

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 14 mei 2019 met nummer RvVb-S-1819-0981
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0422-SA

Verzoekende partijen	1. de heer Eric MEIRHAEGHE 2. de vzw OUDENAARDE WINKELSTAD vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	de nv ZWIJNAARDE vertegenwoordigd door advocaat Stefan WALGRAEVE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 januari 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 november 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde van 27 november 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van winkelcentrum en aanleg van wegenis op de percelen gelegen te 9700 Eine (deelgemeente Oudenaarde), Kraneveld z.n. met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 461P, 462G, 462K, 462L466L202.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 15 februari 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 22 maart 2019 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkommende partij over de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 23 april 2019.

Advocaten Paul AERTS en Sandro DI NUNZIO voeren het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN, *loco* advocaat Stefan WALGRAEVE, voert het woord voor de tussenkomenende partij.

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

III. FEITEN

1.

De tussenkomenende partij dient op 18 juli 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van stad Oudenaarde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen winkelcentrum en aanleg van wegenis” op de percelen gelegen te 9700 Eine (deelgemeente Oudenaarde), Kraneveld z.n.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘kleinstedelijk gebied Oudenaarde’ (hierna: ‘PRUP’), goedgekeurd op 20 maart 2009. Aan de percelen wordt geen specifieke bestemming toegekend.

Het openbaar onderzoek werd aangevat op 17 september 2017 en omwille van een vastgestelde onregelmatigheid, met name het verdwijnen van een affiche, stopgezet op 19 september 2017. Het openbaar onderzoek wordt hernomen van 21 september 2017 tot en met 23 oktober 2017. Tijdens het eerste en tweede openbaar onderzoek worden achttien bezwaarschriften ingediend, waarvan dertien identieke. Omwille van een ontbrekend perceelnummer op het kadastraal blad van de bekendmaking wordt er een derde openbaar onderzoek georganiseerd van 19 oktober 2017 tot en met 17 november 2017. Tijdens het derde openbaar onderzoek worden 48 bezwaarschriften ingediend, waarvan 45 identieke.

Het Departement Mobiliteit & Openbare Werken – Beleid brengt op 26 september 2017 een advies uit met opmerkingen.

De dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen adviseert op 9 oktober 2017 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer Zone Vlaamse Ardennen adviseert op 9 november 2017 voorwaardelijk gunstig.

De GECORO adviseert op 17 oktober 2017 ongunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 21 november 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 27 november 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij. Het college beslist:

“ ...

Watertoets

De aanvraag voorziet in de aanleg van infiltratiekratten met een hoogte van 0,60 m en eert afdekking van meer dan 0,70 m. Hierdoor komt de bodem van de kratten op meer dan 1.30 m onder het maaiveld te liggen, waardoor de aanvraag niet in overeenstemming is met de voorwaarden van de dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen.

Bij projecten in de omgeving is echter gebleken dat in de ondergrond een onstabiele bodemlaag aanwezig is, waardoor vermoedelijk funderingen tot op een grotere diepte (>5m) nodig zullen zijn. In het aanvraagdossier ontbreken resultaten van stabiliteitsproeven die aantonen dat funderingen tot een diepte van meer dan 5m niet nodig zullen zijn. Bijgevolg is in de voorliggende aanvraag onvoldoende aangetoond dat er geen negatieve invloed op de grondwaterstromingen zal zijn.

De geplande infiltratievoorziening voldoet niet aan de geldende norm inzake minimale inhoud en voldoet niet aan de code van goede praktijk. Een vertraagde afvoer met een knijpconstructie zodat maximaal 100 ma/ha kan worden afgevoerd ontbreekt. De infiltratievoorziening is bovendien niet voorzien van een noodoverlaat, wat noodzakelijk is. Een infiltratie-/buffervoorziening in open bedding is te verkiezen boven een gesloten systeem, om de werking en onderhoud achteraf mogelijk te maken.

Uit de aanvraag is echter niet op te maken waar het afvalwater zal geloosd worden en wordt de stroomrichtingen en dimensionering van de leidingen niet vermeld, waardoor niet kan worden beoordeeld of de aansluiting is voorzien conform de code van goede praktijk. Gelet op de voorgaande punten is de aanvraag niet in overeenstemming met de bepalingen van het decreet Integraal Waterbeleid, de code van goede praktijk en voldoet de aanvraag niet aan de opgelegde normen inzake buffer-/en infiltratiecapaciteit opgelegd door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. De aanvraag doorstaat de watertoets niet waardoor sprake is van een legaliteitsbelemmering en in principe een verdere opportuniteitsbeoordeling overbodig is.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Een vergunning moet overeenkomstig artikel 4.3.1§1 VCRO worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken gebied gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van voorliggend dossier naar inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het terrein doorslaggevend voor de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening zoals beschreven onder artikel 4.3.1.§2 VCRO.

Voorts dienen, op basis van de uitgebrachte adviezen en ingediende bezwaarschriften, de overwegingen vermeld onder de rubriek "het openbaar onderzoek" en "adviezen" te worden samengelezen met onderstaande paragrafen.

De gewenste uitbreiding is qua schaal niet in overeenstemming te brengen met deze van de directe en ruimere omgeving. Dit werd reeds opgeworpen in het advies van de Gecoro welke stelt dat de gevraagde uitbreiding zich niet oriënteert op de N60 maar op een woonstraat en woongebied. Alle gebouwen op en om de N60 bevinden zich binnen een denkbeeldige contour van +/- 130m t a. v. de N60. De geplande uitbreiding bevindt zich achter deze denkbeeldige grens en sluit volledig aan op een woonstraat waardoor een enorme schaalbreuk gecreëerd wordt. Aangezien de aanvraag dieper dan welk gebouw dan ook langsheen de N60 insnijdt in het woonweefsel moet de aanvraag naar

verenigbaarheid met zijn onmiddellijke omgeving getoetst worden aan de morfologie van de aanpalende woonwijken.

De uitbreiding is zowel inzake bouwhoogte als bouwdiepte niet in overeenstemming met, het modale gabarit van, de aanpalende gezinswoningen. Daardoor gaat van het nieuwe volume ook een enorme massiviteit uit die zeer zichtbaar is vanuit het binnengebied en de omliggende woningen. Mede door de inplanting op amper 3m van de perceelsgrens, de enorme bouwdiepte en de voetprint van de nieuwbouw wordt een schaalbreuk gecreëerd met het bestaande weefsel. De morfologie van de bestaande omgeving wordt immers getypeerd door kleinschalige woningbouw, bestaande uit een mix van open, gesloten en halfopen eengezinswoningen. De uitbreiding moet op dergelijk gabarit aansluiten tegen een bestaande wachtwegel wat zeer kunstmatig overkomt.

Het nieuwe volume snijdt diep in het woongebied, volgens het gewestplan, dat als inbreidingszone nog verder als woonwijk kan ontwikkeld worden. In deze context legt de uitbreiding van de retailgebouwen een hypotheek, op de verdere ontwikkeling van het woongebied en bemoeilijkt deze de ontsluiting en kwalitatieve invulling ervan. Ook de bouwdichtheid strookt niet met deze van de directe omgeving. De aanvraag gaat immers uit van een volledige inname/verharding van het terrein. Enkel ter hoogte van de perceelsgrens wordt een groenbuffer aangeplant die bestaat uit een mix van heesters, hoogstammige bomen en groene gevelpanelen. Deze afwerking kan het volume onvoldoende bufferen is bovendien niet uitvoerbaar. De beplanting moet immers gedijen binnen een beperkte breedte van amper 3m, moet wortelen in een zone waar zich leidingen bevinden en een funderingsplaat en bevindt zich bovendien in een evacuatieleroute. Er ontstaat m. a. w. een massieve muur die visueel zeer storend is in het landschap. Op deze wijze wordt een enorm onevenwicht in de verdeling van de lasten en de lusten gecreëerd. De plaats van de aanvraag wordt in onder meer het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, het PRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Oudenaai-de, de ruimtelijk-economische studie (WES, 2014) en de ruimtelijk-economische onderbouwing verordening detailhandel (City-D, 2017) geselecteerd als een te behouden en eventueel uit te breiden detailhandelszone maar dan ENKEL in functie van herlokalisatie van de verspreide detailhandel langs de Westerring. Het creëren van extra ruimte op het retailpark moet impliceren dat elders winkelruimte verdwijnt. Het beleid moet m.a.w. gericht zijn op de herlokalisatie van detailhandel, gelegen in de zone voor milieubelastende industrie, zodat ruimte vrijkomt voor de 'echte' bedrijvigheid. Netto mag er geen ruimte voor grootschalige detailhandel bijkomen. Hoewel nog geen socio-economische vergunning werd aangevraagd is op basis van de ontheffing project-MER bij voorliggende aanvraag af te leiden dat een uitbreiding van het aanbod kleinhandel binnen de categorie 'persoonsuitrusting' en 'voeding' wordt voorzien. Er wordt volgens het verzoek tot ontheffing een grootwarenhuis, twee winkels in de modische sector en nog twee units zonder laadkade voorzien. Dit vermoeden wordt bevestigd in de "memorie van wederantwoord" die de Raad van State mocht ontvangen op 24 oktober 2017 in de zaak met nummer G/A 222.299/X-16926, handelend over het verzoek tot vernietiging van het besluit van de gemeenteraad van de stad Oudenaarde d.d. 27 maart 2017 houdende goedkeuring van een beleidskader voor detailhandel. Op pagina 3 van bovenvermeld document is te lezen "Verzoekende partij heeft deze grond aangekocht om er een winkelcentrum voor detailhandel dewelke o.a. gericht is op persoonsgebonden goederen te ontwikkelen". Voorliggende aanvraag voorziet aldus in een zuivere uitbreiding in oppervlakte voor grootschalige detailhandel en is derhalve niet in overeenstemming met de visie van bovenvermelde beleidsdocumenten.

Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling houdt in dat het bestuur wettelijk over een appreciatiemarge beschikt en dat het bestuur van die beoordelingsvrijheid gebruik maakt om in zijn vergunningsbeslissingen consequent een gewenste lijn te volgen, zonder dat de wet het bestuur tot een bepaalde beslissing verplicht (arrest nr. RvVb/ A/1617/0728 van 28

maart 2017). Deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling moet ook politiek bekend gemaakt worden (arrest nr. RvVb/ A/1516/1207 van 14 juni 2016 met verwijzing naar de memorie van toelichting i. v. m. het begrip beleidsmatig gewenste ontwikkelingen).

De stad Oudenaarde wenst inzake detailhandel een stimulerend beleid te voeren in de kern en een complementariteit te bewerkstelligen met de detailhandelszones in de periferie. In de gemeenteraadsbeslissing van 27 maart 2017 werd het beleidskader voor detailhandel vastgesteld en daarmee de principebeslissing tot opmaak van een ruimtelijk-economische verordening goedgekeurd. De gemeenteraadsbeslissing strekt tot het versterken van het detailhandelsapparaat in het centrum van de stad en het tegengaan van ongebreidelde detailhandel op perifere locaties. In deze beslissing wordt duidelijk gemotiveerd waarom nieuwe ontwikkelingen inzake detailhandel, specifiek in de categorie goederen voor persoonsuitrusting niet wenselijk zijn langs of onmiddellijk palend aan de N60. Overeenkomstig het principieel goedgekeurde voorontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening detailhandel (6/11/2017) zijn binnen het afgebakende winkelarm gebied langs de Westerring (N60) nieuwe ontwikkelingen inzake detailhandel, specifiek in de categorie 'goederen voor persoonsuitrusting' en 'voeding' niet wenselijk en geldt voor de toegelaten functies een minimale winkelvloeroppervlakte van 1000 m². Gelet op het feit dat voorliggende aanvraag meerdere units voorziet in de modische sector en de sector voeding en bovendien units voorzien met een oppervlakte kleiner dan 1000m² is de aanvraag niet in overeenstemming met het beleidskader voor detailhandel, zoals vastgelegd in de gemeenteraadsbeslissing van 27 maart 2017 en met het bij besluit van 6 november 2017 van het College van Burgemeester en Schepenen principieel goedgekeurde voorontwerp van stedenbouwkundige verordening detailhandel. Deze beslissingen werden conform de geldende wetgeving openbaar gemaakt en dienen dan ook minstens beschouwd te worden als de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Er wordt op basis van voorgaande overwegingen besloten dat, niettegenstaande de aanvraag uitgaat van een uitbreiding van een bestaande retail-site, deze niet functioneel inpasbaar is gelet op de strijdigheid met beleidsmatige gewenste ontwikkelingen, conform artikel 4.3.1§2 VCRO.

Inzake mobiliteit wordt zowel door de Gecoro, de cel mobiliteit als MOW vastgesteld dat het inplantingsplan onvoldoende informatie bevat om alle mobiliteitsbewegingen te kunnen achterhalen. De aanvraag is op dit punt onvolledig waardoor een beoordeling ten gronde niet mogelijk is. Verder wordt vastgesteld dat het vrachtverkeer, bestemd voor de bijkomende panden, moet ontsluiten via de parking die aansluit op een woonstraat, Kraneveld. Door vrachtverkeer in een woonstraat en over de centrale parking toe te laten kunnen conflicten ontstaan met personenvervoer en de zwakke weggebruiker. De situatie die gecreëerd wordt ter hoogte van de zone voor laden en lossen, waar de vrachtwagens achterwaarts moeten manoeuvreren ter hoogte van de fiets- en voetgangersdoorsteek, houdt een reëel gevaar in. Voorts wordt vastgesteld dat er sprake is van de installatie van een supermarkt welke een ander mobiliteitsprofiel heeft dan een confectiezaak. Nederlandse kencijfers (CROW, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012) geven aan dat de verkeersgeneratie voor een supermarkt tot vier maal hoger ligt ten opzichte van een klassiek retailpark voor zgn. secundaire goederen. Hieruit blijkt dat het aantal voorziene parkeerplaatsen voor de uitbreiding onderschat wordt alsook het aantal verkeersbewegingen die hieruit voortvloeien. Dit zal verder ook een impact hebben op de doorstroming op de ventweg en de werking van de rotondes beïnvloeden. Reeds in 2012, werd aangegeven dat een uitbreiding van de rotonde noodzakelijk is naar aanleiding van de aanleg van de ventweg. Een dergelijke verhoging van het aantal verkeersbewegingen kan enkel geschieden indien dit gepaard gaat met een capaciteitsuitbreiding van een enkelstrooks- naar een dubbelstrooksrotonde.

In het verzoek tot ontheffing, toegekend door de dienst Mer, worden de effecten op de omgeving onderzocht. Hierbij wordt uitgegaan van een mobiliteit waarbij het autoverkeer

volledig wordt ontsloten langs de ventweg. Een uitbreiding van het retailpark en de toename van de mobiliteit dat de uitbreiding logischerwijze met zich meebrengt zou geen significante impact mogen hebben op de omgevende woonstraten. De aannames in het ontheffingsdossier gaan uit van het nieuwe circulatieplan (na opening ventweg), waarbij de rijrichtingen in enkele straten wordt aangepast/enkele richting wordt ingevoerd in functie van de verkeersleefbaarheid van de omgevende buurt waar enkele scholen zijn gelegen. Na de openstelling van de ventweg werd in juli 2017 de nieuwe verkeerscirculatie geïmplementeerd. Het voorziene enkelrichtingsverkeer werd ingesteld ter hoogte van de poorten in de Molenstraat, Kraneveld en Fietelstraat De Serpentstraat en Pater Ruyffelaertstraat werden doodlopend gemaakt voor gemotoriseerd verkeer. In de praktijk blijken deze maatregelen echter niet 100% sluitend te zijn, voor het autoverkeer bestaan nog steeds sluiproutes waardoor niet alle autoverkeer langs de ventweg wordt ontsloten.

Op 26 oktober 2017 ontving het College van Burgemeester en Schepenen een aangetekend schrijven aangaande de gewijzigde verkeerssituatie van en naar het Retailpark N60. De gewijzigde verkeerscirculatie, waarbij het Retailpark N60 enkel nog ontsloten wordt langs de Ventweg, en vanuit Eine niet meer toegankelijk is via Kraneveld, gaat volgens de afvaardiging van "Nv Meubelweelde" gepaard met een "drastische daling van het aantal bezoekers". Uit voormeld schrijven blijkt dat de aanvrager, in tegenstelling tot wat in de ontheffingsvraag is opgenomen, niet wenst uit te gaan van een volledige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via de ventweg. Een verkeerssituatie waarbij bezoekers de site ook kunnen bereiken vanuit Eine zal een impact hebben op het aantal verkeersbewegingen in en om Kraneveld en hiermee op het leefklimaat van de omwonenden.

Inzake veiligheid wordt opgemerkt dat de nooduitgangen op het eerste verdiep toegang geven tot een groenstrook op het gelijkvloers. Er wordt aangenomen dat een groenbuffer bestaande uit heesters en hoogstammige bomen geen uitweg biedt. In het brandweeradvies wordt sterk aanbevolen een toegangsweg te voorzien aan de achterzijde van het gebouw om de bereikbaarheid van het gebouw bij een incident te garanderen. Conform de geldende regelgeving moet deze brandweerweg over een vrije breedte van 4 m beschikken. Gelet op de beschikbare ruimte is een conforme brandweerweg aan de achterzijde van het gebouw niet mogelijk. Het voorzien van een brandweg tussen het gebouw en de groenbuffer betreft een grondige wijziging van de plannen, waardoor het opleggen van een bijkomende voorwaarde geen optie is om aan het advies tegemoet te komen. Verder is het tevens niet duidelijk in welke mate de aanvraag voldoet op vlak van beschikbaarheid van bluswater. Uit de plannen blijkt niet onomstotelijk dat aan de voorwaarden van de brandweer wordt voldaan.

Gelet op bovenvermelde overwegingen wordt besloten dat voorliggende aanvraag de legaliteitstoets niet doorstaat en de goede plaatselijke ordening in het gedrang brengt.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden — ongunstig — uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving aangezien het dossier

- een legaliteitsbelemmering bevat cfr. het besluit van de vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage aangezien een verouderde versie van het ontheffingsdossier is opgeladen in het DBA-loket;
- strijdig is met het decreet integraal waterbeleid;
- strijdig is met de visie van de stad Oudenaarde inzake detailhandel in perifere gebieden;
- strijdig is met de goede ruimtelijke ordening;
- het advies van de brandweer een grondige wijziging van de grafische plannen inhoudt.

...

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 27/11/2017 het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 22 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Tijdens de administratieve beroepsprocedure wordt het document ‘Gemotiveerd verzoek tot ontheffing MER-plicht winkelsite N60 Oudenaarde, Eindrapport 15-06-2017’ aan het dossier toegevoegd ter vervanging van de verouderde versie van 21 december 2016 die in eerste aanleg verkeerdelijk bij de aanvraag was gevoegd. Naar aanleiding hiervan wordt een openbaar onderzoek georganiseerd van 12 februari 2018 tot en met 13 maart 2018. Er worden geen bezwaarschriften ingediend.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 maart 2018 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 13 maart 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 29 maart 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning.

2.

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 15 juni 2018 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van 29 maart 2018.

Met het arrest van 28 juni 2018 met nummer RvVb/UDN/1718/1059 beveelt de Raad de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van die beslissing. De Raad overweegt in het arrest dat de verwerende partij in haar beslissing van 29 maart 2018 de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende motiveert in het licht van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de doorheen de procedure uitgebrachte andersluidende standpunten, in het bijzonder wat betreft de ruimtelijke inpasbaarheid, de schaal en beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Met het arrest van 2 oktober 2018 met nummer RvVb/A/1819/0136 wordt deze beslissing in het kader van de versnelde rechtspleging vernietigd aangezien noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partij een verzoek tot voortzetting indienden.

3.

Het dossier wordt door de verwerende partij hernomen met een bijkomend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 november 2018, waarin opnieuw wordt voorgesteld om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het verslag luidt als volgt:

“...

2.1 Watertoets

Het terrein ligt volgens de watertoetskaarten niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

De percelen liggen binnen het stroomgebied van de Marollebeek, een waterloop van 2de categorie.

Het project leidt tot een nagenoeg volledige verharding of bebouwing van de site, met uitzondering van beperkte groenvoorzieningen.

Er dient voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De aanvraag leidt tot een bijkomende verharde oppervlakte van 2 228 m² en een horizontale oppervlakte van de nieuwe constructies van 3 204 m². Het hemelwater dat op de constructies valt wordt afgeleid naar hemelwaterputten met een gezamenlijke inhoud van 40.000 liter (2 x 20.000 liter), dat zal hergebruikt worden voor toilet, buitenkranen en onderhoud parking en tuin. De overloop is aangesloten op een systeem van buffering en infiltratie, met een totaal volume van 118 840 liter, bestaande uit infiltratiekratten onder de nieuw aan te leggen parking met een totale inhoud van 47.088 liter en een bijkomende buffercapaciteit in de rioleringsbuizen van 71 752 liter. Het hemelwater dat op de wegenis valt, wordt via de straatkolken rechtstreeks naar de infiltratievoorziening geleid.

Uit het advies van de dienst Integraal Waterbeleid, zie rubriek 1.3, blijkt dat volgens de provinciale normenkaart de percelen gelegen zijn binnen een gebied 5 waarvoor een buffervoorziening van 100 m³/ha en een infiltratievoorziening van 330 m³/ha vooropgesteld wordt. De geplande infiltratievoorziening voldoet niet aan deze norm inzake minimale inhoud. Bijkomend wordt in het advies van de dienst Integraal Waterbeleid opgemerkt dat het plan geen aanduiding geeft van de grondwaterstand wat bekend moet zijn om de werking van het infiltratiesysteem mogelijk te maken, dat de bodem van de kratten niet dieper mag liggen dan 0,90 m onder het maaiveldniveau (in plaats van de voorziene 1,3 m diepte), dat de noodzakelijke noodoverlaat niet voorzien is, dat tot slot een infiltratie-/buffervoorziening in open bedding te verkiezen is boven een gesloten systeem.

Aanvrager geeft in het beroepschrift niet concreet aan op welke wijze tegemoet zal gekomen worden aan de opmerkingen zoals gesteld door de dienst Integraal Waterbeleid. Aanvrager meent dat door het opleggen van voorwaarden aan de watertoets kan worden voldaan.

Echter hebben deze opmerkingen betrekking op essentiële elementen en uitvoeringsmodaliteiten teneinde een schadelijk effect op het watersysteem uit te sluiten. Louter door het opleggen van voorwaarden kan in deze onvoldoende verzekerd dat de noodzakelijke compenserende maatregelen correct zullen worden uitgevoerd (zo blijkt het in huidig ontwerp al praktisch niet mogelijk een verruimde buffer/infiltratievoorziening in open bedding te integreren).

Op heden kan niet uitgesloten dat de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet worden geschaad.

De huidige aanvraag doorstaat de watertoets niet.

(...)

2.6 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag situeert zich aansluitend bij een bestaande concentratie van grootschalige detailhandel langsheen de N60 (Westerring) in Eine. Het betreft hier een handelslint dat vergroeid is met de aanwezige bedrijvigheid.

Het bouwterrein, thans een akkerland dat zich uitstrekt achter de baanwinkels en dat een overgang vormt met het aangrenzend woonlint langs de gemeenteweg Kraneveld, ligt ten opzichte van de N60 in tweede bouwlijn.

Het stadsbestuur weigerde de aanvraag in het bijzonder omwille van de ongewenstheid van de uitbreiding van grootschalige detailhandel op deze locatie.

De stad Oudenaarde ontwikkelde reeds jaren de beleidsvisie om deze concentratie van baanwinkels niet verder te versterken, en er over te waken dat dergelijke linten niet verder uitlopen.

In het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd op 31 januari 2005, wordt verwezen naar de negatieve impact van ongebreidelde commerciële verlinting op vlak van verkeersveiligheid, en leefbaarheid. Betreffende verlintende commerciële handelszaken worden door het stadsbestuur beleidsmatig niet gestimuleerd.

...

Deze door de stad ontwikkelde beleidsvisie die verankerd is in het GRS, werd verder uitgewerkt en verfijnd.

De gemeenteraad van Oudenaarde keurde op 27 maart 2017 een beleidskader voor detailhandel goed. De gemeenteraad onderschreef de in het beleidskader vermelde visie inzake ruimtelijke economische verordening voor detailhandel, alsook werd het college van burgemeester en schepenen belast met het uitwerken van een stedenbouwkundige verordening voor de afbakening van een kernwinkelgebied en de afbakening van een winkelarm gebied langs en onmiddellijk palend aan de N60. De gemeenteraadsbeslissing strekt tot het versterken van het detailhandelsapparaat in het centrum van de stad en het tegengaan van ongebreidelde detailhandel op perifere locaties. Uit het document blijkt dat de stad reeds belangrijke financiële inspanningen leverde om het kernwinkelgebied te versterken, o.m. de heraanleg van de Markt en het installeren van een centrummanagement. Nochtans blijkt in het centrum eerder sprake van een schaalverkleining, hetgeen tegen de heersende trend van schaalvergroting ingaat. Nieuwe ontwikkelingen voor detailhandel gericht op persoonsgebonden goederen dienen conform het beleidskader gevestigd te worden in het kernwinkelgebied.

Het voorontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening detailhandel werd door het college van burgemeester en schepenen op 6 november 2017 principieel goedgekeurd. Overeenkomstig dit voorontwerp zijn binnen het afgebakende winkelarm gebied langs de Westerring nieuwe ontwikkelingen inzake detailhandel, specifiek in de categorie 'goederen voor persoonsuitrusting en 'voeding' niet wenselijk en geldt voor de toegelaten functies een minimale winkelvloeroppervlakte van 1 000 m².

De vooropgestelde ontwikkeling inzake detailhandel blijkt niet wenselijk op deze locatie palend aan de N60.

Voorliggende aanvraag omvat 5 units, waarvan er 3 een winkelvloeroppervlakte hebben minder dan 1.000 m² (zijnde publiek toegankelijke vloeroppervlaktes van 275 m², 350 m² en 700 m²), en waarbij er 1 grootwarenhuis zou voorzien worden, 2 winkels in de modische sector en 2 units zonder laadkade.

Het gevraagde bouwprogramma is niet in overeenstemming met de beleidsvisie zoals uitgewerkt uit de stad Oudenaarde.

Aangezien de opmaak van de verordening in fase van voorontwerp is, gelden de erin opgenomen bepalingen vooralsnog niet als verordenend. Ook het beleidskader en het GRS zijn niet verordenend. Echter zijn deze beleidsdocumenten duidelijk richtinggevend. De beleidsdoelstellingen die hierin worden voorzien vormen een toetsingsgrond als "beleidsmatig gewenste ontwikkelingen" in de zin van artikel 4.3.1, §2 VCRO. De deputatie is niet wettelijk gebonden om met deze beleidsmatige doelstellingen rekening te houden, doch ze vormen een leidraad bij de beoordeling van het project.

Er blijkt onmiskenbaar dat de stad Oudenaarde sturend wenst op te treden in het ruimtelijk economisch functioneren, dat er hierbij een duidelijk engagement is om kernversterkend te werken, dat de stad beschikt over een weloverwogen visie op de gewenste ontwikkeling van de detailhandelsstructuur in Oudenaarde en deze ook beleidsmatig sterk wenst te verankeren.

De stad motiveerde haar weigeringsbeslissing uitgebreid vanuit de door haar opgestelde beleidsvisie.

In dit opzicht en rekening houdend met bovenstaande elementen wordt het standpunt van het college van burgemeester en schepenen, als beste beoordelaar van de plaatselijke situatie en de gewenste ontwikkeling, steunend op het beleidskader en de in opmaak zijnde bijhorende verordening, gevolgd dat de gevraagde uitbreiding van de bestaande retailsite functioneel niet inpasbaar is. Het gevraagde kan niet beschouwd als kaderend binnen een gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Ook voor wat betreft de andere door de stad opgeworpen weigeringsaspecten wordt het standpunt ingenomen dat deze terecht zijn. Naar ruimtelijke inpasbaarheid is het gevraagde project problematisch.

Aangezien de bebouwing zich achter het bestaande lint van baanwinkels bevindt, insnijdt in het woonweefsel en aansluit op een woonstraat, wordt door het geplande project een schaalbreuk gecreëerd. Zowel naar volume als naar bezettingsgraad wordt de draagkracht van het terrein en van de omgeving overschreden. Nagenoeg het volledige terrein wordt bebouwd en verhard. Het loutere gegeven dat over een beperkt deel aangesloten wordt op de wachtgevel van de woning Kraneveld 50, kan er niet toe besluiten dat de massieve bouw zich visueel zou integreren in het straatbeeld. Het project is te grootschalig, houdt onvoldoende rekening met de woonomgeving en is nadelig voor de leefomgeving van de buurt. De beperkte groenzone van slechts 3 m breed langs de zuidoostelijke perceelsgrens, zijde palend aan de woonzone, is ontoereikend om een degelijk groenscherm tot stand te brengen en biedt onvoldoende visuele afscherming.

De moeilijke inpassing uit zich tevens in de ingediende bezwaarschriften en het negatief advies van de Gecoro.

Zoals blijkt het advies van het Departement Mobiliteit, het advies van de stedelijke dienst mobiliteit en het besluit van het college van burgemeester en schepenen, stellen zich bovendien meerdere problemen inzake de mobiliteitsafwikkeling, zowel op het terrein zelf als voor de ruimere omgeving. De uitgebreide uiteenzetting van het college van burgemeester en schepenen terzake toont aan dat een negatieve impact op vlak van mobiliteit voor de omgeving niet kan uitgesloten worden.

De Brandweer nam als bijzonder aandachtspunt in haar advies op dat het zeer sterk aan te bevelen is de achterzijde van het complex te voorzien van een brandweer toegangsweg, welke voldoet aan de richtlijnen terzake (o.m. minimale vrije breedte 4 m). Aangezien tussen de achtergevel en de bufferzone slechts een afstand van ongeveer 3 m is, kan momenteel niet gesteld dat de toekomstige ontsluiting voor de brandweer via deze zijde gewaarborgd is. Het verder inperken van de reeds ontoereikende bufferzone kan hierbij niet als oplossing dienen. Het voorzien van een brandweg noodzaakt tot een grondige aanpassing van de plannen. Het opleggen van een voorwaarde is geen optie om het naleven van het advies van de brandweer te verzekeren. Het is geenszins aangewezen vergunning te verlenen in strijd met de betreffende voorwaarde uit het advies van de

brandweer gezien in het geval van calamiteit de veiligheid in het algemeen in het gedrang komt.

Uit alle bovenstaande wordt besloten dat de aanvraag om meerdere redenen strijdig is met de principes van een goede ruimtelijke ordening en niet voor vergunning in aanmerking komt.

...

Na de hoorzitting van 20 november 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 29 november 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de watertoetskaarten niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

De percelen liggen binnen het stroomgebied van de Marollebeek, een waterloop van 2^{de} categorie.

Het project leidt tot een nagenoeg volledige verharding of bebouwing van de site, met uitzondering van beperkte groenvoorzieningen.

Er dient voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De aanvraag leidt tot een bijkomende verharde oppervlakte van 2.228 m² en een horizontale oppervlakte van de nieuwe constructies van 3.204 m². Het hemelwater dat op de constructies valt wordt afgeleid naar hemelwaterputten met een gezamenlijke inhoud van 40.000 liter (2 x 20.000 liter), dat zal hergebruikt worden voor toilet, buitenkranen en onderhoud parking en tuin. De overloop is aangesloten op een systeem van buffering en infiltratie, met een totaal volume van 118.840 liter, bestaande uit infiltratiekratten onder de nieuw aan te leggen parking met een totale inhoud van 47.088 liter en een bijkomende buffercapaciteit in de rioleringsbuizen van 71.752 liter. Het hemelwater dat op de wegenis valt, wordt via de straatkolken rechtstreeks naar de infiltratievoorziening geleid.

Uit het advies van de dienst Integraal Waterbeleid, zie rubriek 1.3, blijkt dat volgens de provinciale normenkaart de percelen gelegen zijn binnen een gebied 5 waarvoor een buffervoorziening van 100 ms/ha en een infiltratievoorziening van 330 m³/ha vooropgesteld wordt. De geplande infiltratievoorziening voldoet niet aan deze norm inzake minimale inhoud.

Bijkomend wordt in het advies van de dienst Integraal Waterbeleid opgemerkt dat het plan geen aanduiding geeft van de grondwaterstand wat bekend moet zijn om de werking van het infiltratiesysteem mogelijk te maken, dat de bodem van de kratten niet dieper mag liggen dan 0,90 m onder het maaiveldniveau (in plaats van de voorziene 1,3 m diepte), dat de noodzakelijke noodoverlaat niet voorzien is, dat tot slot een infiltratie-/buffervoorziening in open bedding te verkiezen is boven een gesloten systeem.

Aanvrager geeft in het beroepschrift niet concreet aan op welke wijze tegemoet zal gekomen worden aan de opmerkingen zoals gesteld door de dienst Integraal Waterbeleid. Aanvrager meent dat door het opleggen van voorwaarden aan de watertoets kan worden voldaan.

Echter hebben deze opmerkingen betrekking op essentiële elementen en uitvoeringsmodaliteiten teneinde een schadelijk effect op het watersysteem uit te sluiten. Louter door het opleggen van voorwaarden kan in deze onvoldoende verzekerd dat de noodzakelijke compenserende maatregelen correct zullen worden uitgevoerd (zo blijkt het in huidig ontwerp al praktisch niet mogelijk een verruimde buffer/infiltratievoorziening in open bedding te integreren).

Op heden kan niet uitgesloten dat de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet worden geschaad.

De huidige aanvraag doorstaat de watertoets niet.

De aanvrager heeft nadien tijdens de beroepsprocedure een beperkt aangepast rioleringsplan toegevoegd waarbij de buizen vooraan en een stuk achteraan met diameter 600 vergroot worden naar diameter 800 en de buizen met diameter 800 aan de zijde van de parking infiltrerend voorzien worden.

Ingevolge de opmerkingen van het college van burgemeester en schepenen alsook van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid heeft de aanvrager bovendien alsnog een rapport met sondeerresultaten laten opmaken door de bvba Geotechnica. Daaruit blijkt dat er tot een diepte van 4m geen grondwater in de peilbuis wordt vastgesteld.

Het aangepast plan werd niet voorgelegd aan de dienst Integraal Waterbeleid, zodat op heden niet kan verzekerd dat er zich op het vlak van waterhuishouding geen problemen zullen stellen door het voorliggend project.

(...)

2.6 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag situeert zich aansluitend bij een bestaande concentratie van grootschalige detailhandel langsheen de N60 (Westerring) in Eine. Het betreft hier een handelslint dat vergroeid is met de aanwezige bedrijvigheid.

Het bouwterrein, thans een akkerland dat zich uitstrekt achter de baanwinkels en dat een overgang vormt met het aangrenzend woonlint langs de gemeenteweg Kraneveld, ligt ten opzichte van de N60 in tweede bouwlijn.

Het stadsbestuur weigerde de aanvraag in het bijzonder omwille van de ongewenstheid van de uitbreiding van grootschalige detailhandel op deze locatie.

In het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd op 31 januari 2005, wordt hieromtrent het volgende gesteld:

...

Art. 2.1.2. §7 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat structuurplannen géén beoordelingsgrond vormen voor aanvragen tot een stedenbouwkundige vergunning.

Dat de gemeenteraad van Oudenaarde op 27 maart 2017 een beleidskader voor detailhandel goedkeurde doet daaraan geen afbreuk. De gemeenteraad onderschreef de in het beleidskader vermelde visie inzake ruimtelijke economische verordening voor detailhandel, alsook werd het college van burgemeester en schepenen belast met het uitwerken van een stedenbouwkundige verordening voor de afbakening van een kernwinkelgebied en de afbakening van een winkelarm gebied langs en onmiddellijk palend aan de N60. De gemeenteraadsbeslissing strekt tot het versterken van het detailhandelsapparaat in het centrum van de stad en het tegengaan van ongebreidelde detailhandel op perifere locaties. Uit het document blijkt dat de stad reeds belangrijke financiële inspanningen leverde om het kernwinkelgebied te versterken, o.m. de heraanleg van de Markt en het installeren van een centrummanagement. Nochtans blijkt in het

centrum eerder sprake van een schaalverkleining, hetgeen tegen de heersende trend van schaalvergroting ingaat. Nieuwe ontwikkelingen voor detailhandel gericht op persoonsgebonden goederen dienen conform het beleidskader gevestigd te worden in het kernwinkelgebied.

Het voorontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening detailhandel werd door het college van burgemeester en schepenen op 6 november 2017 principieel goedgekeurd. Overeenkomstig dit voorontwerp zijn binnen het afgebakende winkelarm gebied langs de Westerring nieuwe ontwikkelingen inzake detailhandel, specifiek in de categorie 'goederen voor persoonsuitrusting' en 'voeding' niet wenselijk en geldt voor de toegelaten functies een minimale winkelvloeroppervlakte van 1.000 m².

Aangezien de opmaak van de verordening in fase van voorontwerp is, gelden de erin opgenomen bepalingen vooralsnog niet als verordenend. Ook het beleidskader en het GRS zijn niet verordenend. Nochtans motiveerde de stad haar weigeringsbeslissing voornamelijk vanuit die door haar opgestelde beleidsvisie, zich baserend op de "beleidsmatig gewenste ontwikkelingen" in de zin van artikel 4.3.1, §2 VCRO. Zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar terecht opmerkt is de deputatie wettelijk niet gebonden om met deze beleidsmatige doelstellingen rekening te houden,

Vooreerst moet worden vastgesteld dat de projectsite binnen het PRUP 'afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde' aangeduid werd als 'Kleinhandel geënt op de N60'. De Raad van State schorste in meerdere arresten de deelplannen van het PRUP en de afbakeningslijn voor zoverre deze de deelplannen afbakent, maar de afbakening en de bepalingen aangaande het plangebied werden niet geschorst, zoals ook het college van burgemeester en schepenen terecht aanhaalt.

Bovendien is de selectie als kleinhandelszone eveneens opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Oudenaarde, zoals het college van burgemeester en schepenen terecht erkent in de bestreden beslissing.

De aanvraag werd op voorhand besproken met de stadsdiensten, zodat nu bezwaarlijk kan teruggekomen worden op dit overleg, omwille van een in opmaak zijnde verordening.

Het gevraagde sluit kwalitatief aan bij een bestaande unit, ook qua gabariet, en betreft een uitbreiding van een bestaande ontwikkeling, wat niet te vergelijken is met een nieuwe ontwikkeling op een nog niet aangesneden plek, hetgeen hier gebeurt verdient de voorkeur. Dit komt deze aanvraag ten goede. Daarenboven blijkt dat er een akkoord is met de aanpalende burens.

Overeenkomstig art. 4.3.1. §2, 1° VCRO wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.

In tegenstelling tot wat het college van burgemeester en schepenen voorhoudt in haar weigeringsbeslissing, daarin bijgetreden door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in diens verslag is de aanvrager er wel degelijk in geslaagd een ontwerp te maken dat

voldoet aan voormelde criteria en aandachtspunten, hetgeen ook mag blijken uit het veelvuldig vooroverleg en principieel akkoord de stedelijke dienst ruimtelijke ordening.

De omgeving wordt gekenmerkt door tal van typologieën van bedrijvigheden. Deze aanvraag omvat een winkelcentrum, aansluitend aan het eerder vergunde en ontwikkelde retailpark Meubelweelde. De samenwerking tussen de twee 'parken', vnl. op het vlak van circulatie, biedt enorme voordelen naar de omgeving toe.

De stelling van het college van burgemeester en schepenen als zou de uitbreiding van de retailgebouwen een hypothec leggen op de verdere ontwikkeling van het woongebied kan gelet op de kenmerken van de onmiddellijke omgeving — in de ruimere omgeving maakt de projectsite ontegensprekelijk deel uit van een KMO- en retaillint langs de N60 — dan ook niet worden bijgetreden.

Gelet op de aanwezigheid van andere handelszaken in de onmiddellijke omgeving van het voorgenomen project duidt er ook op dat hier geen nieuw (laat staan ongewenst) kleinhandelslint tot stand wordt gebracht, maar dat integendeel wordt aangesloten bij een bestaande ontwikkeling.

Het gevraagde is dan ook functioneel inpasbaar.

Voor deze aanvraag werd een mobiliteitsstudie opgemaakt door het studiebureau BURO MOVE. Er wordt dan ook verwezen naar de mobiliteitseffectbeoordeling in de MER-ontheffing. Uit deze rapporten blijkt dat het project globaal gezien geen aanzienlijk negatieve effecten zal hebben met betrekking tot de beoordeelde effectgroepen. Betreffende de verkeersafwikkeling ter hoogte van het kruispunt Ventweg x Kraneveld werden maatregelen om de verwachte negatieve effecten te milderen onderzocht, maar niet weerhouden gezien de maximale intensiteiten in Kraneveld onder de capaciteitsgrens blijven. De verwachte toename aan verkeersintensiteiten zal weliswaar een beperkt negatief effect hebben op de verkeersveiligheid en oversteekbaarheid voor zwakke weggebruikers, maar dit wordt

gecompenseerd door een betere bereikbaarheid en fietsenstallingen in de nieuwe situatie. In het project worden bijkomende parkeerplaatsen voorzien, zowel boven- als ondergronds. Er worden 92 nieuwe ondergrondse parkeerplaatsen voorzien, 97 bovengrondse parkeerplaatsen. Er worden echter enkele van de bestaande parkeerplaatsen opgeofferd voor circulatie van de brandweer en het verschaffen van toegangen, totaal 26 opgeofferde parkeerplaatsen. De eindbalans voorziet bijgevolg op een totaal bijkomend aantal parkeerplaatsen van $92 + 97 - 26 = 163$ parkeerplaatsen voor personenwagens.

In tegenstelling tot wat het college van burgemeester en schepenen voorhoudt zijn de plannen op dit punt helemaal niet onduidelijk. De plannen van de huidige aanvraag betreffen alle parkeerplaatsen die deel uitmaken van onderhavige aanvraag én duiden de circulatie op het terrein duidelijk aan. Dat er in het ontheffingsrapport een ruimer overzicht wordt gegeven, dat niet afwijkt van datgene wat in de plannen en beschrijvende nota bij onderhavige

aanvraag staat, doet hieraan allerm minst afbreuk en kan uiteraard geen aanleiding geven tot een weigering van de vergunning.

Beide bestaande, afzonderlijke voetgangers- en fietserstoegangen aansluitend op de Serpentstraat en Kraneveld blijven behouden. Daarnaast wordt het voetpad voor de bestaande gevels verbonden met het voetpad langs Kraneveld, zodat de voetgangers daar niet meer gemengd met het gemotoriseerd verkeer de projectsite moeten betreden. Naast beide gescheiden toegangen tot Kraneveld kunnen de voetgangers en fietsers ter hoogte van de monding van de in aanleg zijnde fietstunnel in de Serpentstraat de projectsite open afrijden, eveneens gescheiden van het gemotoriseerd verkeer.

Het met paaltjes beveiligde voetpad langs de gevels van de bestaande gebouwen blijft. Langs de gevels van de nieuwe panden wordt eveneens een breed voetpad aangelegd. Wegens de helling in het terrein, verloopt dit voetpad ter hoogte van Kraneveld ongeveer

op gelijke hoogte van de parking. Richting Serpentstraat stijgt het voetpad. Het blijft echter steeds toegankelijk vanaf de (fiets)parking met behulp van verschillende trappartijen en hellingen. Vanaf deze voetpaden zijn alle ingangen van de winkels bereikbaar voor voetgangers.

Daarnaast wordt er in de totaliteit voorzien in een 65-tal comfortabele, hoofdzakelijk overdekte fietsenstallingen op de volledige site (incl. bestaand winkelpark). Vooreerst wordt ter hoogte van de behouden fietserstoegang een zone voorzien voor 12 overdekte staanplaatsen en 6 niet overdekte. Deze zone sluit direct aan bij de fietserstoegang, alsook aan de promenade tegen het gebouw. Daarenboven wordt ook nog een zone voorzien van 7 fietsenstalplaatsen ter hoogte van de toegang rechts. Ter hoogte van de uitbreiding van de bovengrondse parking wordt een zone voorzien van 15 nieuwe fietsstalplaatsen. In de ondergrondse parking worden nog 12 overdekte plaatsen voorzien. De bestaande 10 fietsenstallingen worden behouden. De ontwikkeling van dit nieuwe park werd gebaseerd op samenwerking met het eerder vergunde en ontwikkelde winkelpark Meubelweelde. De parking wordt gemeenschappelijk gebruikt, met een extra uitbreiding op de nieuwe site, deels bovengronds, deels ondergronds. Dit heeft als voordeel dat de in- en uitrit van de parking gemeenschappelijk behouden blijft. Ook de toelieferingen gebeuren via dezelfde ingangen. Door het gemeenschappelijk gebruik van deze op- en afritten worden de zijstraten niet met een extra toegang belast.

Tot slot kan worden gewezen op de nabijheid van haltes van De Lijn zodat de locatie ook vlot met het openbaar vervoer bereikbaar is.

Door de combinatie te voorzien van autoverkeer, openbaar vervoer en fiets- en voetgangersverkeer is het project net wel gericht op het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit.

Voor de toelieferingen rijdt de vrachtwagen op de parking op de daarvoor voorziene ingang, manoeuvreert op de parking en rijdt ofwel achterwaarts de laad- en loszone op (zijde Kraneveld) ofwel rijdt hij tot voor de winkels (algemeen). Kleine vrachtwagens kunnen te allen tijde leveren op de site. De grotere toelieferingen zijn voorzien buiten de openingsuren. Door de 'omarming' van gebouwen rond de centrale parkeerzone wordt de eventuele hinder door de toelieferingen naar de omgeving toe volledig weggewerkt. De stelling van het college van burgemeester en schepenen, in navolging van een aantal bezwaren tijdens het openbaar onderzoek, als zou een uitgebreider mobiliteitsonderzoek noodzakelijk zijn en als zou de veiligheid van de trage weggebruikers onvoldoende gegarandeerd zijn kan, onder verwijzing naar de hiervoor aangehaalde mobiliteitsstudie, het ontheffingsrapport zoals goedgekeurd door de dienst Mer, onder verwijzing naar het gunstig advies van de het Agentschap Wegen & Verkeer én onder verwijzing naar het voorwaardelijk gunstig advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken kan dan ook niet worden bijgetreden.

Het gevraagde doorstaat de mobiliteitstoets.

Deze ontwikkeling vormt de afsluiting van het eerder ontwikkelde winkelcentrum Meubelweelde. Concreet wordt de bestaande parking "afgewerkt" met een winkelvolumen. Op deze manier wordt een centrum gecreëerd voor parkeren, omarmd met winkels. Deze winkels vormen de ruimtelijke buffer tussen parkeerzone en omgeving.

Aan de zijde Kraneveld wordt een klein volume ontwikkeld als afwerking van het woonlint dat zich daar bevindt.

Zoals ook mag blijken uit de beoordeling van de bouwdichtheid hieronder staat de schaal van het project zowel in verhouding tot de perceelsoppervlakte als tot de onmiddellijke omgeving.

Het schaalverschil tussen de geplande bebouwing en de aanwezige woningen is te verantwoorden op basis van de harmonieregel. Alle uiterlijke kenmerken van het gebouw zijn in harmonie met het referentiebeeld. Het referentiebeeld bestaat immers uit de

gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste en dus kenmerkend zijn voor de betreffende omgeving. In de onmiddellijke omgeving van de projectsite vormt het handelslint met grootschalige detailhandel (baanwinkels) een logisch geheel in de omgeving, waar een harmonische samenhang merkbaar is.

De voorgestelde bouwdichtheid is niet vreemd aan de omgeving in het bijzonder ten opzichte van het naastgelegen retailpark met o.m. Carpetright, JBC, Action, ... en het tegenover gelegen retailpark met o.m. Fun, AS Adventure, Aldi, ... Het door het college van burgemeester en schepenen bijgetreden bezwaar i.v.m. de inname van het terrein kan dan ook niet worden bijgetreden.

Het hoofdgebouw heeft een maximale kroonlijsthoogte van 11 m t.o.v. de dorpelpas. Het gebouw aan de zijde Kraneveld (aansluitend op het woonlint) voorziet in een platte bedaking.

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in gelakte aluminium, zwart getinte kleuren.

De technieken worden voorzien in en op het gebouw, conform de aanduiding op de plannen. De bovendakse technieken krijgen vastzones.

Op de gevelzichten wordt de zone weergegeven die voorzien wordt voor publiciteit. Deze panelen zijn verlicht en bezitten maximaal de op de plannen vermelde afmetingen.

Ter hoogte van de geplande uitbreiding zullen maatregelen worden genomen om het terrein kwalitatief in te richten. Zo worden de winkelunits voorzien van een uniforme voorgevel met een hoge beeldkwaliteit richting binnenplein. De bijkomende laad- en loszone wordt aan de kant van de parking voorzien, weg van de aanpalende woningen. Hierdoor zal de laad- en loszone geen extra hinder ten aanzien van de omwonenden veroorzaken.

Op de zuidoostelijke en zuidwestelijke grens van de winkelsite wordt een groene buffer van 5m breed voorzien, die zal zorgen voor een visuele afscherming en buffering van de kleinhandelsactiviteiten ten opzichte van de omgeving.

Er wordt gebruik gemaakt van de natuurlijke glooiing van het terrein om de ondergrondse parkeergarage te kunnen bereiken.

Er wordt ten opzichte van de aanpalende percelen een 45° regel toegepast zodat de impact op de aanpalende percelen aanvaardbaar blijft en de privacy van de burens gegarandeerd blijft. Eén en ander mag ook blijken uit het feit dat de aanpalenden allen voor akkoord getekend hebben.

Daarnaast liggen de woningen op het aanpalende perceel ten zuidoosten van het project, waardoor er zelden of nooit schaduw van het nieuwe gebouw naar de woning toe zal voorkomen

Bovendien wordt voorzien in een groenvoorziening langsheen de perceelsgrens. Deze groenstrook zal aangelegd worden met streekeigen beplanting, een combinatie van bomen en struiken. Deze groene gordel is een verplaatsing van de bestaande groene gordel, waardoor hetzelfde concept en principe van de bestaande site — die hun deugdelijkheid reeds bewezen hebben — overgenomen wordt. Op de inplantingsplannen is duidelijk zichtbaar dat de voorziene groenbuffer inderdaad minstens dezelfde inkleding en breedte omvat als de huidige groenbuffer, waardoor mag worden aangenomen dat deze wel degelijk voldoet. Bovendien moet er nogmaals op gewezen worden dat de aanpalende burens de aanvraag voor akkoord ondertekend hebben. Bijkomend worden op de gevel gericht naar de aanpalende buur groene stroken aangebracht om een deels groengevel te bekomen.

De bijkomende laad- en loszone wordt aan de kant van de parking voorzien, weg van de aanpalende woningen. Hierdoor zal de laad- en loszone geen extra hinder ten aanzien van de omwonenden veroorzaken.

De aanvrager is er met voorliggend ontwerp dan ook in geslaagd het beoogde bouwprogramma op voldoende kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op deze plek en binnen deze omgeving. Het ontwerp kan als passend in de goede ruimtelijke ordening beschouwd worden.

De Brandweer nam als bijzonder aandachtspunt in haar advies op dat het zeer sterk aan te bevelen is de achterzijde van het complex te voorzien van een brandweer toegangsweg, welke voldoet aan de richtlijnen terzake (o.m. minimale vrije breedte 4 m). Vastgesteld moet worden dat het hier een aanbeveling betreft, en geenszins een noodzakelijke voorwaarde. Vastgesteld moet worden dat de voorzijde en de rechterzijde van het gebouw perfect bereikbaar zijn voor voertuigen van de hulpdiensten, zodat zich geen probleem stelt wat een eventuele tussenkomst van de brandweer betreft. Het K.B. van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen bepaalt immers dat "voor gebouwen met meer dan één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer ten minste in één punt een gevel kunnen bereiken die toegang geeft tot iedere bouwlaag", hetgeen in casu het geval is, zodat volkomen voldaan wordt aan de bestaande reglementering inzake brandvoorkoming. De op het plan aangeduide zones voor de brandweerwagengrijden zijn te allen tijde beschikbaar en volstaan ruimschoots om bij een eventuele brand tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat al reeds van in 2015 overleg gepleegd werd, daarom kan worden gesteld dat voor dit dossier er toch een overgang dient verleend te worden, en niet de nieuwe / toekomstige spelregels, die nog niet van kracht waren op het moment van indienen, van tel kunnen zijn.

Over de aangepaste plannen heeft de deputatie reeds eerder het standpunt ingenomen dat deze volstaan om de watertoets te doorstaan.

In het GRS van 2005 staat dat nieuwe bedrijvigheid bij voorkeur langs de N60 ontwikkeld wordt. Dit wordt uiteengezet in de uitgebreide nota van de aanvrager, waar de deputatie naar verwijst.

*Het gevraagde sluit aan bij het bestaande, ook qua gabariet, dus heeft dit toch een andere impact dan een nieuwe ontwikkeling.
Het betreft een clustering.*

Het gevraagde is functioneel inpasbaar daar de omgeving gekenmerkt wordt door verschillende typologieën, zeker door een gedeelde circulatie biedt deze uitbreiding net een voordeel ten opzichte van een geïsoleerde ligging.

Een groene buffer van 5m zorgt voor visuele afscheiding.

De mobiliteitsbeoordeling werd reeds meegenomen in de Mer-ontheffing. Er blijken voldoende parkeerplaatsen voorzien te zijn en er is een kwalitatieve busverbinding in de omgeving.

De laad en loszone is weg georiënteerd van de aanpalende woningen

*De bouwdichtheid is niet vreemd aan de omgeving.
De 45° regel werd gerespecteerd.*

Uit alle bovenstaande wordt besloten dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt.

2.7 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens de tijdens de beroepsprocedure ingediende beperkt aangepaste plannen.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

Ook het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde en de stad Oudenaarde vorderen met een aangetekende brief van 9 januari 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1819-RvVb-0419-SA.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De eerste verzoekende partij zet uiteen te wonen in de onmiddellijke nabijheid van de te ontwikkelen site en stelt derde-belanghebbende te zijn in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO. Zij wijst erop dat het aangevraagde voorziet in de ontwikkeling van constructies in functie van grootschalige detailhandel, met niet minder dan 163 bijkomende parkeerplaatsen die zullen worden ontsloten via de straat waarin zij woont. Dit zal zorgen voor een bijkomende verkeersdynamiek en zal overlast met zich mee brengen, zoals geluidshinder, geurhinder en fijn stof. Ook zal haar rustig woongenot aangetast worden. De eerste verzoekende partij wijst verder op de quasi volledige verharding van het bestaande akkerland en vreest een negatieve impact op de waterhuishouding. Deze verharding heeft eveneens een aantasting van de landelijke woonomgeving van de eerste verzoekende partij tot gevolg.

De tweede verzoekende partij steunt haar belang op artikel 4.8.11, §1, 4° VCRO en stelt een procesbekwame vereniging te zijn die optreedt namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunningsbeslissing zijn bedreigd of geschaad. Zij verwijst naar haar statuten en wijst in het bijzonder op haar in artikel 3 omschreven doelstelling, waarin staat dat zij onder meer tot doel heeft om de kwaliteit van het centrum van Oudenaarde te verbeteren door er een veelzijdig en attractief centrum van te maken, waarbij zij de aantrekkings- en concurrentiekracht wil vergroten en de handelsactiviteiten wil bevorderen. Zij wenst eveneens de organisatiegraad van de lokale

ondernemers te vergroten. Zij kan hiertoe als vereniging alle handelingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar doel.

De tweede verzoekende partij zet uiteen dat de bestreden beslissing zorgt voor een ongewenst bijkomend ‘aanbod aan vloeroppervlakte baanwinkel’ op een perifere locatie, waardoor de aantrekkelijkheid van het stadscentrum als winkelstad verkleint voor zowel potentiële klanten als voor potentiële nieuwe handelaars. De bestreden beslissing gaat hiermee in tegen haar doelstelling, waardoor de tweede verzoekende partij wordt gehinderd in de uitvoering van haar taak, met name het tegengaan van ongebreidelde detailhandel op perifere locaties teneinde het detailhandelsapparaat in het centrum van de stad te versterken.

Ook de stad Oudenaarde ontwikkelt reeds enkele jaren de beleidsvisie om de concentratie van baanwinkels niet verder te versterken en er over te waken dat dergelijke linten niet verder uitlopen. Deze visie sluit aan bij haar doelstellingen en komt reeds omstandig tot uiting in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Deze visie blijkt ook uit de gemeenteraadsbeslissing van Oudenaarde van 27 maart 2017 dat een beleidskader voor detailhandel vaststelt en daarmee de principebeslissing tot opmaak van een ruimtelijk-economische verordening goedkeurt. Deze gemeenteraadsbeslissing bepaalt uitdrukkelijk dat de visie die erin is vastgelegd, geldt als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van artikel 4.3.1, §2 VCRO.

De tweede verzoekende partij voert verder aan te beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig haar statuten en voegt ter ondersteuning van deze stelling verscheidene stukken toe, met name (1) de lijst van de stichtende leden van de vzw, (2) de aanwezigheidslijst op de algemene vergadering van de vzw van 15 mei 2018, (3) de verslagen van de Raad van Bestuur van de maanden januari tot en met april 2018 en (4) een powerpoint van een initiatief van de vzw ‘Oudenaarde Bouwt’. Haar werkingsgebied en ledenbestand hebben betrekking op het centrum van de stad Oudenaarde. Zij meent dan ook te beschikken over een duurzame en effectieve werking die zich uitstrekt over een *in casu* relevant geografisch gebied waarbij zij door het instellen van haar verzoekschrift de collectieve belangen verdedigt van een groep leden conform haar statuten.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet.

3.

De tussenkomen partij betwist zowel het belang van de eerste als de tweede verzoekende partij. Over het belang van de eerste verzoekende partij stelt zij vooreerst dat de te ontwikkelen site gelegen is in woongebied, zodat er geen sprake is van een akkerland dat een eeuwig open zicht zou garanderen. Ook toont de eerste verzoekende partij niet concreet aan hoe haar “landelijke woonomgeving” zou worden geschaad. De tussenkomen partij merkt hierbij op dat het aangevraagde voorziet in een groenbuffer die zal zorgen voor visuele afscherming en buffering van de kleinhandelsactiviteiten ten opzichte van de omgeving en dat deze groenbuffer de verplaatsing is van de bestaande groene gordel. Hetzelfde concept en principe van de bestaande site worden dan ook overgenomen, zodat zij niet inziet hoe deze verplaatsing over een afstand van 30 meter aanleiding zou kunnen geven tot een onaanvaardbare aantasting van de woonomgeving van de eerste verzoekende partij in vergelijking met de bestaande toestand.

Daarenboven blijkt uit de bespreking van het tweede middel dat de waterhuishouding in orde is. Ook ligt de projectsite niet in recent overstroomd of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De tussenkomen partij is dan ook van mening dat de eerste verzoekende partij nalaat concreet aan te tonen welke problemen zij op het vlak van waterhuishouding verwacht en hoe die een concrete impact zouden kunnen hebben op haar woning. Ook de beweerde onaanvaardbare overlast als

gevolg van de bijkomende verkeersdynamiek maakt de eerste verzoekende partij niet concreet. Dit knelt volgens de tussenkomenende partij des te meer, nu voor het gemotoriseerd verkeer alle bestaande in- en uitgangen van de Serpentstraat en Kraneveld behouden blijven, zodat het verkeer niet langs de woning van de eerste verzoekende partij passeert.

Over het belang van de tweede verzoekende partij merkt de tussenkomenende partij op dat haar statuten zich richten op het verbeteren van de kwaliteit van het centrum van Oudenaarde, maar dat niet wordt aangetoond dat de bestreden beslissing een impact heeft op de kwaliteit van het centrum van Oudenaarde of de attractiviteit hiervan. Voor zover de tweede verzoekende partij zich baseert op de ontwikkelde beleidsvisie van de stad Oudenaarde om de concentratie van baanwinkels niet verder te versterken, merkt de tussenkomenende partij op dat het louter motiveren van haar belang vanuit deze beleidsvisie niet beschouwd kan worden als een afdoende motivering. Daarenboven is de verwerende partij geenszins verplicht om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Waar de tweede verzoekende partij verwijst naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, wijst de tussenkomenende partij erop dat, overeenkomstig artikel 2.1.2, §7 VCRO, ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond kunnen vormen voor de beoordeling van vergunningsaanvragen. Zij stelt verder vast dat het PRUP de projectlocatie aanduidt als 'kleinhandel geënt op de N60'. Deze selectie als kleinhandelszone is eveneens opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

In zoverre de tweede verzoekende partij verwijst naar het goedgekeurd beleidskader voor detailhandel, vastgesteld door de gemeenteraadsbeslissing van 27 maart 2017, wijst de tussenkomenende partij er vooreerst op dat zij deze beslissing heeft aangevochten met een vordering tot nietigverklaring bij de Raad van State. Zij stelt verder vast dat het richtinggevend gedeelte van het PRUP bepaalt dat onder bepaalde voorwaarden een kleinhandelsconcentratie kan worden uitgebreid, zoals gebeurd is op het naastliggend perceel met de stedenbouwkundige vergunning van 5 mei 2011. Door het gemeenteraadsbesluit nu te beschouwen als een principiële verbod op nieuwe kleinhandel langs de N60, neemt de verwerende partij een standpunt in dat manifest strijdig is met de visie verankerd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan die verder vorm heeft gekregen in het PRUP.

De tussenkomenende partij wijst nog op het feit dat het beleid van de stad Oudenaarde helemaal niet zo vaststaand is als de verzoekende partijen voorhouden, aangezien het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde recent een vergunning heeft afgeleverd voor een "handelsvestiging met een netto-handelsoppervlakte van meer dan 400 m²" en een omgevingsvergunning voor het bouwen van een toonzaal met geïntegreerde bedrijfswoning op percelen gelegen tegenover de percelen waarop de bestreden vergunning betrekking heeft.

Volgens de tussenkomenende partij maakt de tweede verzoekende partij op geen enkele manier duidelijk dat de beweerde hinder en nadelen voortvloeien uit de bestreden beslissing, aangezien de concrete invulling van de gebouwen afhankelijk is van het al dan niet bekomen van de vereiste socio-economische vergunning. Het door de tweede verzoekende partij opgeworpen nadeel, met name het vermeende doorkruisen van het stedelijk beleid gericht op het tegengaan van kleinhandel op perifere locaties, heeft dan ook niets te maken met de bestreden beslissing, nu de stedenbouwkundige vergunning zich enkel uitspreekt over het stedenbouwkundige aspect van de op te richten constructie. De tussenkomenende partij meent dan ook dat het belang van de tweede verzoekende partij geen verband houdt met enige stedenbouwkundige hinder die de bestreden beslissing zou veroorzaken.

Daarenboven is het maatschappelijk doel van de tweede verzoekende partij zeer vaag omschreven. Zij toont niet *in concreto* aan waarin het voordeel is gelegen dat zij door het vernietigen van de bestreden beslissing wenst te bereiken, noch welk nadeel voor het collectief belang van haar leden door een eventuele nietigverklaring zou worden weggenomen. De tussenkomende partij stelt tot slot vast dat het bestrijden van stedenbouwkundige vergunning niet behoort tot het maatschappelijk doel van de tweede verzoekende partij en dat zij op geen enkele wijze motiveert hoe een vordering tot nietigverklaring en schorsing van de bestreden beslissing in haar maatschappelijk doel kan worden ingepast.

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

2.

De eerste verzoekende partij situeert in het verzoekschrift aan de hand van luchtfoto's haar woning ten aanzien van het aangevraagde project en licht de verschillende vormen van hinder toe die zij vreest te ondervinden ten gevolge van de realisatie van dit project. Zij geeft in haar betoog aan dat de ontwikkeling van een grootschalige detailhandel met 163 bijkomende parkeerplaatsen zal zorgen voor een bijkomende verkeersdynamiek en overlast, zoals geluidshinder, geurhinder, fijn stof en dat haar rustig woongenot zal worden aangetast. Door de quasi volledige verharding van het bestaande akkerland vreest zij ook een negatieve impact op de waterhuishouding en een aantasting van de landelijke woonomgeving waarbinnen zij woont.

De Raad stelt op het eerste gezicht vast dat, gelet op de omvang van het project en het gegeven dat de eerste verzoekende partij in de nabije omgeving van de projectsite woont, de ingeroepen hinder en nadelen voldoende concreet zijn omschreven en de eerste verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt de beweerde hinder en nadelen te kunnen ondervinden.

Om over te gaan tot het onderzoek naar de aangevoerde hoogdringendheid en de middelen, volstaat het dat de vordering ontvankelijk is in hoofde van één van de verzoekende partijen. De Raad acht de vordering ontvankelijk in hoofde van minstens de eerste verzoekende partij.

3.

De exceptie wordt verworpen.

In zover hierna verwezen wordt naar "de verzoekende partij", wordt hiermee de eerste verzoekende partij bedoeld.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij verwijst naar de voorgeschiedenis van het dossier en wijst in het bijzonder op de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid door de Raad van de beslissing van de verwerende partij van 29 november 2018 en de hierop volgende vernietiging van deze beslissing. Zij licht toe, gelet op deze antecedenten, weinig vertrouwen te hebben in de tussenkomen partij. De verzoekende partij heeft aan de tussenkomen partij op 20 december 2018 gevraagd om te bevestigen dat zij de bestreden beslissing niet zal uitvoeren vooraleer de Raad uitspraak heeft gedaan in de procedure ten gronde. De raadsman van de tussenkomen partij stelt in haar antwoord op 8 januari 2019 niet met zekerheid te kunnen zeggen wanneer de werken zullen starten en, gelet op de doorlooptijd van een vernietigingsprocedure, waarschijnlijk niet bereid te zijn een uitspraak in de vernietigingsprocedure af te wachten.

De bestreden beslissing vergunt de realisatie van een winkelcentrum dat beoogd is als uitbreiding van een bestaande cluster met grootschalige detailhandel. De verzoekende partij wijst op het gegeven dat de verwerende partij, zoals ook aangehaald in het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, hiermee ingaat tegen de beleidsvisie die de stad Oudenaarde de laatste jaren heeft ontwikkeld om de concentratie van baanwinkels niet verder te versterken en er over te waken dat dergelijke linten niet verder uitlopen. Zij merkt op dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening detailhandel ondertussen definitief is vastgesteld en verordenende kracht heeft gekregen. Daarnaast werd de aanvraag tot socio-economische vergunning in functie van de uitbating van de handelspanden geweigerd.

De verzoekende partij woont met haar gezin in een eengezinswoning in Kraneveld, vlakbij de te ontwikkelen site waarop het winkelcentrum zal aansluiten. Zij zal door de realisatie van de bestreden beslissing hinder en nadelen ondervinden. Zo zal de bijkomende verkeersdynamiek van en naar de site en overlast (geluidshinder, geurhinder, fijn stof ...) haar rustig woongenot aantasten. Zij wijst tevens op de *quasi* volledige verharding van het bestaande akkerland zonder dat de waterhuishouding in orde blijkt te zijn, hetgeen eveneens een aantasting van de landelijke woonomgeving vormt. Nu uit het dossier blijkt dat de plannen de watertoets niet doorstaan, is het evenmin duidelijk of de waterhuishouding op de te ontwikkelen site afdoende is. Een gebrekkige waterhuishouding, waarbij onvoldoende gebufferd wordt en op onduidelijke wijze wordt geloosd, brengt onomkeerbare negatieve effecten mee voor de onmiddellijke omgeving van de verzoekende partij, zoals wateroverlast en drassigheid. Deze hinder en nadelen worden op onherroepelijke wijze gerealiseerd door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Er valt immers niet in te zien welke exploitant de opgerichte gebouwen zal willen betrekken zonder effectief nuttig gebruik te maken van de 163 bijkomende parkeerplaatsen. Daarenboven zal het akkerland onherroepelijk worden aangetast door de *quasi* volledige verharding ervan.

Volgens de verzoekende partij zal de enige afdoende herstelmaatregel de volledige verwijdering van alle constructies zijn. Aan de te diepe insnijding van de projectsite in landelijk woongebied kan op geen enkele andere manier een einde worden gesteld. Ook de ongeoorloofde schaalbreuk, visueel-vormelijke breuk, functionele breuk en overbezetting van het terrein kunnen enkel

beëindigd worden door de verwijdering van alle constructies. Het voorzien van een ruimere groenbuffer als alternatieve herstelmaatregel kan niet, nu uit het tweede middel blijkt dat er geen ruimte meer is om op een afdoende en aanvaardbare wijze water te bufferen en te infiltreren en uit het derde middel blijkt dat er rekening moet worden gehouden met de aanleg van een afdoende ruime brandweg. Het nastreven van deze verwijdering behoort ook niet tot de financiële mogelijkheden van de verzoekende partij, zodat wanneer de constructies er eenmaal staan, zij geconfronteerd wordt met een voldongen feit dat niet meer te remediëren valt. De verzoekende partij benadrukt nog dat de waterhuishouding het meest prangende probleem betreft, nu de verhardingen, grondverzet en ontoereikende waterinfiltratie ongetwijfeld in een eerste fase en dus op zeer korte termijn zullen worden gerealiseerd.

Zij stelt voorts dat de ruwbouw en de omgevingswerken op enkele maanden tijd afgewerkt kunnen worden zodat, indien gewacht wordt op een uitspraak in de vernietigingsprocedure, de grootste werkzaamheden reeds uitgevoerd zijn en de gebouwen winddicht zullen zijn. Het instellen van een vordering tot schorsing is dan ook de enige manier om te verhinderen dat de onomkeerbare ernstige nadelen effectief worden gerealiseerd.

2.

De verwerende partij stelt dat de Raad zal willen oordelen of het betoog van de verzoekende partij voldoende concreet is om de bestreden beslissing te schorsen.

3.

De tussenkomende partij wijst erop dat zij beschikt over een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning en zich niet van het gebruik van de vergunning moet onthouden zolang de onwettigheid ervan niet is vastgesteld. Gelet op het feit dat een beroep bij de Raad geen schorsende werking heeft, kan de verzoekende partij er niet rechtmatig van uitgaan dat de tussenkomende partij de vergunde werken niet zou aanvangen. Zij merkt dan ook op dat de oorspronkelijke start van de werken voorzien was in januari 2018, met name 36 dagen na de uiterste beslissingstermijn voor het college van burgemeester en schepenen.

De tussenkomende partij merkt op dat de verzoekende partij de hoogdringendheid motiveert op grond van de bewering dat de bestreden beslissing ingaat tegen de beleidsvisie van de stad Oudenaarde. Zij verwijst naar haar uiteenzetting in het kader van het belang van de verzoekende partij.

Zij stelt vast dat de verzoekende partij met deze procedure wil voorkomen dat er een gebouw wordt opgetrokken op de projectlocatie, nu de uitvoering van de bestreden beslissing het beleid om grootschalige detailhandel op perifere locaties te weren teniet dreigt te doen. De tussenkomende partij wijst erop dat het ontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, waarnaar de verzoekende partij verwijst, uitdrukkelijk bepaalt dat de visie van de stad Oudenaarde er in bestaat om de grootschalige detailhandel te bundelen, bij voorkeur op de N60 en dat in het ontwerp de mogelijkheid wordt opengehouden om winkels toe te laten. Volgens de tussenkomende partij doet de bestreden beslissing geen afbreuk aan het voorgaande. De ontwikkeling op de aanvraagpercelen met het oog op grootschalige detailhandel is principieel mogelijk volgens de geldende verordenende stedenbouwkundige voorschriften en blijft ook mogelijk in het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening. Het door de verzoekende partij beoogde verbod tot het realiseren van een winkelcentrum op de aanvraagpercelen is dan ook geen evidentie. De tussenkomende partij merkt verder op dat de door de verzoekende partij aangevoerde nadelige gevolgen niet zozeer voortvloeien uit het oprichten van de vergunde gebouwen, maar wel uit de exploitatie hiervan in functie van de handelszaken. Deze exploitatie is evenwel afhankelijk van de nog te verlenen socio-economische vergunningen, die niet het voorwerp uitmaken van deze procedure.

De tussenkomenende partij meent dat de door de verzoekende partij ingeroepen onherroepelijke nadelige gevolgen op geen enkele wijze *in concreto* worden onderbouwd. Zij verwijst opnieuw naar haar uiteenzetting hieromtrent bij het belang en naar de bespreking van de middelen om te stellen dat de opmerkingen van de verzoekende partij niet gefundeerd zijn. Ook is het “akkerland” waarnaar zij verwijst een grond gelegen in woongebied, zodat bebouwing principieel mogelijk is gemaakt door het gewestplan en dus niet het gevolg is van de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De bestreden beslissing vergunt het oprichten van een winkelcentrum als uitbreiding van een bestaande cluster met grootschalige detailhandel. De uitbreiding wordt opgericht op het akkerland tussen de huidige winkelsite en het aangrenzende woonlint langs Kraneveld. Er wordt voorzien in vijf bijkomende winkelunits en 163 bijkomende parkeerplaatsen.

De verzoekende partij woont in dit aangrenzende woonlint, in de nabije omgeving van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. Zij schetst de voor haar nadelige gevolgen ten gevolge van de bestreden beslissing die op afdoende wijze in het bestreden project besloten liggen, met name een bijkomende verkeersdynamiek en overlast, waaronder geluidshinder, geurhinder, fijn stof en een aantasting van haar rustig woongenot. Ook vreest zij een negatieve impact op de waterhuishouding, in de vorm van wateroverlast en drassigheid, door de *quasi* volledige verharding van het akkerland.

Naar het oordeel van de Raad maakt de verzoekende partij met haar betoog voldoende aannemelijk dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, gelet op de aard en de inplanting van de nieuwe gebouwen en op de inname van het bestaande akkerland, nefast zal zijn voor haar woonklimaat en een negatieve impact kan hebben op de waterhuishouding. Het kan evenmin worden betwist dat het project, dat voorziet in vijf bijkomende winkelunits en 163 bijkomende parkeerplaatsen, een bijkomende mobiliteitsimpact zal hebben en hinder kan veroorzaken voor de verzoekende partij.

In de mate dat de tussenkomenende partij lijkt te betwisten dat de ingeroepen nadelige gevolgen voortvloeien uit de bestreden beslissing, waar zij aanvoert dat het bestaande akkerland is gelegen

in woongebied met als gevolg dat bebouwing dan ook principiële mogelijk is gemaakt door het gewestplan en niet volgt uit de bestreden beslissing, kan zij niet overtuigen. Het is immers pas met de bestreden beslissing dat een concrete en duidelijke invulling wordt gegeven aan de in het gewestplan bepaalde bestemming en het is door de concrete invulling en inplanting van het project dat de verzoekende partij zich gegriefd voelt.

3.

De verzoekende partij maakt eveneens voldoende aannemelijk dat het resultaat van de vernietigingsprocedure in de gegeven omstandigheden niet kan worden afgewacht. Met de verzoekende partij kan redelijkerwijze worden aangenomen dat de ruwbouw en de omgevingswerken op enkele maanden tijd kunnen worden afgewerkt.

De Raad stelt hierbij vast dat de verwerende partij, en in het bijzonder de tussenkomende partij, die als aanvrager van de vergunning het best geplaatst is om te weten wanneer en hoe snel de vergunning uitgevoerd wordt, hieromtrent niets uiteenzetten. Zij brengen geen concrete elementen bij op grond waarvan zou kunnen worden besloten dat de aangevoerde nadelige gevolgen via de gewone vernietigingsprocedure kunnen worden ondervangen. Zij lijken de stelling van de verzoekende partij dan ook niet te betwisten dat, indien er gewacht wordt op een uitspraak ten gronde, de grootste werkzaamheden reeds uitgevoerd zullen zijn en de gebouwen winddicht zullen zijn.

Bovendien heeft de raadsman van de tussenkomende partij in antwoord op de verzoekende partij op 8 januari 2019 laten weten dat, gelet op de gemiddelde doorlooptijd van de vernietigingsprocedure, het vanzelfsprekend lijkt dat de tussenkomende partij niet bereid is een uitspraak ten gronde af te wachten.

Ook de omstandigheid dat er nog een socio-economische vergunning moet worden bekomen vooraleer de detailhandel zich op de desbetreffende locatie kan manifesteren, doet geen afbreuk aan het hoogdringend karakter van de vordering. Anders dan hetgeen het geval is met een milieuvergunning, is er in de toepasselijke regelgeving immers geen koppeling voorzien tussen de stedenbouwkundige vergunning en de socio-economische vergunning. De tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning wordt dus niet van rechtswege geschorst zolang er geen definitieve socio-economische vergunning wordt verleend.

De verzoekende partij overtuigt van de wenselijkheid van een uitspraak bij hoogdringendheid.

4.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen

B.1 Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §§1-2 VCRO, artikelen 4 en 13 van het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid (hierna: Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de Motiveringswet)

en van het zorgvuldigheids-, rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert vooreerst aan dat uit de motieven van de bestreden beslissing niet afdoende blijkt dat het aangevraagde ruimtelijk inpasbaar is. Zij stelt vast dat zowel in het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als in de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen gesteld wordt dat de aanvraag niet ruimtelijk inpasbaar is. Zij wijst erop dat de motieven uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar samen gelezen dienen te worden met de uitgebrachte adviezen, de behandelde bezwaren en de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, nu deze in het verslag worden bijgetreden.

De verzoekende partij stelt vervolgens dat het aangevraagde tevens zorgt voor een schaalbreuk, doordat de op te richten gebouwen zich achter het bestaande lint van baanwinkels bevinden en aldus insnijden in het woonweefsel. Daarenboven zal de nieuwe bebouwing aansluiten op een woonstraat. Volgens de verzoekende partij houdt de verwerende partij onterecht geen rekening met de insnijding in het woonweefsel. Er wordt evenmin rekening gehouden met de door het college van burgemeester en schepenen gemaakte beoordeling hieromtrent die ook wordt onderschreven door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat het schaalverschil te verantwoorden valt op basis van de harmonieregel. Bij het bepalen van het referentiebeeld voor de onmiddellijke omgeving, richt zij zich enkel tot het bestaande handelslint, waarmee het aangevraagde een logisch geheel zou vormen. De verzoekende partij argumenteert dat de verwerende partij hiermee de problematische insnijding in het woongebied negeert, waarbij zonder enige noemenswaardige buffer wordt aangebouwd tegen een eengezinswoning. De motivering in de bestreden beslissing is bijgevolg op dit punt dan ook onjuist, minstens onzorgvuldig. De verwerende partij voldoet evenmin aan de op haar rustende verzwaarde motiveringsplicht ten gevolge van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Ook wat betreft het mobiliteitsaspect is de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd volgens de verzoekende partij. Zowel in het advies van het Departement Mobiliteit, het advies van de stedelijke dienst mobiliteit, de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt de negatieve impact op de mobiliteit aan bod. Hieruit blijkt dat de aanvraag onvoldoende informatie bevat om de relevante mobiliteitsbewegingen te kunnen achterhalen. Er wordt eveneens vastgesteld dat de mobiliteitsstudie uitgaat van een aantal verkeerde veronderstellingen waarbij onvoldoende rekening wordt gehouden met de werkelijke verkeerscirculatie. De bestreden beslissing beperkt zich echter tot de bewering dat de bevindingen van het college van burgemeester en schepenen niet kloppen en de door de tussenkomenende partij aangereikte motivering van wat zij meent te kunnen afleiden uit het aanvraagdossier wordt blindelings gevolgd.

De verzoekende partij merkt verder op dat een belangrijk onderdeel van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de strijdigheid van het aangevraagde met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen betreft. De stad Oudenaarde heeft immers sinds enkele jaren de beleidsvisie ontwikkeld om de concentratie van baanwinkels niet verder te versterken en er over te waken dat dergelijke linten niet verder uitlopen. Deze visie komt omstandig tot uiting in het op 31 januari 2005 definitief goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en in de gemeenteraadsbeslissing van 27 maart 2017 waarin een beleidskader voor detailhandel is vastgesteld en de principebeslissing tot opmaak van een ruimtelijk-economische verordening wordt goedgekeurd. In de gemeenteraadsbeslissing wordt duidelijk gemotiveerd dat het doel hiervan het

versterken van het detailhandelsapparaat in het centrum is alsook het tegengaan van ongebreidelde detailhandel op perifere locaties en waarom nieuwe ontwikkelingen inzake detailhandel, specifiek in de categorie goederen voor persoonsuitrusting niet wenselijk zijn langs of onmiddellijk palend aan de N60. De verzoekende partij benadrukt dat de gemeenteraadsbeslissing uitdrukkelijk bepaalt dat deze visie geldt als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling conform artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde motiveert in de weigeringsbeslissing welke beleidslijnen zij toepast, op welke wijze deze tot stand gekomen zijn en bekend gemaakt zijn aan het publiek. Verder wordt *in concreto* getoetst of het geplande gebouw naar aard, omvang en gebruik aan de consequent gevolgde beleidslijn voldoet. Deze beoordeling wordt onderschreven door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die eveneens een strijdigheid met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen vaststelt. De verzoekende partij meent dan ook dat niet betwist kan worden dat deze beleidsvisie publiek bekend was vóór de indiening van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Zij stelt vast dat in de bestreden beslissing uiteengezet wordt dat structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor stedenbouwkundige vergunningsaanvragen, maar meent dat dit argument niets bijdraagt, aangezien het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan enkel wordt aangehaald als onderdeel van de beoordeling inzake de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en op geen enkel ogenblik wordt gehanteerd als gecodificeerde beoordelingsgrond. Ook de overweging dat de stedenbouwkundige verordening nog in voorontwerp is, overtuigt niet nu noch de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, noch het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar steunen op de voorschriften van de verordening. Beide hanteren immers de duidelijke beleidslijnen in het kader van deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling zoals voorzien in artikel 4.3.1, §2 VCRO. De verwerende partij laat deze overwegingen onbesproken, minstens wordt niet gemotiveerd waarom de aanvraag niet strijdt met de bekendgemaakte beleidslijnen.

De overweging in de bestreden beslissing dat de aanvraag op voorhand besproken zou zijn met de stadsdiensten en dat hierop niet teruggekomen kan worden, volstaat evenmin nu deze enkel gebaseerd is op eenzijdige correspondentie met de toenmalige stedenbouwkundige ambtenaar, hetgeen niet kan opwegen tegen voormelde duidelijke beleidslijnen.

De verzoekende partij zet verder uiteen waarom zij meent dat ook de, ten opzichte van de vernietigde beslissing, toegevoegde motieven niet volstaan en geen afdoende motivering vormen van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Wat betreft de overweging dat er al sinds 2015 overleg wordt gepleegd in dit dossier, zodat er nog een “overgang” dient te worden verleend, merkt de verzoekende partij op dat dit louter een herhaling betreft van wat de verwerende partij reeds in de beslissing van 29 maart 2018 heeft overwogen. De verwerende partij laat nog steeds na om te motiveren waarom het aangevraagde verenigbaar is met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling van de stad Oudenaarde en komt dan ook niet tegemoet aan de opmerkingen van de Raad.

De verwerende partij motiveert verder intern tegenstrijdig door bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te stellen reeds eerder het standpunt te hebben ingenomen dat de aanvraag de watertoets doorstaat en anderzijds bij de beoordeling van de watertoets dat de aanvraag de watertoets niet doorstaat.

Ook de overweging dat, zoals blijkt uit de nota van de tussenkomen partij, in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van 2015 staat dat nieuwe bedrijvigheid bij voorkeur langs de N60 wordt ontwikkeld, kan niet volstaan. Niet alleen wordt hiermee niets gezegd over de beleidsmatig

gewenste ontwikkelingen van de stad Oudenaarde, bovendien blijkt uit andere passages uit dit structuurplan dat kernversterking van het handelsapparaat in het centrum de voorkeur geniet. Ook wordt in het UDN-arrest uitdrukkelijk gesteld dat de bestemming woongebied van belang is als toetsingskader, in tegenstelling tot een algemene overweging in een ruimtelijk plan waarin vaag wordt gesteld dat bedrijvigheid bij voorkeur wordt ontwikkeld langs de N60.

Verder herhaalt de verwerende partij haar standpunt dat de voorziene uitbreiding aansluit bij het bestaande, ook qua gabariet, en een andere impact heeft dan een nieuwe ontwikkeling. Volgens de verzoekende partij komt de verwerende partij met dit motief niet tegemoet aan de opmerkingen van de Raad in het UDN-arrest. Eenzelfde vaststelling kan worden gedaan waar de bestreden beslissing stelt dat het gevraagde functioneel inpasbaar is in de omgeving en dat de uitbreiding een voordeel biedt en opzichte van een geïsoleerde ligging. De Raad heeft reeds in het UDN-arrest geoordeeld dat de verwerende partij haar referentiebeeld niet mag beperken tot het bestaande handelslint. De verwerende partij heeft echter opnieuw nagelaten om de woonomgeving in haar beoordeling te betrekken.

Ook de overwegingen dat een groene buffer van vijf meter zorgt voor visuele afscheiding en de 45° regel wordt gerespecteerd, kwamen volgens de verzoekende reeds voor in de vernietigde beslissing en konden volgens de Raad niet volstaan omdat hieruit niet blijkt waarom de verwerende partij van oordeel is dat het gevraagde ruimtelijke inpasbaar is en qua schaal aanvaardbaar is ten opzichte van het woongebied. De verzoekende partij licht tot slot nog toe dat ook de bijkomende overweging over het mobiliteitsaspect geen antwoord biedt op de te verwachten problemen rond mobiliteit, veiligheid en dynamiek. De bestreden beslissing is dan ook onzorgvuldig tot stand gekomen en de conclusie van het arrest van de Raad van 28 juni 2018 is opnieuw van toepassing.

Ten overvloede voert de verzoekende partij een schending aan van artikelen 4 en 13 van het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid. Volgens artikel 4 van dit decreet is het integraal handelsvestigingsbeleid onder meer gericht op het versterken van kernwinkelgebieden en het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij overeenkomstig dit decreet rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand en met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de in artikel 4 van het decreet geformuleerde doelstellingen. De verwerende partij houdt echter geen rekening met de duidelijke visie van het stadsbestuur op het integraal handelsvestigingsbeleid, zoals verankerd in het gemeentelijk beleidskader.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het toepassen van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling geen verplichting is en dat een gebeurlijke schending hiervan geen onwettigheid kan inhouden. Bovendien was de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening detailhandel op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing nog niet van kracht.

Zij stelt verder dat de verzoekende partij zich beperkt tot het uiten van opportuniteitskritiek. De verwerende partij heeft rekening gehouden met alle relevante aspecten van een goede ruimtelijke ordening en de bestreden beslissing is afdoende gemotiveerd. De verwerende partij merkt tot slot op dat er geen schending voorligt van het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid aangezien dit decreet een beleid voorschrijft en dan ook niet van toepassing is op de individuele beoordeling van vergunningen of handelsvestigingen.

3.

Wat de ruimtelijke inpasbaarheid betreft, is de tussenkomende partij van mening dat de verwerende partij, gelet op de voorgeschiedenis en de (voorwaardelijk) gunstige adviezen, terecht heeft geoordeeld dat het aangevraagde vergund kon worden, rekening houdend met de juiste elementen

in het dossier. Zij wijst er in het bijzonder op dat er niet wordt voorzien in een nieuw handelslint, maar dat het aangevraagde de afwerking beoogt van een bestaande ontwikkeling. Ook andere provinciebesturen kijken op eenzelfde manier naar de problematiek omtrent baanwinkels, waarbij deze geclusterd worden om een soort mini-shoppingscentrum te creëren met maar één oprit naar een grote parking. De tussenkomende partij merkt nog op dat in de mate de verzoekende partij aanstuurt op een opportuniteitsbeoordeling door de Raad, de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van de vergunningverlenende overheid die over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

Inzake de beweerde schaalbreuk, stelt de tussenkomende partij dat de verwerende partij uitgebreid heeft gemotiveerd waarom de aanvraag ruimtelijk inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving en waarom het aangevraagde qua schaal past binnen de onmiddellijke omgeving. De insnijding in het woongebied wordt hierbij allerminst genegeerd, aangezien de verwerende partij heeft uiteengezet dat er zich, gelet op de concrete inplanting, de reeds aanwezige detailhandel in de omgeving, de afstand en de buffering, geen probleem stelt wat betreft de aansluiting op de woonfuncties. Uit deze beoordeling blijkt eveneens waarom de verwerende partij afwijkt van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Bovendien verwijst de verwerende partij uitdrukkelijk naar de uitgebreide nota van de aanvrager. De verzoekende partij lijkt dan ook vooral aan te sturen op een opportuniteitsbeoordeling door de Raad.

Wat de impact op de mobiliteit betreft, meent de tussenkomende partij dat de verwerende partij in haar beoordeling wel degelijk rekening heeft gehouden met de adviezen van het Departement Mobiliteit en de stedelijke dienst mobiliteit en met de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen. Zij merkt hierbij op dat het advies van het Departement Mobiliteit niet ongunstig is, maar enkel suggereert om de volledige rijcurves voor het laden en lossen in te tekenen. Daarenboven geeft de verwerende partij duidelijk aan hoe de bewegingen van zowel kleine als grote vrachtwagens op het terrein zullen gebeuren en zijn de rijcurves, met aanduiding van de draaicirkel, aangebracht op het inplantingsplan.

De tussenkomende partij voert verder aan dat de verwerende partij niet verplicht is om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zodat het loutere feit dat de bestreden beslissing zou afwijken van de beleidsvisie van de stad Oudenaarde, geen weigeringsgrond kan vormen voor de vergunningsbeslissing in hoofde van de verwerende partij. In het kader hiervan wijst de tussenkomende partij er eveneens op dat ruimtelijke structuurplannen overeenkomstig artikel 2.1.2, §7 VCRO geen beoordelingsgrond kunnen vormen voor vergunningsaanvragen en dat de projectsite in het PRUP aangeduid staat als 'kleinhandel geënt op de N60'. Het richtinggevend gedeelte van het PRUP bepaalt dat onder bepaalde voorwaarden een kleinhandelsconcentratie kan worden uitgebreid, zoals *in casu* gebeurde op het naastliggend perceel met de stedenbouwkundige vergunning van 5 mei 2011. Ook in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan staat de projectsite opgenomen als kleinhandelszone. Wat betreft de verwijzing naar het goedgekeurd beleidskader voor detailhandel, merkt de tussenkomende partij op dat zij de gemeenteraadsbeslissing van 27 maart 2017 heeft aangevochten bij de Raad van State. De tussenkomende partij houdt voor dat, door het gemeenteraadsbesluit te beschouwen als een principiële verbod op nieuwe kleinhandel langs de N60, een standpunt ingenomen wordt dat manifest strijdig is met de visie verankerd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan dat verder vorm heeft gekregen in het PRUP.

Wat betreft het ontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stelt de tussenkomende partij dat, los van de vaststelling dat de hierin opgenomen bepalingen nog niet verordenend werken, hierin is opgenomen dat "*de visie van de stad Oudenaarde erin [bestaat] om de grootschalige detailhandel te bundelen, bij voorkeur op de N60*", zodat de toegelaten handelsfuncties mogelijk zijn in zoverre deze een minimale netto winkelvloeroppervlakte van 1.000

m² kennen. Het aangevraagde voorziet in de bundeling van grootschalige detailhandel op de N60, hetgeen vastgesteld wordt in de bestreden beslissing.

Volgens de tussenkomenende partij komen de aan de bestreden beslissing toegevoegde overwegingen tegemoet aan de eerdere opmerkingen van de Raad. De verzoekende partij gaat immers voorbij aan het gegeven dat niet enkel wordt verwezen naar het vooroverleg, maar ook naar de uitgebreide nota van de tussenkomenende partij. In deze nota wordt uitgebreid ingegaan op de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en de verenigbaarheid van de aanvraag met de woonomgeving.

De tussenkomenende partij merkt tot slot op dat de verzoekende partij de beweerde schending van het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid niet concreet uiteenzet. De verzoekende partij vraagt in haar betoog om een nieuw oordeel te vellen over de beoordeling van de verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand en over de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de stad Oudenaarde.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij bekritiseert in het eerste middel in essentie de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder de ruimtelijke inpasbaarheid, de schaal, het mobiliteitsaspect en de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij stelt dat de bestreden beslissing een *quasi* identieke kopie is van de vernietigde beslissing van 29 maart 2018 en dat de bestreden beslissing steunt op onjuiste motieven, minstens dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw niet heeft onderworpen aan een zorgvuldig onderzoek.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d) VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld. Uit die bepaling volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, maar dat het ook “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” met betrekking tot de aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO in rekening kan brengen.

De beoordeling van de verenigbaarheid van de aangevraagde werken met de goede ruimtelijke ordening behoort tot de appreciatiebevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Het komt de Raad niet toe om zijn beoordeling in de plaats te stellen van die van het bevoegde bestuur. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het bestuur van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond ervan in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Wanneer er doorheen de administratieve procedure reeds andersluidend werd geoordeeld, en ook indien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een andersluidend advies heeft verleend, geldt voor de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht. Wanneer de verwerende partij andersluidend wenst te oordelen vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op de punten waarmee zij een ander standpunt inneemt, des te concreter en zorgvuldiger motiveert in het licht van de andersluidende standpunten.

Het gegeven dat de betrokken standpunten of beroepsgrievens niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie ingenomen in eerdere beslissingen, hetzij deze in de beroepsgrievens of in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist. Op straffe van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dient zij haar (andersluidende) beoordeling te baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding.

3.

De bestreden beslissing betreft een herstelbeslissing nadat de Raad met het arrest van 28 juni 2018 met nummer RvVb/S/1718/0153 de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 29 maart 2018 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid heeft bevolen en met het arrest van 2 oktober 2018 met nummer RvVb/A1819/0136 via de versnelde rechtspleging deze beslissing heeft vernietigd.

De Raad overwoog in het UDN-arrest over de goede ruimtelijke ordening, wat betreft de schaal en de ruimtelijke inpasbaarheid, onder meer wat volgt:

“ ...

De Raad is van oordeel dat de argumentatie van de verzoekende partij prima facie kan worden bijgetreden. Uit de motieven van de bestreden beslissing kan niet worden afgeleid waarom de verwerende partij van mening is dat de aangevraagde werken ten opzichte van het achterliggende woongebied ruimtelijk inpasbaar zijn en geen schaalbreuk creëert. Samen met de verzoekende partij dient immers vastgesteld te worden dat de verwerende partij overweegt dat het aangevraagde in harmonie is met het referentiebeeld, maar dat haar referentiebeeld beperkt blijft tot het handelslint bestaande uit grootschalige detailhandel. Hoewel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag stelt dat het aangevraagde onvoldoende rekening houdt met de woonomgeving, betreft de verwerende partij de woonstraat niet concreet in haar beoordeling en verwijst zij wat betreft het referentiebeeld louter naar het handelslint met grootschalige detailhandel (baanwinkels) dat volgens haar kenmerkend is voor de betreffende omgeving. Mede in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de andersluidende standpunten doorheen de procedure, dient de Raad vast te stellen dat een dergelijke motivering op het eerste zich niet volstaat.

Uit de overwegingen dat er een groene buffer wordt voorzien van vijf meter breed op de zuidoostelijke en zuidwestelijke grens van de winkelsite en dat de 45° regel wordt gerespecteerd, blijkt evenmin waarom de verwerende partij van oordeel is dat, gelet op de grootschaligheid van het project en de insnijding in het woongebied, het aangevraagde wat de ruimtelijke inpasbaarheid en schaal betreft aanvaardbaar is ten opzichte van het woongebied.

De bestreden beslissing getuigt op het eerste zicht dan ook van een onzorgvuldig onderzoek naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, minstens omdat de argumentatie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid en de schaal van het aangevraagde project niet afdoende is ontmoet.

“ ...”

De Raad overwoog onder meer over de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen:

“ ...

Hoewel de verwerende partij terecht stelt niet verplicht rekening te moeten houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de stad Oudenaarde, rust er in casu op de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht, gelet op de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot dit aspect, zodat uit de motieven van de bestreden beslissing dient te blijken waarom zij tot een andersluidend standpunt komt.

Indien de verwerende partij, als vergunningverlenend bestuur in graad van administratief beroep, een ander ruimtelijk beleid voorstaat dan het college van burgemeester en schepenen en zich daarbij beroept op een beleidsmatig gewenste ontwikkeling, dan zal zij dat beleid op zorgvuldige wijze nader dienen te concretiseren en kan zij zich niet beperken tot loutere stijlformules ter verantwoording van dat beweerdelijk beleid.

De Raad acht de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening inzake het rekening houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het eerste zicht niet afdoende.

De overweging dat de bepalingen van de in opmaak zijnde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, het beleidskader uit de gemeenteraadsbeslissing en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet verordenend zijn, betreft louter een stijlformule en vormt dan ook geen afdoende motivering. Ook de stelling dat het PRUP de projectsite aanduidt als ‘kleinhandel geënt op de N60’ overtuigt niet, nu door de partijen niet wordt betwist dat het PRUP de bestemming van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft niet wijzigt en de percelen volgens het toepasselijke gewestplan aldus gelegen zijn in woongebied.

Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt op het eerste zicht niet afdoende waarom de verwerende partij meent dat het aangevraagde verenigbaar is met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de stad Oudenaarde of waarom zij hiermee geen rekening dient te houden.

...”

Uit geciteerde overwegingen blijkt dat de Raad in een gelijklopend middel op het eerste gezicht heeft vastgesteld dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet volstond in het licht van de doorheen de procedure uitgebrachte andersluidende standpunten, in het bijzonder de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit de motieven van de bestreden beslissing bleek niet waarom de verwerende partij van oordeel was dat de aangevraagde werken ten opzichte van het achterliggende woongebied ruimtelijk inpasbaar zijn en geen schaalbreuk creëren. Het referentiebeeld van de verwerende partij blijft immers beperkt tot het handelslint met grootschalige detailhandel en de woonomgeving wordt niet concreet in de beoordeling van de verwerende partij betrokken. De Raad oordeelde verder dat uit de motieven van de bestreden beslissing op het eerste gezicht ook niet bleek waarom de verwerende partij van oordeel was dat de aanvraag verenigbaar is met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de stad Oudenaarde om ongebreidelde grootschalige detailhandel op perifere locaties tegen te gaan of waarom zij meent hiermee geen rekening te moeten houden.

Van de verwerende partij wordt verwacht dat zij, wanneer zij een herstelbeslissing neemt, rekening houdt met de dragende overwegingen van het arrest van de Raad en haar redengeving des te omstandiger en nauwkeuriger uiteenzet wanneer een motiveringsgebrek is vastgesteld.

4.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn ongunstig verslag identiek hetzelfde als in zijn verslag van 5 maart 2018.

De bestreden beslissing herneemt de beoordeling uit de vernietigde beslissing en voegt volgende motivering toe in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening:

“... ”

Uit het dossier blijkt dat al reeds van in 2015 overleg gepleegd werd, daarom kan worden gesteld dat voor dit dossier er toch een overgang dient verleend te worden, en niet de nieuwe / toekomstige spelregels, die nog niet van kracht waren op het moment van indienen, van tel kunnen zijn.

Over de aangepaste plannen heeft de deputatie reeds eerder het standpunt ingenomen dat deze volstaan om de watertoets te doorstaan.

In het GRS van 2005 staat dat nieuwe bedrijvigheid bij voorkeur langs de N60 ontwikkeld wordt. Dit wordt uiteengezet in de uitgebreide nota van de aanvrager, waar de deputatie naar verwijst.

*Het gevraagde sluit aan bij het bestaande, ook qua gabariet, dus heeft dit toch een andere impact dan een nieuwe ontwikkeling.
Het betreft een clustering.*

Het gevraagde is functioneel inpasbaar daar de omgeving gekenmerkt wordt door verschillende typologieën, zeker door een gedeelde circulatie biedt deze uitbreiding net een voordeel ten opzichte van een geïsoleerde ligging.

Een groene buffer van 5m zorgt voor visuele afscheiding.

De mobiliteitsbeoordeling werd reeds meegenomen in de Mer-ontheffing. Er blijken voldoende parkeerplaatsen voorzien te zijn en er is een kwalitatieve busverbinding in de omgeving.

De laad en loszone is weg georiënteerd van de aanpalende woningen

*De bouwdichtheid is niet vreemd aan de omgeving.
De 45° regel werd gerespecteerd.*

*Uit alle bovenstaande wordt besloten dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt.
...”*

5.1

Met de verzoekende partij stelt de Raad opnieuw op het eerste gezicht vast dat wat betreft de schaal en ruimtelijke inpasbaarheid van het project de motivering in de bestreden beslissing niet kan volstaan. Hoewel de Raad in het UDN-arrest uitdrukkelijk heeft gesteld dat het referentiebeeld van de verwerende partij niet beperkt mag blijven tot het handelslint, dat bestaat uit grootschalige detailhandel, maar ook het achterliggende woonlint in rekening moet nemen, moet worden vastgesteld dat de verwerende partij de woonomgeving opnieuw niet voldoende in haar beoordeling betreft.

De verwerende partij voegt weliswaar een aantal overwegingen toe aan haar beoordeling die betrekking hebben op de ruimtelijke inpasbaarheid en de schaal, maar deze motieven zijn voornamelijk een herneming van haar eerdere beoordeling in de vernietigde beslissing van 29 maart 2018. De verwerende partij herhaalt dat het aangevraagde aansluit bij het bestaande, ook qua gabariet, en dat een uitbreiding een andere impact heeft dan een ontwikkeling. Deze overweging is evenwel nietszeggend over de aanvaardbaarheid van de schaal en de insnijding van het project in het woongebied. Ook de overweging dat de omgeving gekenmerkt wordt door tal van typologieën is een herhaling van hetgeen de verwerende partij reeds overwoog in de vernietigde beslissing. Eenzelfde vaststelling kan worden gedaan met betrekking tot de overweging dat de 45° regel werd gerespecteerd en dat de groene buffer van vijf meter zorgt voor een visuele afscheiding. De Raad heeft hierover in het UDN-arrest reeds overwogen dat hieruit niet blijkt dat het aangevraagde wat betreft de ruimtelijke inpasbaarheid en schaal aanvaardbaar is ten opzichte van het woongebied. Deze motieven kunnen de inpasbaarheid van het project ten opzichte van het woongebied dan ook niet wettigen.

Voor zover de verwerende partij nog toevoegt dat de bouwdichtheid niet vreemd is aan de omgeving, moet worden opgemerkt dat de verwerende partij hiermee opnieuw lijkt te refereren naar het bestaande handelslint met grootschalige detailhandel. De Raad benadrukt dat de verwerende partij, in het licht van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, moet motiveren waarom zij meent dat, gelet op de grootschaligheid van het project en de insnijding in het woongebied, het aangevraagde wat betreft de ruimtelijke inpasbaarheid en de schaal aanvaardbaar is ten opzichte van het woongebied.

In de mate dat de tussenkomende partij voorhoudt dat de verwerende partij de nota van de tussenkomende partij, waarin wordt geargumenteed over de verenigbaarheid met de woonomgeving, eigen zou hebben gemaakt kan zij niet overtuigen. Immers moet worden vastgesteld dat de verwerende partij, nog daargelaten de vraag of de verwerende partij kan volstaan met het vermelden van deze nota, enkel verwijst naar de nota waar zij stelt dat nieuwe bedrijvigheid bij voorkeur langs de N60 wordt ontwikkeld en deze overweging dus geen betrekking heeft op de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid en schaal van het project.

De bestreden beslissing getuigt op het eerste gezicht opnieuw niet van een zorgvuldig onderzoek naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, minstens omdat de argumentatie van het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over de ruimtelijke inpasbaarheid en de schaal van het aangevraagde project niet afdoende is ontmoet.

5.2

Ook wat betreft de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de stad Oudenaarde volstaat de beoordeling in de bestreden beslissing op het eerste gezicht niet. De Raad wees in het UDN-arrest reeds op het gegeven dat er op de verwerende partij *in casu* een verstrengde motiveringsplicht rust, gelet op de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot dit aspect, zodat uit de motieven van de bestreden beslissing moet blijken waarom zij tot een andersluidend standpunt komt.

Indien de verwerende partij, als vergunningverlenend bestuur in graad van administratief beroep, een ander ruimtelijk beleid voorstaat dan het college van burgemeester en schepenen en zich daarbij beroept op beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, dan zal zij dat beleid op een zorgvuldige wijze nader dienen te concretiseren en kan zij zich niet beperken tot loutere stijlformules ter verantwoording van dat beweerdelijk beleid.

In de thans bestreden beslissing breidt de verwerende partij haar motivering op dit punt verder uit door te stellen dat er sinds 2015 overleg heeft plaatsgevonden zodat er een overgang kan worden verleend en de nieuwe regels, die nog niet van kracht waren op het ogenblik van het indienen van de aanvraag, nog niet van belang zijn. Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat deze motivering niet volstaat in het licht van de op haar rustende verstrengde motiveringsplicht. De omstandigheid dat er sinds 2015 overleg zou hebben plaatsgevonden, doet immers geen afbreuk aan het gegeven dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel zijn dat de aanvraag niet verenigbaar is met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de stad Oudenaarde. Het gegeven dat er overleg heeft plaatsgevonden ontslaat de verwerende partij niet van haar verplichting om concreet na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de stad Oudenaarde, dan wel te motiveren waarom zij hiermee geen rekening zou moeten houden.

In de mate dat de verwerende partij overweegt, verwijzend naar de nota van de tussenkomenende partij, dat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan staat dat nieuwe bedrijvigheid bij voorkeur langs de N60 wordt ontwikkeld, is er evenmin sprake van een afdoende motivering. Hierbij moet immers worden opgemerkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn andersluidend verslag eveneens verwees naar deze passage in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan maar deze overweging verder kaderde en in samenlezing met andere passages oordeelde dat hieruit bleek dat verlintende commerciële handelszaken, zoals het aangevraagde project, door het stadsbestuur niet worden gestimuleerd. Deze overweging volstaat op het eerste gezicht dan ook niet ter weerlegging van het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het gevraagde in strijd is met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de stad Oudenaarde.

6.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

B.2 Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikelen 5 en 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB), het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §§1-2 VCRO, artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van het zorgvuldigheids-, rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij wijst op de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen waarin wordt geoordeeld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bepalingen van het DIWB, met de code van goede praktijk en dat de aanvraag niet voldoet aan de opgelegde normen inzake buffer- en infiltratiecapaciteit zoals opgelegd door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt tot eenzelfde oordeel en stelt in zijn ongunstig verslag dat de aanvraag de watertoets niet doorstaat.

Zij voert in hoofdorde aan dat de bestreden beslissing het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag de watertoets niet doorstaat volgt, minstens dat de bestreden beslissing tegenstrijdige motieven bevat. Zij merkt immers op dat de verwerende partij eerst in het kader van de watertoets het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige

ambtenaar dat de huidige aanvraag de watertoets niet doorstaat en dat de nieuwe plannen niet aan de dienst Integraal Waterbeleid werden voorgelegd, zodat op heden niet kan worden verzekerd dat zich op het vlak van waterhuishouding een problemen zullen stellen, bijtreedt. Vervolgens motiveert de bestreden beslissing bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening echter dat de aangepaste plannen volstaan om de watertoets te doorstaan.

De verzoekende partij argumenteert in ondergeschikte orde, voor zover moet worden aangenomen dat de verwerende partij meent dat de watertoets wel degelijk wordt doorstaan, dat de aangepaste plannen niet volstaan om de watertoets te doorstaan en dat de bestreden steunt op onjuiste en onvolledige motieven. Zo blijkt uit de aangepaste plannen nog steeds niet hoe groot het infiltratie- en buffervolume juist is. De hoogte van de knijpleiding of noodoverlaat wordt niet aangeduid, noch wordt op de plannen een doorsnede gemaakt. Ook zit de infiltratiebodem nog steeds dieper dan 0,90 meter onder het maaiveldpeil en kan van de drainageklasse niet worden afgeweken omdat de grondwaterstand niet op correcte wijze werd bepaald. Het meten van de waterstand via de sondering is immers niet representatief. Doordat de kratten dieper liggen dan de vooropgestelde 0,90 meter onder het maaiveldpeil, zal bij hogere grondwaterstanden een diepere bodemdrainage van het grondwater plaatsvinden en zullen de voorziene infiltratiebuizen een omgekeerd effect hebben. Het zal onmogelijk zijn om ondergronds te infiltreren op de voorziene locatie. Bijgevolg moet worden gekozen voor een verruimde buffer-/infiltratievoorziening in open bedding.

Volgens de verzoekende partij schieten de door de tussenkomen partij toegevoegde plannen tekort en er wordt er evenmin voorzien in een buffer/infiltratievoorziening in open bedding. De verwerende partij gaat hiermee in tegen de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder hierover afdoende te motiveren. De plannen vermelden ook niet waar de bestaande leiding voor afvalwater uiteindelijk in de openbare riolering komt.

De verzoekende partij merkt tot slot nog op dat de tussenkomen partij ondertussen een tweede *quasi* identieke vergunningsaanvraag heeft ingediend waarin een negatief advies werd verleend door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid voor wat betreft de watertoets. Ook de provinciale omgevingsvergunningcommissie gaf een negatief advies over de gehele aanvraag.

2.

De verwerende partij stelt dat de bestreden beslissing een tegenstrijdige motivering bevat, maar dat dit het gevolg is van het redactioneel overnemen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat dit louter een materiële vergissing betreft. Uit het geheel van de motivering in de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij van oordeel is dat de aanvraag, met aangepaste plannen, de watertoets doorstaat en dat de laatste alinea van de watertoets geschrapt moet worden.

In de mate de Raad dit gepast acht, vraagt de verwerende partij de toepassing van de bestuurlijke lus om deze louter tekstuele aanpassing te doen.

3.

De tussenkomen partij voert aan dat de aanvraag de watertoets doorstaat en dat de bestreden beslissing een afdoende beoordeling bevat. Zij heeft bij het aanvraagdossier een watertoets gevoegd en tijdens de beroepsprocedure een beperkt aangepast rioleringsplan toegevoegd om tegemoet te komen aan de doorheen de procedure uitgebrachte adviezen. De tussenkomen partij meent dat ook dat de verwerende partij in de eerdere beslissing van 29 maart 2018 terecht op basis van de aangepaste plannen tot het besluit kwam dat de aanvraag de watertoets doorstaat.

Zij meent dat de bestreden beslissing een materiële vergissing bevat en niet intern tegenstrijdig is. Uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, waarin de verwerende partij stelt dat “over

de aangepaste plannen heeft de deputatie reeds eerder het standpunt ingenomen dat deze volstaan om de watertoets te doorstaan” blijkt immers duidelijk dat de verwerende partij van oordeel is dat met de beperkt aangepaste plannen de aanvraag de watertoets wel degelijk doorstaat. Het was dan ook de bedoeling van de verwerende partij om haar eerdere motivering integraal te hernemen.

De tussenkomenende partij stelt verder dat de kritiek op de beoordeling van de verwerende partij niet correct is. Alle vereiste gegevens staan aangeduid op het aangepast rioleringsplan en hierbij werd eveneens een Excel met uitgebreide calculatie toegevoegd waardoor de verwerende partij wel degelijk een correcte watertoets kon uitvoeren. Op het aangepast plan staat duidelijk dat de RWA aansluit met een knijpleiding diameter 110. Wat betreft de bewering van de verzoekende partij dat het plan een doorsnede had moeten bevatten, merkt zij op dat de verzoekende partij nalaat om te duiden op grond van welke wetsbepaling een dergelijke doorsnede vereist is. Wat betreft de grondwaterstand wijst zij erop reeds tijdens de hoorzitting te hebben aangegeven dat het grondwater lager zit dan de gemelde maten. Bovendien verwijst de verzoekende partij naar de waterinfiltratie in de aanpalende fietstunnel, terwijl deze op meer dan 100 meter gelegen is van de bouwplaats en het maaiveld daar twee meter lager ligt, zodat een vertekend beeld wordt geschetst over de gemeten grondwaterstand. Ook geven eerder uitgevoerde sonderingen aan dat tot dieptes van twee à drie meter geen grondwater werd gevonden. Daarenboven kan uit de beschikbare plannen van de vorige bouwfase worden afgeleid dat de gravitaire aansluiting klopt. De tussenkomenende partij stelt verder nog dat de kritiek van de verzoekende partij over het niet representatief zijn van de sondering niet terecht is.

Tot slot wijst de tussenkomenende partij erop dat de verzoekende partij eerder lijkt aan te sturen op een opportuniteitsbeoordeling.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij bekritiseert in essentie de beoordeling in de bestreden beslissing in het kader van de watertoets en acht deze beoordeling intern tegenstrijdig.

2.

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

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

3.

De verwerende partij motiveert haar beslissing in het kader van de watertoets eerst door het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij te treden dat de aanvraag de watertoets niet doorstaat. Zij licht toe dat de tussenkomenende partij niet concreet aangeeft op welke wijze tegemoet wordt gekomen aan de opmerkingen van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid en meent dat door het opleggen van voorwaarden aan de watertoets kan worden

voldaan. De verwerende partij stelt vervolgens dat de opmerkingen betrekking hebben op essentiële elementen en uitvoeringsmodaliteiten teneinde een schadelijk effect op het watersysteem uit te sluiten, dat door het opleggen van voorwaarden niet voldoende wordt gegarandeerd dat de noodzakelijke compenserende maatregelen correct worden uitgevoerd. Het beperkt aangepast rioleringsplan werd niet voorgelegd aan de provinciale dienst Integraal Waterbeleid, zodat niet kan worden verzekerd dat zich op het vlak van waterhuishouding geen problemen zullen stellen. De verwerende partij overweegt vervolgens bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening over de aangepaste plannen reeds eerder het standpunt te hebben ingenomen dat deze volstaan om de watertoets te doorstaan.

Met de verzoekende partij moet op het eerste gezicht worden vastgesteld dat de bestreden beslissing intern tegenstrijdig is waar de verwerende partij enerzijds de negatieve beoordeling uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overneemt en oordeelt dat de aanvraag de watertoets niet doorstaat, en anderzijds bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening verwijst naar haar eerder ingenomen standpunt in de vernietigde beslissing van 29 maart 2018 en besluit dat de aanvraag de watertoets wel doorstaat. Er kan bovendien bezwaarlijk van worden uitgegaan dat een tegenstrijdige beoordeling in een bestreden beslissing slechts een kwestie is van een materiële vergissing, zoals de verwerende en tussenkomende partij voorhouden. Als vergunningverlenend bestuursorgaan gebiedt de zorgvuldigheidsplicht dat dergelijke 'fouten' niet worden gemaakt.

4.

Voor zover de verwerende partij de toepassing van de bestuurlijke lust vraagt, wordt er verwezen naar artikel 34, §1 eerste lid van het DBRC-decreet. Daaruit blijkt dat die toepassing maar mogelijk is als de Raad vaststelt dat hij de bestreden beslissing om reden van een onwettigheid "moet vernietigen". Die voorwaarde sluit de toepassing van de bestuurlijke lus, die ook een definitieve beslechting van alle middelen vereist, in een schorsingsprocedure uit. In een administratief kort geding wordt er niet vastgesteld dat een beslissing vernietigd moet worden, enkel dat een middel op het eerste gezicht kan leiden tot de vernietiging.

5.

Het middel is ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv ZWIJNAARDE is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 29 november 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een winkelcentrum en aanleg van wegenis op de percelen gelegen te 9700 Eine (deelgemeente Oudenaarde) en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 461P, 462G, 462K, 462L466L202.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 14 mei 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Elien GELDERS

Pieter Jan VERVOORT