing onwettig is, er worden immers onbepaalbare voorwaarden toegevoegd in de beoordeling op basis van het GRUP. De index dient haar basis te vinden in een RUP en kan op verschillende manieren gedefinieerd worden.

Volgens de verzoekende partij erkennen de tweede en derde tussenkomende partij dat een bijkomende voorwaarde wordt toegevoegd.

Zij stellen dat het zorgvuldig ruimtegebruik niet nuttig kan worden beoordeeld zonder het voorleggen van een V/T-index, reden waarom het middelonderdeel onontvankelijk zou zijn, wat ertoe zou leiden dat een V/T-index een vereiste is om de overeenstemming met het GRUP te bepalen.

## 5.2.

De verzoekende partij stelt vast dat de eerste tussenkomende partij een argumentatie opbouwt met betrekking tot het overschrijden van de maximale oppervlakte voor kantooractiviteiten. Zij levert dus een kritiek op de bestreden beslissing maar heeft zelf nagelaten om een verzoek tot vernietiging in te stellen, waardoor zij de argumentatie met betrekking tot de kantooractiviteiten aanvaardt en huidig geschil dus louter de motivering voor wat betreft de recreatieactiviteiten betreft.

In haar antwoordnota stelt de verwerende partij dat de vloeroppervlaktebeperking voorzien werd om een waarborg in te bouwen voor het gemengd karakter en multifunctionele ontwikkeling. Dit gaat volgens de verzoekende partij in tegen de eigen motivering van de bestreden beslissing. Uit deze beslissing blijkt dat louter en alleen mobiliteit de grondslag vormt voor de vloeroppervlaktebeperkingen, wat ook bevestigd zou worden door de beslissing van de Vlaamse regering houdende definitieve vaststelling van het GRUP VSGB.

Tenslotte stelt zij dat de visie van de verwerende partij in de bestreden beslissing er op neer komt dat er geen voetbalstadion kan voorzien worden op parking C omdat in dat geval altijd de oppervlaktes van alle voorzieningen (ook parkings, ...) en activiteiten moeten opgeteld worden waardoor er zeer snel een overschrijding is van de oppervlakterempel met als gevolg dat een stadion van zelfs een beperkte omvang niet mogelijk is. Dit zou echter in strijd zijn met de doelstelling van de ruimtelijke ontwikkeling zoals voorzien met het GRUP VSGB, met name de mogelijkheid een voetbalstadion te voorzien. Dit zou blijken uit zowel het arrest nr. 227.732 van de Raad van State van 17 juni 2014 alsook uit de steun van de verwerende partij bij de kandidatuur van de Koninklijke Belgische Voetbalbond (KBVB), voor het EK 2020, met Brussel als gaststad in het Eurostadion op parking C.

De lezing van de oppervlaktebeperking in de bestreden beslissing gaat hiertegen in, omdat deze tot gevolg heeft dat er in de praktijk geen stadion kan voorzien worden, dan wel slechts één voor FC De Kampioenen.

### *Beoordeling door de Raad*

## 1.

De volgens de verzoekende partij geschonden bepalingen zijn in essentie artikel C1.1.1 en artikel C1.1.2 van het betrokken GRUP VSGB, die luiden als volgt:

“ ...

### *Artikel C1.1.1*

*Het gebied is bestemd voor de verweving van wonen, handel, horeca en toeristische logies, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.*

*De volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:*

- grootschalige kleinhandel*
- afvalverwerkingsbedrijven*
- bedrijven die omwille van de schaal en het ruimtelijk impact niet verenigbaar zijn met de omgeving.*

*De bestaande parkeercapaciteit in dit gebied voor de bestaande activiteiten op de Heizel blijft behouden.*

#### *Artikel C1.1.2*

*Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:*

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;*
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;*
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;*
- de relatie met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen;*
- de bestaande of gewenste dichtheid;*
- de inpassing in de omgeving.*

*Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:*

- zorgvuldig ruimtegebruik;*
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied;*
- de (functionele) relaties met de ruimtelijke context*
- de afwerking van de gebouwen;*
- het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden*

*De activiteiten zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:*

*De totale vloeroppervlakte van de verschillende kantooractiviteiten samen is beperkt tot 20.000m<sup>2</sup> en de totale vloeroppervlakte van de verschillende recreatieactiviteiten samen is beperkt tot 50.000 m<sup>2</sup>.*

*...*

In de toelichtingsnota van dit GRUP wordt de cluster C1: Heizel parking C als volgt besproken:

*“ ...*

#### *6.1.2 Gewenste ruimtelijke structuur*

##### *Beleidscontext*

*Op het grondgebied van Brussel wordt gewerkt aan de planning van de Heizelvlakte.*

##### *Visie*

*een gemengde en diversifieerde ontwikkeling & een optimale verankering in de ruimtelijke context*

*Het opladen met activiteiten van de site van parking C is een verrijking voor het VSGB en moet leiden tot een kwalitatieve en complementaire versterking van zowel de lokale activiteiten in de omgeving als de bestaande cluster van bovenlokale activiteiten in BHG.*

*Dit kan enkel door:*

- een gemengde en diversifieerde ontwikkeling van het gebied en*
- een optimale verankering in de ruimtelijke context.*

*Een absolute voorwaarde daartoe is het verweven van functies en het realiseren van een leesbare hiërarchie in de ontsluiting van het gebied, zowel voor openbaar vervoer en personenvervoer als voor de zachte weggebruiker.*

*De verweving van functies (zeker ook vertikaal) staat voorop, in het bijzonder een verweving van lokale activiteiten en bovenlokale activiteiten. Daarbij kunnen kantoren, bedrijven, woonmogelijkheden, gemeenschapsvoorzieningen en recreatieve functies horen. Grootschalige kleinhandel wordt niet toegelaten.*

*Niet alleen functies worden verweven, ook een verweving van bebouwing en open ruimtegebieden (groen en verhard) staat voorop.*

*In functie van leefbaarheid moet gestreefd worden naar een continu gebruik van het gebied. Dit betekent dat verschillende activiteiten verschillende piekmomenten vertonen wat betreft intensiteit van gebruik.*

*Een kwalitatieve ontwikkeling van bovenlokale activiteiten heeft er alle baat bij sterk verankerd te worden met de al bestaande bovenlokale activiteiten. De parkeercapaciteit voor de bestaande activiteiten moet ter plekke behouden blijven. Omdat de capaciteit van de R0 eindig is, moet het aantal extra parkeerplaatsen zo beperkt mogelijk gehouden worden. Een snelle en frequente openbaarvervoersverbinding realiseren van en naar het gebied is dan ook een prioriteit, en dit zowel richting Brussel Hoofdstedelijk Gewest als richting Vlaamse Rand.*

*Een kwalitatieve ontwikkeling van woonomgevingen met lokale activiteiten is enkel mogelijk indien wordt afgestemd met de geluidsproblematiek vanwege de nabijgelegen R0 en indien het gebied sterk verankerd wordt in de directe omgeving (met het noordelijk gelegen landbouw en natuurgebied rond de Maalbeek, met de kern van Wemmel en Strombeek-Bever en met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest). Dit betekent ondermeer voldoende kwalitatieve functionele verbindingen voor de zachte weggebruiker en vlotte openbaar vervoersverbindingen. Dit betekent ook dat de bestaande woningen niet langer losstaan van het achterliggende gebied maar opgenomen worden in een kwalitatieve ruimtelijke context met een meerwaarde voor het huidige wonen langs de omgevende straten van het plangebied. Onder andere moet daarvoor de barrièrewerking van de toegangen van parking C weggewerkt worden. Dit kan bijvoorbeeld door die samen met de parking zelf ondergronds te brengen of door een parkeergebouw te realiseren net langs de R0.*

#### 6.1.3 Ruimtelijk relevante elementen uit de sectorale beoordelingen

*Elementen uit het planMER voor het VSGB*

*De onderzochte stedenbouwkundige ontwikkelingen (kantoren, kleinhandel en/of leisure), met behoud van de bestaande parkeercapaciteit, verhogen de gebruiksruimte van het gebied sterk.*

*Grootschalige ontwikkelingen hebben wel een ernstig negatief verkeerseffect op (vooral) de R0 en de A12. Anderzijds hypothekeert de actuele (over)verzadiging van de R0 zelf deze ontwikkelingen.*

<i>Ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen</i>	<i>Vertaling in het gewestelijk RUP</i>
<i>beperking programma</i>	<i>Beperkingen van vloeroppervlakte worden in de voorschriften ingeschreven. Tevens wordt een inrichtingsstudie verplicht om de aanvrager te laten aantonen op welke wijze wordt rekening gehouden met de ontsluitingsproblematiek en de bereikbaarheid met openbaar vervoer.</i>

*Niet ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen zijn:*

- uitbouw OV-verbinding(en) met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;*
- capaciteitsverhoging R0.*
- ...*

Artikel C1.1.1 GRUP VSGB wordt als volgt toegelicht:

*“ ...*

*Bepalingen m.b.t. het gebied voor gemengde activiteiten*

*Het gebied voor gemengde activiteiten is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is, in het bijzonder een (ook verticale) verweving van lokale en bovenlokale activiteiten. Een monofunctionele invulling van het gebied wordt best vermeden.*

*Kantoren kunnen verstaan worden als bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit.*

*Bedrijfsactiviteiten kunnen verstaan worden als productie van goederen, verwerking en bewerking van goederen, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.*

*De bestaande parkeeractiviteit voor de bestaande activiteiten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moet behouden blijven.*

*...*

Artikel C1.1.2 GRUP VSGB wordt als volgt toegelicht:

*“ ...*

*De vermelde activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschiedt en moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld.*

*Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ....van het project (of gebouw).*

*De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid besteedt best aandacht aan de realisatie van vlotte en frequente openbaarvervoersverbindingen met het Brussels Hoofdstedelijk gewest en met de Vlaamse Rand.*

*De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.*

*Een kwalitatieve inrichting van het gebied is noodzakelijk. Gelet op de specificiteit van het gebied wordt er van uitgegaan dat het gebied in één geheel of in meerdere grote delen wordt ontwikkeld. De verplichting tot opmaak van een inrichtingsstudie is dan ook zeer zinvol.*

*...”*

## 2.1.

In een eerste onderdeel uit de verzoekende partij kritiek op het oordeel van de verwerende partij dat er een V/T-index (vloerterreinindex) van het project moet bepaald worden met het oog op de beoordeling van het criterium van het zorgvuldig ruimtegebruik overeenkomstig artikel C 1.1.2 van het GRUP VSGB. De verzoekende partij is van mening dat de verwerende partij daardoor ten onrechte een bijkomende en onwettige voorwaarde aan de stedenbouwkundige voorschriften heeft toegevoegd.

De verzoekende partij is meer bepaald van mening dat de stedenbouwkundige voorschriften enkel een specifieke vloeroppervlaktebeperking bevatten voor de plaats waar de recreatieactiviteiten plaatsvinden. Er is geen grondslag of definiëring van een V/T-index terug te vinden in het GRUP VSGB, terwijl een vloerterreinindex volgens haar dient opgenomen te worden in een verordenend document zoals een RUP. Het aanvraagdossier en meer bepaald de beschrijvende nota bevat voldoende specifieke argumentatie omtrent het zorgvuldig ruimtegebruik zodat een afdoende beoordeling mogelijk was in het kader van de vergunningsaanvraag.

## 2.2.

Dit eerste middelonderdeel is gericht tegen volgende overweging in de bestreden beslissing:

“...  
Overwegende dat tijdens de hoorzitting op de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie van 5 december 2017 gevraagd werd om de V/T-index (vloerterreinindex) van het project te bepalen, met het oog op de beoordeling van zorgvuldig ruimtegebruik; dat de aanvrager naar aanleiding van deze vraag op 7 december 2017 een nota inzake de V/T-index ('Nota n.a.v. de vraag omtrent de vloerterreinindex') op het omgevingsloket heeft geplaatst; dat in deze nota de eigenlijke V/T-index niet werd bepaald; dat in de voorschriften van het GRUP (artikel C1.1.2) wordt gesteld dat elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld zal worden aan de hand van onder andere zorgvuldig ruimtegebruik en de bestaande of gewenste dichtheid; dat de nota van 7 december 2017 het echter niet mogelijk maakt om een beoordeling te maken van het zorgvuldig ruimtegebruik en de bestaande of gewenste dichtheid, zoals bepaald in artikel C.1.1.2;  
...”

Uit deze overweging leidt de verzoekende partij af dat de verwerende partij de beoordeling van het zorgvuldig ruimtegebruik enkel en alleen laat afhangen van een V/T-index. Dit vormt evenwel een verkeerde interpretatie van deze overweging.

Ook al bevat het GRUP geen V/T-index, de GOVC kan de aanvrager verzoeken om daarover bijkomende gegevens te verstrekken. De GOVC is immers gerechtigd om bijkomende verduidelijkingen over de aanvraag te vragen aan de verzoekende partij. Geen enkele bepaling verzet zich hiertegen. De omgevingsvergunningscommissie houdt rekening met alle beschikbare dossierstukken, gegevens en informatie alvorens een geïntegreerd advies te formuleren.

Een V/T-index kan een nuttig instrument vormen om de aanvraag te beoordelen wat betreft het criterium van een zorgvuldig ruimtegebruik zoals voorzien in artikel C1.1.2, tweede lid GRUP VSGB.

De verzoekende partij heeft een nota overgemaakt naar aanleiding van de vraag omtrent de vloerterreinindex. De verwerende partij heeft daaropvolgend geoordeeld dat deze nota het niet mogelijk maakt om een beoordeling te maken van het zorgvuldig ruimtegebruik en de bestaande of gewenste dichtheid.

De Raad stelt vast dat uiteindelijk in de bestreden beslissing geen beoordeling van het zorgvuldig ruimtegebruik werd uitgevoerd. De verwerende partij was immers van mening dat de dwingende vloeroppervlaktebeperkingen zoals bepaald in artikel C1.1.2, *in fine* GRUP VSGB geschonden zijn, waardoor een beoordeling van het zorgvuldig ruimtegebruik niet meer aan de orde was.

Ten onrechte stelt de verzoekende partij dan ook dat er een onwettige en bijkomende voorwaarde aan de stedenbouwkundige voorschriften wordt toegevoegd.

Het onderdeel mist feitelijke en juridische grondslag.

## 3.1.

Het hierboven vermelde artikel C1.1.2 *in fine* van het betrokken GRUP bepaalt dat de totale vloeroppervlakte van de verschillende recreatieactiviteiten samen dient beperkt te worden tot 50.000 m<sup>2</sup>.



De gevraagde omgevingsvergunning wordt onder meer geweigerd omdat de verwerende partij oordeelt dat de totale vloeroppervlakte van de verschillende recreatieactiviteiten samen het maximum van 50.000 m<sup>2</sup> overschrijdt.

Het wordt door geen van de partijen betwist dat dit een determinerend weigeringsmotief vormt.

De verzoekende partij stelt daartegenover dat bij de berekening van deze vloeroppervlakte enkel rekening moet gehouden worden met de vloeroppervlakte van de tribunes en het veld, namelijk 45.490 m<sup>2</sup>. Alle andere accommodaties zijn voorzieningen in functie van de activiteit maar zijn niet relevant voor de oppervlaktebeperking.

De verzoekende partij gaat daarbij uit van het doel van de oppervlaktebeperking en de tekst van het stedenbouwkundig voorschrift.

Wat het doel betreft, stelt de verzoekende partij dat de vloeroppervlaktebeperking in het GRUP wordt voorzien vanuit mobiliteitsoogpunt. De verwerende partij zou ten onrechte oordelen dat er geen onderscheid kan gemaakt worden tussen voorzieningen en activiteiten omdat recreatie als één geheel zou moeten beschouwd worden terwijl dit onderscheid net is ingegeven vanuit de mobiliteitsimpact.

Het stedenbouwkundig voorschrift van de oppervlaktebeperking is (enkel) op 'activiteiten' van toepassing. Het GRUP voorziet in een onderscheid tussen voorzieningen (artikel C1.1.1), handelingen ter realisatie van de bestemming (artikel C1.1.2) en activiteiten (artikel C1.1.2).

### 3.2.

De door de verzoekende partij in haar verzoekschrift ingeroepen argumentatie werd reeds uiteengezet in de begeleidende nota van de aanvraag en is sindsdien in essentie ongewijzigd meermaals hernomen. Deze argumentatie is ook terug te vinden in haar nota die zij heeft neergelegd op de eerste hoorzitting van de GOVC op 5 december 2017 en tenslotte haar replieknota van 12 januari 2018.

Deze argumentatie van de verzoekende partij werd onder meer betwist door de subentiteit Ruimtelijke Ordening van de afdeling GOP in haar ongunstig advies van 29 november 2017 en de GOVC in haar advies van 19 december 2017.

De verzoekende partij heeft dan ook met betrekking tot dit determinerend weigeringsmotief de mogelijkheid gekregen om opmerkingen te formuleren op het dossier zoals het ter beoordeling voorlag van de verwerende partij. Zij betwist ook niet dat zij tijdig de bovenvermelde adviezen heeft ontvangen om op nuttige wijze voor haar belangen op te komen.

### 3.3.

Hoe groter de discretionaire bevoegdheid die door een stedenbouwkundig voorschrift wordt verleend aan het vergunningverlenend bestuursorgaan, hoe kleiner het toetsingsrecht van de Raad omtrent de toepassing van datzelfde stedenbouwkundige voorschrift.

De in het GRUP VSGB gebruikte terminologie, met name 'recreatieactiviteit', is vatbaar voor een ruimere interpretatie dan de interpretatie die daaraan gegeven wordt door de verzoekende partij, wat ook blijkt uit de bestreden beslissing.

De Raad kan zijn beoordeling van wat in de voorliggende aanvraag dient te worden verstaan onder recreatieactiviteit niet in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuursorgaan. In de

uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad wel bevoegd om na te gaan of het bevoegde bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid en dus niet kennelijk onredelijk tot haar besluit is kunnen komen.

#### 3.4.

De verzoekende partij zet vooreerst uiteen dat de vloeroppervlaktebeperkingen worden voorzien vanuit mobiliteitsoogpunt.

De voorzieningen moeten volgens de verzoekende partij niet meegeteld worden in de oppervlakteberekening gelet op het onderscheid in de tekst van de stedenbouwkundige voorschriften en het feit dat de voorzieningen geen specifieke bijkomende mobiliteit genereren. Deze mobiliteit wordt bepaald door de personen die deelnemen aan de recreatieactiviteiten, zijnde bijvoorbeeld in het kader van voetbal de spelers, technische staf, scheidsrechters en toeschouwers, tijdens de match verzameld in de tribunes en op en rond het veld.

In de bestreden beslissing wordt inderdaad gesteld dat deze beperkingen werden vastgelegd om de mobiliteitsimpact van mogelijke ontwikkelingen op de site te beperken. Deze vaststelling onderbouwt evenwel de interpretatie van de verzoekende partij omtrent de vloeroppervlaktebeperkingen niet, daar ook de beoordeling van vloeroppervlaktebeperkingen in de bestreden beslissing de mobiliteitsimpact van mogelijke ontwikkelingen op de site beperkt. De beoordeling van de verwerende partij zorgt zelfs voor een grotere beperking van de mobiliteitsimpact van mogelijke ontwikkelingen op de site.

Overigens volgt uit een samenlezing van artikel C1.1.1 en artikel C1.1.2 GRUP VSGB dat deze vloeroppervlaktebeperkingen er ook voor zorgen dat zowel de kantooractiviteiten als de recreatieve activiteiten een al te groot aandeel van de ruimte gebruiken waardoor de bestemming, met name de verweving van verschillende activiteiten niet in het gedrang wordt gebracht.

#### 3.5.

De verzoekende partij verwijst naar het onderscheid in de tekst van de voorschriften, met name enerzijds de in artikel C1.1.1 vermelde 'voorzieningen' en anderzijds de in artikel C1.1.2 vermelde 'activiteiten'.

Het loutere feit dat gebruik wordt gemaakt van twee verschillende bewoordingen leidt op zich niet tot een verschillende inhoud van deze bewoordingen.

Ook het Typevoorschriftenbesluit staft het door de verzoekende partij gemaakte onderscheid tussen 'voorzieningen' en 'activiteiten' niet.

Artikel C1.1.2, eerste lid en het Typevoorschriftenbesluit stellen dat alle (werken,) handelingen (en wijzigingen) die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten. Deze handelingen worden met andere woorden in stedenbouwkundig opzicht gelijkgesteld met de zogenaamde hoofdactiviteiten.

De verzoekende partij verwijst ook nog naar de toelichtingsnota bij het GRUP VSGB waarbij een aantal voorbeelden van "*recreatieve voorzieningen*" worden weergegeven: "*speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra...*". Ook met deze verwijzing maakt de verzoekende partij evenwel niet aannemelijk dat op stedenbouwkundig vlak een onderscheid gemaakt moet worden tussen recreatieve voorzieningen en recreatieve activiteiten, laat staan dat dit specifiek aan

de orde zou moeten zijn voor de toepassing van het stedenbouwkundig voorschrift van de oppervlaktebeperking in artikel C1.1.2.

De Raad stelt overigens vast dat dezelfde toelichtingsnota bij het GRUP VSGB evenzeer melding maakt van “*hoogdynamische dagrecreatieve activiteiten (sportvelden, golfterreinen, dierentuinen, omvangrijke speeltuinen...*)” zodat uit deze toelichtingsnota blijkt dat sportvelden dus zowel met het begrip recreatieve voorziening als met het begrip recreatieve activiteit worden omschreven.

De verzoekende partij maakt met haar uiteenzetting niet aannemelijk dat er in stedenbouwkundig opzicht een relevant onderscheid dient gemaakt te worden tussen de termen ‘bestemming/voorzieningen’, ‘handelingen ter realisatie’ en ‘activiteiten’ voor de toepassing van het stedenbouwkundig voorschrift van de oppervlaktebeperking. Zij toont niet aan dat verwerende partij de stedenbouwkundige voorschriften onwettig heeft geïnterpreteerd.

### 3.6.

De verwerende partij oordeelt niet kennelijk onredelijk dat tijdens een recreatieve activiteit niet alleen de oppervlakte van het veld en de tribunes in rekening kan gebracht worden, zoals de verzoekende partij stelt, maar dat ook de voor het functioneren van de recreatieve activiteit noodzakelijke en/of daartoe ontworpen ruimtes moeten meegerekend worden.

In de bestreden beslissing wordt melding gemaakt van volgende ruimtes: voetbalveld, tribune, ruimte verzorging terrein, kleedkamers, TV-studio, ticketruimte, loge en ontvangstruimte, evenementenruimte (verdieping 0+3) en horeca (occasioneel extern) als ruimten die specifiek ontworpen zijn om de voetbalmatchen in het gebouw te kunnen laten doorgaan. Tevens verwijst zij naar de rondgang die tijdens voetbalwedstrijden ten dienste zal staan van de recreatieve activiteit.

De verwerende partij oordeelt tevens dat de som van de oppervlakten van deze ruimtes een totale oppervlakte van circa 100.000 m<sup>2</sup> bedraagt, waarbij de oppervlaktes van sanitair, horeca, circulatieruimte en nutsvoorzieningen (nog) niet werden meegenomen.

De berekening van deze totale oppervlakte van bovenvermelde ruimtes wordt niet betwist door de verzoekende partij.

De onverenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften in artikel C1.1.2 van het GRUP VSGB, vormt een afdoende motivering tot weigering van de gevraagde omgevingsvergunning.

### 3.7.

De verzoekende partij verklaart voor het eerst in haar wederantwoordnota dat de visie van de verwerende partij in de bestreden beslissing er op neer komt dat er geen voetbalstadion kan voorzien worden op parking C, omdat deze visie tot gevolg zou hebben dat de oppervlaktes van alle voorzieningen (ook parkings, ...) en activiteiten moeten opgeteld worden waardoor er zeer snel een overschrijding is van de oppervlakterempel, zodat een stadion van zelfs een beperkte omvang niet mogelijk is.

Dit zou echter volgens de verzoekende partij in strijd zijn met de doelstelling van de ruimtelijke ontwikkeling zoals bepaald in het GRUP VSGB, met name de mogelijkheid een voetbalstadion te voorzien. Dit zou blijken uit zowel het arrest nr. 227.732 van de Raad van State van 17 juni 2014 alsook uit de steun van de verwerende partij bij de kandidatuur van de Koninklijke Belgische Voetbalbond (KBVB), voor het EK 2020, met Brussel als gaststad in het Eurostadion op parking C.

De Raad van State heeft in het arrest nr. 227.732 van de Raad van State van 17 juni 2014 enkel vastgesteld dat een voetbalstadion als een door artikel C1.1 VSGB gefaciliteerde recreatieve voorziening met commerciële inslag kan aanzien worden.

De verzoekende partij verwijst tevens naar een intentieverklaring van 11 september 2013, die door de verwerende partij samen met de toenmalige federale regering en de toenmalige Brusselse regering werd ondertekend:

*"Binnen de bestaande wettelijke kaders en met een integraal respect voor de geldende wetten en decreten, besluiten en reglementen, de nodige ondersteuning te zullen bieden, teneinde alle kansen te maximaliseren zodat, volgend op de initiële kandidatuurstelling van de KBVB bij UEFA in september 2013, een zo sluitend mogelijk dossier kan overlegd worden door eerstgenoemde bij laatstgenoemde in april 2014 en aldus de optimalisatie van de mogelijkheden van Brussel om te fungeren als speelstad bij Euro 2020 te bewerkstelligen."*

Hierboven werd evenwel reeds vastgesteld dat de verzoekende partij niet aantoont dat de verwerende partij ten onrechte de onverenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften in artikel C1.1.2 GRUP heeft vastgesteld, waardoor ze evenmin aantoont dat de aanvraag voldoet aan de in de intentieverklaring gestelde voorwaarde van een *"integraal respect voor de geldende wetten en decreten, besluiten en reglementen"*.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Eerste middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van artikel 16, 25 en 27 Omgevingsvergunningsdecreet, artikel 34, 44 en 45 van het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunningsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en de schending van het hoorrecht, het fair play beginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij licht toe dat zij niet tijdig inzage heeft kunnen nemen van de geuite bezwaarschriften bij de tweede tussenkomende partij, noch van een afdoende omstandige omschrijving ervan in het advies van deze tweede tussenkomende partij. Hieromtrent werd steeds een voorbehoud gemaakt door de verzoekende partij en werd een tweede hoorzitting bij de GOVC georganiseerd ter bespreking van deze bezwaarschriften.

Deze bezwaarschriften worden expliciet besproken in de bestreden beslissing en het voorafgaandelijke geïntegreerde advies van de GOVC en maken deel uit van het dossier dat ter beoordeling voorlag aan het vergunningverlenend bestuursorgaan.

Kenmerkend voor de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is dat de belanghebbende de mogelijkheid moet krijgen om opmerkingen te formuleren op het dossier zoals het ter beoordeling voorligt van het bestuur, teneinde op die wijze een voor hem ongunstige beslissing te proberen om te zetten in een gunstige beslissing. Dit impliceert dat het horen van een belanghebbende, hetzij schriftelijk, hetzij mondeling, nuttig moet gebeuren. Hij moet de

mogelijkheid krijgen om tijdig kennis te nemen van alle relevante gegevens en stukken die de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag zal betrekken, en om aan de verwerende partij zijn opmerkingen over de zaak op nuttige wijze toe te lichten. Deze stukken moeten tijdig (binnen een redelijke termijn voor de hoorzitting) ter beschikking te worden gesteld aan de betrokken partijen die hierom verzoeken. Enkel op die manier worden de betrokken partijen in staat gesteld om op nuttige wijze voor hun belangen op te komen.

Volgens de verzoekende partij werd de voorziene procedure niet afdoende en correct gevolgd omdat de verzoekende partij niet over alle gegevens beschikte die ter beoordeling voorlagen aan de verwerende partij en de GOVC.

Op de eerste hoorzitting van de GOVC op 5 december 2017 heeft de verzoekende partij een voorbehoud gemaakt omtrent de opgevraagde bezwaren. Zij heeft haar voorbehoud herhaald op de tweede hoorzitting van de GOVC op 19 december 2017 omtrent de bezwaren ingediend bij de tweede tussenkomenende partij.

Zowel in het advies van de GOVC als in de bestreden beslissing wordt gesteld dat op 13, 14, 15 en 19 december 2017 telkens een deel van de bij de tweede tussenkomenende partij ontvangen bezwaarschriften aan de verzoekende partij werden bezorgd. Het advies van de tweede tussenkomenende partij bevat een gecategoriseerde samenvatting (zowel in de tekst van het advies als in een tabel als bijlage). Dit advies werd reeds op 1 december 2017 op het omgevingsloket opgeladen en was daar beschikbaar voor de verzoekende partij. De verzoekende partij werd bij e-mail van 1 december 2017 gewezen op de beschikbaarheid van deze gegevens op het omgevingsloket. De verzoekende partij heeft noch op de zitting van 5 december 2017 noch op deze van 19 december 2017 een repliek op deze bezwaarschriften gegeven.

Uit de beoordeling in de bestreden beslissing zou blijken dat er met de inhoud van bepaalde bezwaarschriften expliciet rekening werd gehouden aangezien deze als gegrond worden beschouwd in de bestreden beslissing.

De verzoekende partij stelt dat zij nooit op een nuttige manier de inhoud van de bezwaarschriften die geuit zijn bij de tweede tussenkomenende partij heeft kunnen bestuderen en haar opmerkingen dienaangaande kon formuleren. De bezwaarschriften werden vlak voor de hoorzitting medegedeeld, hoewel zij reeds op 10 november 2017 (onmiddellijk na het einde van het openbaar onderzoek) een kopie heeft opgevraagd van de bezwaren.

Zij stelt zich de vraag waarom de laatste 500 bezwaarschriften werden overgemaakt op de dag van de hoorzitting zelf, met name in de nacht voor de zitting en waarom de andere bezwaren enkele dagen voor de zitting van de GOVC zijn overgemaakt.

Zij beschouwt deze bezwaren als essentiële elementen in het kader van de aanvraagprocedure omdat er hieromtrent specifiek een tweede zitting werd georganiseerd en omdat de verwerende partij de bezwaarschriften expliciet heeft betrokken in haar beoordeling.

De samenvatting van de bewaarschriften, die ter beschikking werd gesteld door de tweede en derde tussenkomenende partij bevat geen kopie van de bezwaren. Zij kon op basis van deze samenvatting dan ook niet verifiëren of de gemaakte samenvatting in overeenstemming is met de inhoud van de bezwaren, wat volgens haar de essentie uitmaakt van een nuttig hoorrecht. Daarenboven zou het enkel gaan over een loutere numerieke opsomming zonder dat er een beoordeling kan gedaan worden van de bezwaarschriften.

Zij verwijst naar deze samenvatting, meer bepaald de vermelding daarin dat het project niet zou passen binnen het GRUP. Een bezwaarindiener stelt onder meer dat de maximale vloeroppervlakten voor recreatie en kantoren overschreden zullen worden.

Zij stelt de vraag hoe zij op basis hiervan de argumentatie hieromtrent kon weten die zij uiteraard moet kennen om een nuttig verweer te kunnen voeren. De verwerende partij kende deze argumentatie klaarblijkelijk wel aangezien zij in de bestreden beslissing expliciet deze bezwaren gegrond verklaart en een strijdigheid met het GRUP weerhoudt waaromtrent een uitvoerige motivering wordt opgebouwd, onder andere op basis van de geuite bezwaarschriften.

2.

De verwerende partij roept een gebrek aan belang bij het middel in.

Enkel middelen die gebaseerd zijn op rechtsregels die beogen het belang van de verzoekende partij te beschermen kunnen worden aangevoerd. De verzoekende partij zet in haar verzoekschrift niet uiteen op welke inhoudelijke punten zij onvoldoende in de mogelijkheid is geweest om te antwoorden tijdens de hoorzitting en op welke manier haar belangen daardoor geschaad zouden zijn. Ze stelt enkel in algemene termen dat ze geen kennis zou hebben kunnen nemen van bepaalde bezwaren. Zij geeft niet aan welke argumenten uit de bezwaren zij niet zou hebben kunnen beantwoorden en al zeker niet hoe hierdoor haar rechten gefnuikt zouden zijn.

De verzoekende partij haalt één specifiek element aan, met name dat zij niet in de mogelijkheid zou zijn geweest om te antwoorden op de argumentatie van een bezwaarindiener dat het project niet past binnen het GRUP VSGB omdat de maximale vloeroppervlakten voor recreatie en kantoren worden overschreden.

De verzoekende partij is volgens de verwerende partij uitgebreid in de mogelijkheid geweest om te antwoorden op dit argument. Het punt werd onder meer naar vorgebracht in de adviezen van de tweede tussenkomende partij van 20 november 2017 en de subentiteit Ruimtelijke Ordening van de afdeling GOP van 29 november 2017.

De verzoekende partij ontwikkelde onder meer een argumentatie omtrent de overeenstemming van de aanvraag met de maximale vloeroppervlakten uit het GRUP VSGB (zoals het uiteengezet wordt in het tweede middel) op verschillende ogenblikken in de vergunningsprocedure.

Het middel is volgens de verwerende partij dus onontvankelijk bij gebrek aan belang.

Vervolgens weerlegt zij het middel ten gronde. De omgevingsvergunningsprocedure is volgens haar geen tegensprekelijke procedure. Er bestaat geen wettelijk artikel of beginsel dat de verzoekende partij het recht verleent om op elk van de stukken en gegevens te kunnen reageren. Het volstaat dat, wanneer zij daarom verzoekt, zij gehoord wordt door de GOVC. Evenmin bestaat er een hoorplicht die de overheid verplicht om telkens wanneer er een nieuw element toegevoegd wordt de verzoekende partij daarover verplicht te horen. Bovendien zou er niets beletten dat de milieuvergunningscommissie na afloop van de hoorzitting nog bijkomende stukken opvraagt – wat in deze overigens niet gebeurd is - en toevoegt aan het dossier zonder de verzoekende partij te horen. De verwerende partij verwijst daarbij naar rechtspraak van de Raad van State.

Het volstaat dat de verzoekende partij, wanneer zij daarom verzoekt, gehoord wordt door de GOVC. De verzoekende partij werd gehoord op 4 december 2017 en op 19 december 2017. In het kader hiervan heeft de verzoekende partij ook telkens een nota neergelegd met een repliek.

De verzoekende partij is tevens in de mogelijkheid is geweest om te repliceren op alle bezwaren.

In het advies van de tweede tussenkomende partij van 20 november 2017, dat neergelegd werd in het omgevingsloket op 1 december 2018, zijn de bezwaren opgesomd en beschreven. Hierin wordt ook ingegaan op het bezwaar dat de vloeroppervlakte niet in overeenstemming is met de voorschriften van het GRUP VSGB. Ook verder in het advies wordt dit uitvoerig behandeld.

Tenslotte wijst de verwerende partij erop dat de verzoekende partij op 13, 14, 15 en 19 december 2017 ook de eigenlijke bezwaarschriften heeft ontvangen.

3.

De eerste tussenkomende partij stelt dat er twee hoorzittingen hebben plaatsgevonden, met name op 5 december 2017 en 19 december 2017. De tweede hoorzitting werd precies georganiseerd omdat op datum van 5 december 2017 niet alle bezwaarschriften ter beschikking waren van de vergunningsaanvrager en deze daaromtrent een voorbehoud formuleerde. De ontbrekende bezwaarschriften, die werden ingediend bij de tweede tussenkomende partij, dienden in dat verband evenwel door haar ter beschikking te worden gesteld en het al dan niet tijdig ter beschikking stellen van deze bezwaarschriften ontsloeg de verwerende partij niet van haar verplichting om binnen de in het kader van artikel 32 Omgevingsvergunningsdecreet voorziene termijn een beslissing te nemen.

De verzoekende partij beschikte voor de hoorzitting van 19 december 2017 via het omgevingsloket over alle ingediende bezwaarschriften. Deze bezwaarschriften waren zowel in omvang als aantal omvangrijk. Het advies van de tweede tussenkomende partij dat een gecategoriseerde samenvatting bevatte van de bezwaarschriften die daar werden ingediend, was reeds ter beschikking van de verzoekende partij via het omgevingsloket sedert 1 december 2017 zonder dat de verzoekende partij daarop een repliek heeft geformuleerd. De verzoekende partij heeft geen belang bij het middel.

De verwerende partij heeft verder binnen de grenzen van de toepasselijke decretale en reglementaire bepalingen gedaan wat mogelijk was ten einde de verzoekende partij toe te staan voor haar belangen op te komen. Zij heeft niet onzorgvuldig gehandeld, evenmin kan er haar een schending worden verweten van het hoorrecht, de fair play en al evenmin van de motiveringsplicht nu zij op grond daarvan de ingediende bezwaren in haar beoordeling moest betrekken.

4.

De tweede en derde tussenkomende partij zijn van mening dat de hoorplicht op zich niet inhoudt dat alle bezwaren moeten worden overgemaakt aan de verzoekende partij.

Het digitaliseren en overmaken van 1.133 individuele bezwaarschriften, ondertekend door 1.238 personen, en 47 petitielijsten ondertekend door 1.279 personen is tijdrovend, en bovendien erg belastend voor de diensten van de tweede tussenkomende partij.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij reeds vanaf 1 december 2017 beschikte over de samenvatting van de ingediende bezwaren alsmede het advies daarover van de tweede tussenkomende partij. De verzoekende partij toont niet aan dat de samenvatting van de bezwaren door de tweede tussenkomende partij gebrekkig zou zijn geweest of dat de bezwaarschriften die werden overgemaakt enig doorslaggevend argument zouden bevatten waarvan de verzoekende partij geen kennis had op het moment van de hoorzitting van 19 december 2017.

Ook het bezwaar met betrekking tot de vloeroppervlaktebeperking voor recreatie was de verzoekende partij reeds voldoende gekend op het moment van de hoorzitting van 19 december

2017. De verzoekende partij legde reeds op de hoorzitting van 5 december 2017 een nota neer waarin wordt ingegaan op het aspect van de vloeroppervlaktebeperking.

Een schending van het fair play beginsel veronderstelt moedwilligheid en kwade trouw, wat niet wordt aangetoond.

5.

De verzoekende partij antwoordt op de exceptie inzake gebrek aan belang bij het middel. Volgens haar tracht de verwerende partij de discussie van het eerste middel ten onrechte terug te brengen tot een inhoudelijke discussie over de beslissing zelf, terwijl het middel volgens haar gaat over de procedure die niet correct werd gevolgd, waarbij het hoorrecht een wezenlijk onderdeel is van deze procedure.

De bewering van de verwerende partij dat de verzoekende partij, los van de inhoud van de bezwaren, kon reageren op de argumenten van de bezwaren omdat deze in de lijn zouden liggen van de weigeringsbeslissing, is een veronderstelling die ingaat op de inhoudelijke beoordeling en niet op de procedure.

Daarenboven wordt in de bestreden beslissing gesteld dat de bezwaren die een vertaling vormen van de weigeringsmotieven worden bijgetreden.

De verzoekende partij kon op het moment dat zij gehoord werd, niet op nuttige wijze over hetzelfde dossier beschikken als de verwerende partij, die uiteindelijk besliste. Het hoorrecht is een substantiële pleegvorm en staat los van de inhoud van de bezwaren. Haar nuttig hoorrecht is geschonden, zodat de verzoekende partij afdoende belang heeft.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 27 Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat de vergunningsaanvrager kan vragen om door de provinciale of de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie gehoord te worden.

Deze bepaling vestigt een normatieve plicht tot horen in de omgevingsvergunningsprocedure.

Artikel 44 Omgevingsvergunningsbesluit bepaalt dat als een vergunningsaanvrager gevraagd heeft om door de POVC of de GOVC te worden gehoord, deze persoon wordt uitgenodigd.

Bij ontstentenis van verdere bepalingen die de verplichting tot horen nader regelen, moet de in artikel 27 Omgevingsvergunningsdecreet 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 deze hoorplicht is er dan ook maar voldaan als de betrokken partij die vraagt om te worden gehoord, de gelegenheid heeft om kennis te nemen van alle relevante gegevens en stukken die het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag zal betrekken en om aan het bevoegde bestuursorgaan haar opmerkingen over de zaak op nuttige wijze toe te lichten.

De partij die vraagt om te worden gehoord, moet in staat gesteld worden om op nuttige wijze voor haar belangen op te komen. Daaruit volgt dat de partij die gebruik maakt van het recht om te worden gehoord, een redelijke termijn gelaten wordt om haar zaak voor te bereiden. 'Nuttig horen' betekent dat de betrokken partij tijd krijgt om argumenten te ontwikkelen, stukken bij te brengen of te



reageren op voor haar ongunstige stukken en aldus te proberen het vergunningverlenend bestuursorgaan van haar zienswijze over de aanvraag te overtuigen.

2.

De verzoekende partij stelt dat zij niet op een nuttige manier de inhoud van de bezwaarschriften die geuit zijn bij de tweede tussenkomende partij heeft kunnen bestuderen en haar opmerkingen dienaangaande kon formuleren. De bezwaarschriften werden vlak voor de hoorzitting medegedeeld hoewel zij stelt op 10 november 2017 (onmiddellijk na het einde van het openbaar onderzoek) een kopie te hebben opgevraagd van de bezwaren.

De verzoekende partij beschouwt de betrokken bezwaren als essentiële elementen in het kader van de aanvraagprocedure omdat er hieromtrent specifiek een tweede zitting werd georganiseerd en omdat de verwerende partij de bezwaarschriften expliciet heeft betrokken in haar beoordeling.

Het kan de GOVC niet ten kwade geduid worden dat zij een tweede hoorzitting heeft georganiseerd op 19 december 2017 omwille van het gemaakte voorbehoud inzake de bezwaarschriften op de eerste hoorzitting van 5 december 2017. Het feit dat zij rekening wenste te houden met de verzuchtingen van de verzoekende partij getuigt van een zorgvuldig optreden van de GOVC, doch wijst op zich niet op een essentieel karakter van de betrokken bezwaren.

De verzoekende partij acht deze bezwaren ook essentieel omdat de bezwaarschriften expliciet werden betrokken in de beoordeling van de verwerende partij.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de bezwaarschriften met betrekking tot bovenstaande argumenten gegrond worden verklaard, met name deze die betrekking hebben op de drie determinerende weigeringsmotieven vermeld in de bestreden beslissing. Hiermee toont de verzoekende partij evenwel niet aan dat haar hoorrecht geschonden werd.

Om te komen tot de naleving van het hoorrecht, is het wat de argumentatie betreft, noodzakelijk doch voldoende dat alle relevante argumentatie wordt voorgelegd aan degene die vraagt om gehoord te worden zodanig dat zij haar opmerkingen over de zaak op nuttige wijze kan toelichten.

De Raad merkt verder op dat de verzoekende partij, ondanks het feit dat zij inmiddels kennis heeft van de inhoud van de kwestieuze stukken, niet verduidelijkt in welke mate deze stukken een nieuw essentieel gegeven bevatten dat nog niet eerder aan bod is gekomen tijdens de procedure en dat heeft geleid tot een determinerend weigeringsmotief in de bestreden beslissing.

De verzoekende partij verwijst in haar verzoekschrift naar de samenvatting van de bezwaarschriften opgesteld door de tweede tussenkomende partij waarvan de verzoekende partij niet betwist dat deze in het kader van het hoorrecht tijdig werd overgemaakt. In deze samenvatting valt te lezen dat een bezwaarindiener stelt dat de maximale vloeroppervlakten voor recreatie en kantoren overschreden zullen worden.

De Raad stelt vast dat deze vermeende overschrijding van maximale vloeroppervlakten in de loop van de vergunningsprocedure meermaals het voorwerp heeft uitgemaakt van een tegensprekelijk debat:

- In de beschrijvende nota bij het aanvraagdossier wordt deze argumentatie ontwikkeld (vooral pagina's 31-47).

- Tijdens de hoorzitting van 5 december 2017 bij de GOVC werd hierop ingegaan. Ook in de nota van 5 december 2017 die de verzoekende partij heeft neergelegd naar aanleiding van deze hoorzitting bij de GOVC wordt hierop ingegaan.

- Als stuk 3 bij deze nota van 5 december 2017 heeft de verzoekende partij ook een advies toegevoegd van de heer Arnold Desmet van 4 december 2017 betreffende deze problematiek.

- Tijdens de hoorzitting van 19 december 2017 bij de GOVC werd hierop ingegaan. Ook in de nota van 18 december 2017 die de verzoekende partij heeft neergelegd naar aanleiding van de hoorzitting van 19 december 2017 wordt hierop ingegaan.

- In de replieknota van de verzoekende partij na advies van de GOVC van 12 januari 2018 wordt hier eveneens op ingegaan. Als stuk 2 hierbij werd tevens nogmaals het voormelde advies van 4 december 2017 van de heer Arnold Desmet gevoegd.

Deze vermeende overschrijding van maximale vloeroppervlakten is dan ook geen nieuw element dat niet werd onderworpen aan een tegensprekelijk debat en dat pas na het overmaken van de bezwaren zou leiden tot een determinerend weigeringsmotief.

De verzoekende partij toont in het licht van de concrete gegevens van het dossier dan ook niet aan dat zij niet op nuttige wijze in staat werd gesteld om voor haar belangen op te komen.

De verzoekende partij laat na aan te tonen in welke mate de bezwaarschriften dermate nieuwe of andersluidende bevindingen bevatten die tot een wederwoord noopten opdat de verwerende partij met kennis van zaken zou hebben kunnen oordelen. Dit geldt des te meer daar hierboven gebleken is dat de verzoekende partij niet aantoont dat de uitvoerige motivering in de bestreden beslissing inzake de overschrijding van de oppervlaktebeperkingen kennelijk onredelijk is. De verzoekende partij laat na een schending van de hoorplicht aan te tonen.

3.

Zo dat al een afzonderlijke rechtsregel is, vereist de schending van het beginsel van de "fair play" niet alleen een onzorgvuldig optreden, maar bovendien dat daaraan moedwilligheid ten grondslag ligt, wat veronderstelt dat de verzoekende partij aantoont dat de verwerende partij met kwade trouw gehandeld zou hebben en met opzet gepoogd zou hebben om haar in de uitoefening van haar rechten te belemmeren. De verzoekende partij maakt op geen enkel ogenblik aannemelijk dat de verwerende partij de bestreden beslissing op een zodanige wijze genomen heeft.

Het middel is ongegrond.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van artikel 4.1.7 decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM), artikel 4.3.1 VCRO en artikel 27 Omgevingsvergunningsdecreet, in samenhang genomen met de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, alsook de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het hoorrecht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij bekritiseert in dit middel een determinerend weigeringsmotief, met name dat uit de aanvraag niet duidelijk blijkt dat de ambitieuze *model split* kan worden gerealiseerd, dat het nog steeds niet helder is hoe de functionaliteit van de verschillende zones werkt en bijgevolg wat de bijhorende

verkeersgeneratie hiervan is, dat de invloed van het gebruik van het complex, zoals bepaald in het project-MER, niet meer hetzelfde is als in de aanvraag, dat het gebruik van de Verbindingsweg onvoldoende duidelijk is, dat in de aanvraag geen garanties worden gegeven omtrent de infrastructuur van de alternatieve vervoersmodi (fietsers, voetgangers en openbaar vervoer).

De verzoekende partij heeft, met het oog op de hoorzitting van de GOVC, een nota opgemaakt waarin de reeds gekende opmerkingen van MOW/AWV op een omstandige en gemotiveerde wijze werden weerlegd.

In de bestreden beslissing zouden de opmerkingen van MOW/AWV worden overgenomen, zonder dat uit de beslissing blijkt waarom de argumentatie van de verzoekende partij niet wordt bijgetreden. Hierdoor schendt de verwerende partij de op haar rustende motiverings- en zorgvuldigheidsplicht en holt zij het hoorrecht uit in hoofde van de verzoekende partij.

Artikel 4.1.7, eerste lid DABM bepaalt dat een overheid bij haar beslissing over een project, evenals bij de uitwerking ervan, rekening moet houden met het goedgekeurde project-MER. Het project-MER wordt opgesteld door MER-deskundigen, die uitdrukkelijk in hun vakgebied werden erkend, en werd goedgekeurd door de dienst Mer. Het is volgens de verzoekende partij niet de bedoeling dat het vergunningverlenend bestuursorgaan of de Raad de wetenschappelijke beoordeling, zoals opgenomen in het project-MER, overdoet.

De verzoekende partij stelt evenwel vast dat de verwerende partij op bepaalde punten wel degelijk zelf de uitgevoerde milieueffectbeoordeling tracht over te doen. Op die manier zou zij de resultaten van het project-MER niet interpreteren overeenkomstig artikel 4.1.7 DABM, maar zou zij zich in de plaats stellen van de erkende MER-deskundigen en hun oordeel in vraag stellen, wat geenszins haar taak zou zijn.

De handelwijze van verwerende partij, waarbij zij zich in de plaats stelt van de erkende MER-deskundigen en zonder nadere motivering voorbijgaat aan de argumentatie die de verzoekende partij in de loop van de administratieve procedure heeft aangereikt, strijdt volgens de verzoekende partij met het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

#### *Beoordeling door de Raad*

De overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot de beoordeling van de mobiliteitsaspecten zijn in het licht van de bespreking van het tweede middel overtuigend.

De kritiek van de verzoekende partij op die overwegingen, is kritiek op overtuigende overwegingen die niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

De onverenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften in artikel C1.1.2 van het GRUP VSGB, vormt zoals reeds vermeld in de bespreking van het tweede middel een determinerend weigeringsmotief wat op zich reeds een afdoende motivering vormt tot weigering van de gevraagde omgevingsvergunning.

Het derde middel wordt verworpen.

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

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van artikel 4.1.7. DABM, artikel 4.3.1 VCRO en artikel 27 Omgevingsvergunningsdecreet, in samenhang genomen met de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, alsook de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het hoorrecht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij bekritiseert in dit middel een determinerend weigeringsmotief, met name dat er drie aanvullende documenten inzake luchtverontreiniging aan de aanvraag werden toegevoegd met gegevens die verschillen van het project-MER, dat deze documenten niet gevalideerd werden door de dienst Mer, dat de aanvraag dusdanig verschilt van het project-MER waardoor de milieueffecten die het aangevraagde project kan veroorzaken onvoldoende ingeschat kunnen worden, dat er met de aangevraagde basisontsluiting een negatieve impact is op de luchtkwaliteit en de dwingend geachte milderende maatregelen uit het project-MER niet werden meegenomen in de aanvraag.

De verzoekende partij zet uiteen dat zij dit standpunt in de loop van de administratieve procedure reeds uitgebreid en gemotiveerd heeft weerlegd. Zij heeft meer bepaald op verschillende tijdstippen verduidelijkt dat (i) de 'aanvullende' documenten slechts ter informatie werden overgemaakt en geen afbreuk doen aan of wijziging inhouden van het project-MER, (ii) de gevolgen – na toepassing van de milderende maatregelen (die werden vertaald in de vergunningsaanvraag) – niet aanzienlijk zijn (de grenswaarden worden gehaald) en (iii) de ontsluitingsalternatieven 1 en 2 geen dwingende milderende maatregelen uitmaken.

Uit de bestreden beslissing zou niet blijken op welke wijze de argumentatie van de verzoekende partij in de besluitvorming werd betrokken en/of waarom haar argumentatie niet wordt bijgetreden. Hierdoor schendt de verwerende partij de op haar rustende motiverings- en zorgvuldigheidsplicht en holt zij het hoorrecht uit in hoofde van de verzoekende partij.

Artikel 4.1.7, eerste lid DABM bepaalt dat een overheid bij haar beslissing over een project, evenals bij de uitwerking ervan, rekening moet houden met het goedgekeurde project-MER en de daarin voorgestelde maatregelen. Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij de resultaten van het project-MER, alsook de daaruit voortvloeiende maatregelen, foutief geïnterpreteerd.

De verzoekende partij heeft hierop uitgebreid en gemotiveerd gewezen in de loop van de administratieve procedure, maar de verwerende partij heeft geen gehoor gegeven aan de argumenten en uiteenzetting van de verzoekende partij. Zij is op een ongemotiveerde wijze aan de aangevoerde argumentatie voorbijgegaan. Zij komt vanuit deze foutieve interpretatie tot het besluit komt dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit onaanvaardbaar zijn.

#### *Beoordeling door de Raad*

De overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot de beoordeling van de luchtverontreiniging zijn in het licht van de bespreking van het tweede middel overtoollig.

De kritiek van de verzoekende partij op die overwegingen, is kritiek op overtoollige overwegingen die niet tot de vernietiging van het bestreden besluit kan leiden.

De onverenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften in artikel C1.1.2 van het GRUP VSGB vormt immers zoals reeds vermeld in de bespreking van het tweede middel een determinerend weigeringsmotief wat op zich reeds een afdoende motivering vormt tot weigering van de gevraagde omgevingsvergunning.

Het vierde middel wordt verworpen.

## **E. Vijfde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van artikel 16, 25 en 27 Omgevingsvergunningsdecreet, artikel 34, 40, 44, 45 en 46 Omgevingsvergunningsbesluit, alsook uit de schending van het hoorrecht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij licht toe dat zij dit middel pas voor het eerst in haar wederantwoordnota kon formuleren daar zij pas na het verstrijken van de beroepstermijn, die volgens haar verstreek op 16 maart 2018, kennis had van de gewijzigde samenstelling van de GOVC, met name op 19 maart 2018, terwijl zij de aanwezigheidsbladen van beide hoorzittingen reeds op 9 maart 2018 had opgevraagd.

Tevens wijst zij erop dat het hoorrecht dat zij geschonden acht, een wezenlijk onderdeel vormt van de vergunningsprocedure en het overeenkomstig de rechtspraak van de Raad een substantiële vormvereiste is. Het betreft een middel dat tevens de openbare aanbelangt.

De voorziene procedure, die de openbare orde raakt, werd volgens de verzoekende partij niet afdoende en correct gevolgd doordat de samenstelling van de GOVC wijzigde en de twee zittingen een eigen onderscheiden voorwerp hadden.

De samenstelling van de GOVC op de eerste hoorzitting van 5 december 2017 verschilt van die op de tweede hoorzitting van 19 december 2017 zoals uiteindelijk blijkt uit de bijgebrachte zittingsbladen. Van de vier deskundigen in de eerste hoorzitting zijn er, zonder enige nadere verklaring, maar drie aanwezig bij de tweede hoorzitting. De vertegenwoordigers van de adviesinstanties 'Departement Mobiliteit en Openbare Werken' en 'Agentschap Wegen en Verkeer' zijn plots vervangen. Daarenboven is er zelfs geen enkele vertegenwoordiger meer te bespeuren van de 'Vlaamse Milieumaatschappij, Team Watertoets'.

Een gewijzigde samenstelling van de GOVC kan niet toegelaten worden omdat het advies enkel geformuleerd werd op de tweede zitting van de GOVC, een zitting met een beperkt voorwerp en andere samenstelling, een zitting waar dus niet iedereen kennis had van de standpunten die de verzoekende partij had ontwikkeld in de eerste hoorzitting.

De bestreden beslissing is gebaseerd op het geïntegreerd advies van de GOVC dat louter en alleen geformuleerd werd op 19 december 2017.

Uit de bestreden beslissing en het advies van de GOVC van 19 december 2017 kan afgeleid worden dat de verzoekende partij zich tijdens deze tweede hoorzitting van de GOVC enkel heeft kunnen uiten over de bezwaarschriften waar zij tijdens de eerste hoorzitting een voorbehoud bij heeft gemaakt. De verzoekende partij heeft tijdens die tweede hoorzitting niet de mogelijkheid gehad om al haar andere standpunten en argumenten opnieuw weer te geven.

De verzoekende partij vraagt zich af hoe de tweede georganiseerde GOVC zorgvuldig tot een wettige beoordeling kon komen zonder het inwinnen van alle relevante gegevens en zonder dat de verzoekende partij gehoord kon worden over alle aspecten.

Nuttig horen betekent ook dat in het geval er twee zittingen worden georganiseerd de verzoekende partij ook mondeling gehoord wordt door dezelfde personen.

De gewijzigde samenstelling van de GOVC en het te beperkt horen tijdens de tweede hoorzitting heeft bijgevolg ontegensprekelijk tot gevolg dat het hoorrecht, dat een substantiële vormvereiste vormt en de openbare orde raakt, geschonden is. Hierdoor is ook de bestreden beslissing aangetast door een onwettigheid omdat hierin het advies van de GOVC wordt bijgetreden.

2.

Alle partijen hebben op de zitting van 4 juni 2019 de mogelijkheid gekregen zich te verweren met betrekking tot dit vijfde middel, zodat de rechten van verdediging afdoende gevrijwaard zijn.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Los van de vraag of het nieuwe door de verzoekende partij opgeworpen middel de openbare orde aanbelangt, oordeelt de Raad dat niet betwist wordt dat de verzoekende partij pas na het verstrijken van de beroepstermijn, die verstreek op 16 maart 2018, kennis had van de gewijzigde samenstelling van de GOVC, met name op 19 maart 2018, terwijl zij de aanwezigheidsbladen van beide hoorzittingen reeds op 9 maart 2018 had opgevraagd.

De Raad aanvaardt dat de grondslag van het nieuwe middel, meer bepaald de aanwezigheidsbladen van de GOVC, slechts na de indiening van het annulatieberoep aan het licht gekomen is. De verzoekende partij kon op het ogenblik van de indiening van haar verzoekschrift op 15 maart 2018 dan ook geen kennis hebben van deze aanwezigheidsbladen. De verzoekende partij kan het nieuwe middel dan ook ontvankelijk opwerpen in haar wederantwoordnota.

Het vijfde middel is ontvankelijk.

2.

Ongeacht de vraag of een middel met betrekking tot (het niet bindend advies van) de GOVC kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing, stelt de Raad vast dat het middel feitelijke grondslag mist.

De GOVC heeft twee hoorzittingen gehouden: een eerste hoorzitting op 5 december 2017 en een tweede hoorzitting op 19 december 2017.

Het middel gaat uit van twee elementen: de samenstelling van de GOVC op de eerste hoorzitting verschilt van die op de tweede hoorzitting en de verzoekende partij heeft tijdens de tweede hoorzitting enkel de mogelijkheid gehad om de bezwaarschriften waar zij tijdens de eerste hoorzitting een voorbehoud bij heeft gemaakt te behandelen, maar niet om al haar andere standpunten en argumenten opnieuw weer te geven.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij tijdens de tweede hoorzitting niet enkel de mogelijkheid heeft gehad om al haar standpunten en argumenten opnieuw weer te geven, maar dat zij van deze mogelijkheid ook gebruik heeft gemaakt.

De bestreden beslissing bevat een weergave van de hoorzitting van 19 december 2017. Op deze hoorzitting werd een nota neergelegd en verklaard door de verzoekende partij dat de inhoud van de nota die werd neergelegd tijdens de hoorzitting van 5 december 2017 en de hierin aangebrachte argumenten blijven gelden.

Ook de replieknota neergelegd door de verzoekende partij op de hoorzitting van 19 december 2017 bevat volgende overweging:

“  
...

*De uiteenzetting uit het aanvraagdossier, uit de eerder overgemaakte nota voor uw GOVC en uit de nota met betrekking tot de vloerterreinindex wordt niet meer hernomen, doch wordt integraal als herhaald beschouwd.*

...

*De gegevens en teksten met bijhorende motivering van het aanvraagdossier, de vorige nota voor uw GOVC en de nota met betrekking tot de vloerterreinindex worden dan ook als herhaald beschouwd en worden voor zover als nodig hieronder hernomen, aangevuld of nader toegelicht.*

”  
...

Geen enkele ingeroepen bepaling verzet zich ertegen dat het horen hetzij mondeling hetzij schriftelijk gebeurt.

Het advies werd verleend door de GOVC van 19 december 2017, die dan ook alle argumentatie van de verzoekende partij heeft gehoord.

De verzoekende partij voert niet aan dat deze GOVC van 19 december 2017 niet correct zou zijn samengesteld.

Het middel wordt verworpen.

## **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. De verwerende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verzoekende partij komt. De tweede en derde tussenkomende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verzoekende partij komt.

3.

Aangezien de vordering wordt verworpen, is de verzoekende partij de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten. Het verzoek van de tweede en derde tussenkomende partij om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro wordt verworpen.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partijen niet ten laste van de verzoekende partij te leggen. De kosten van de tussenkomst, die op een vrijwillige beslissing berust en de inzet van de rechtsstrijd voor de verzoekende partij niet mag verzwaren, blijven ten laste van de tussenkomende partijen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente WEMMEL is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente GRIMBERGEN en de gemeente GRIMBERGEN is ontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
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 verwerende partij, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de eerste tussenkomende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tweede en derde tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 augustus 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Stephanie SAMYN

Karin DE ROO