RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 237.700 van 17 maart 2017
in de zaak A. 216.699/X-16.319.

In zake : Geert VAN WAEG
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Pieter Jongbloet
kantoor houdend te 1000 Brussel
Jan Jacobsplein 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE
   bijgestaan en vertegenwoordigd door
   advocaat Philippe Coenraets
   kantoor houdend te 1000 Brussel
   Ter Kamerenlaan 36
   bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE GEWEST
   bijgestaan en vertegenwoordigd door
   advocaat Philippe Coenraets
   kantoor houdend te 1000 Brussel
   Ter Kamerenlaan 36

Tussenkomende partij :

de NV DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE SHOPPING CENTER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Michel Scholasse en Nicolas Barbier
kantoor houdend te 1300 Wavre
Chemin du Stocquoy 1-3
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 12 augustus 2015, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe van 21 mei 2015 “houdende de

verlening aan de SA Investissement Foncier Woluwe Shopping Center van een stedenbouwkundige vergunning tot omvorming en uitbreiding van het Woluwe Shopping Center, gelegen aan de Woluwelaan 70 te Sint-Lambrechts-Woluwe door het bouwen van een bijkomend parkingdeck en commerciële gebouwen".

II. Verloop van de rechtspleging

2. De eerste verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 23 oktober 2015. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

Verzoeker heeft een laatste memorie ingediend. De eerste verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De tweede verwerende partij heeft een verzoek tot voortzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 17 februari 2017.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter Jongbloet, die verschijnt voor verzoeker, advocaat Christophe Lépinois, die *loco* advocaat Philippe Coenraets verschijnt voor de verwerende partijen, en advocaten Greg Jacobs en Aurélie Trigaux, die *loco* advocaten Michel Scholasse en Nicolas Barbier verschijnen voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Op 25 april 2013 (datum ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in voor het verbouwen en uitbreiden van het Woluwe Shopping Center door het bouwen van een bijkomend parkeerdek en handelsvoorzieningen, op een terrein gelegen aan de Woluwelaan 70 te Sint-Lambrechts-Woluwe, kadastraal bekend sectie C, vierde afdeling, nr. 95/D/7.

Het project omvat, enerzijds, de oprichting van een gebouw op de bestaande openluchtparking op de hoek van de Sint-Lambertusstraat en de Paul-Henri Spaak Promenade ter uitbreiding van het winkelcentrum en een nieuwe leverantiekaai en, anderzijds, de verwezenlijking van een parkeerdek in bovenbouw van 3 niveaus dat zal liggen naast de bestaande parkeerplaats “89”, waar verlaagde plafonds worden geplaatst, en dat ermee verbonden wordt.

Volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan Brussel, vastgesteld bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 3 mei 2001 (hierna: het GBP), is het project gelegen in een sterk gemengd gebied en een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langsheen een structurerende ruimte.

3.2. Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 16 mei 2013 tot 30 mei 2013 over het bestek van de effectenstudie wordt gehouden, dient onder meer verzoeker een bezwaarschrift in namens het wijkcomité Sint-Lambertusstraat.

3.3. Op 14 juni 2013 verleent de overlegcommissie een voorwaardelijk gunstig advies over het bestek van de effectenstudie.

3.4. Over de vergunningsaanvraag en de effectenstudie wordt een openbaar onderzoek gehouden van 1 september 2014 tot 30 september 2014. Onder meer verzoeker dient meerdere bezwaarschriften in namens het wijkcomité Sint-Lambertusstraat.

3.5. Op 14 oktober 2014 verleent de overlegcommissie een voorwaardelijk gunstig advies over de aanvraag.

3.6. Op 30 oktober 2014 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe het advies van de overlegcommissie tot het zijne te maken en over te maken aan de gemachtigde ambtenaar van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

3.7. Op 13 januari 2015 brengt de gemachtigde ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag.

3.8. Op 30 maart 2015 dient de tussenkomende partij gewijzigde plannen in, vergezeld van een toelichtingsnota.

3.9. Bij besluit van 21 mei 2015 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe de gevraagde stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

Dit is het bestreden besluit.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de partijen

4.1. Verzoeker woont in de Sint-Lambertusstraat 133 te Sint-Lambrechts-Woluwe, in de onmiddellijke nabijheid van het kwestieuze winkelcenter waarvan de aanzienlijke uitbreiding middels het bestreden besluit wordt vergund. Hij stelt dat het aanzuigend effect van de vergunde uitbreiding de druk van dit nu reeds indrukwekkende winkelcentrum op de onmiddellijke omgeving zal doen toenemen, met alle overlast van dien inzake geluid, verkeersdrukte en de nu reeds in het gedrang zijnde verkeersveiligheid.

4.2. De eerste verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord op dat zelfs indien verzoeker in de onmiddellijke nabijheid van het project woont, hij geen belang heeft om het kwestieuze project aan te vechten, indien de invloed van de heraanleg van de buurt op zijn levensomstandigheden niet bewezen is.

Zij betoogt dat verzoeker op meer dan 250 meter van het project woont en dat hij geen zicht op het project zal hebben. Ook heeft "[h]et project [...] geen enkele invloed op het verkeer in de Sint-Lambertusstraat op zich en evenmin ter hoogte van nummer 133, alwaar verzoeker woont. Immers, de vooropgestelde werken aangaande het verkeer zullen gelokaliseerd zijn aan de overkant van dit gebouw". Het nieuwe onoverdekte parkinggebouw zal gelegen zijn langs het Paul-Henri Spaakplein. De laad- en losplaatsen langs het Paul-Henri Spaakplein zijn toegankelijk via de Woluwelaan en het parkingdek langs deze laatste laan. Bovendien zal volgens de eerste verwerende partij het verwijderen van de afslag "Zuiden" (kant Sint-Lambertus), behalve om veiligheidsreden (nooduitgang), een daling van de verkeersdruk veroorzaken ter hoogte van verzoekers woning. Voor het overige toont verzoeker volgens haar niet concreet aan dat de vergunning zijn persoonlijke toestand rechtstreeks zal aantasten. Ook legt hij geen enkel document voor waaruit blijkt dat hij eigenaar is van de desbetreffende woning.

4.3. Verzoeker wijst in zijn memorie van wederantwoord op de luchtfoto die hij bijbrengt, waaruit moet blijken dat zijn woning gelegen is in de onmiddellijke nabijheid van het Woluwe Shopping Center. Zijn woning is bovendien gelegen aan de overzijde van de plaats waar de parking zuid van dit winkelcentrum uitgeeft op de Sint-Lambertusstraat. Deze uitrit is tot op heden bij drukke dagen in gebruik, met als gevolg dat de bezoekers het winkelcentrum pal voor verzoekers woning verlaten. Deze parking zal ook na de uitbreiding bij drukke dagen worden gebruikt. In elk geval blijkt nergens uit het bestreden besluit dat deze parkinguitrit zou worden geschrapt.

Bovendien stelt verzoeker evident bijkomende hinder van de geplande uitbreiding te zullen ondervinden, nu zulke massieve uitbreiding evident een enorme druk legt op de onmiddellijke omgeving. Alleen al wegens de zeer korte afstand van zijn woning tot het uit te breiden winkelcentrum is zijn belang onbetwistbaar.

Waar de gemeente aanvoert dat hij niet aantoont eigenaar te zijn van de woning die hij bewoont, repliceert verzoeker dat hij, nog los van het feit dat dit wel degelijk het geval is, de relevantie van deze opmerking niet inziet. Hij put zijn belang immers niet uit het effect van het bestreden besluit op het genot of de uitoefening van zijn eigendomsrecht, maar wel uit het effect van het bestreden besluit op zijn leefomgeving.

Beoordeling

5.1. Zoals de Raad van State reeds vaststelde in zijn arrest nr. 236.048 van 11 oktober 2016, woont verzoeker recht tegenover het winkelcentrum “Woluwe Shopping center”, en wordt dit winkelcentrum, parallel met de Woluwelaan, langs zijn woning ontsloten. Er kan dan ook niet op goede grond betwist worden dat verzoeker in de onmiddellijke nabijheid woont van het bestreden project, dat de uitbreiding behelst van het Woluwe Shopping Center met zowel parkeerruimte als verkoopsruimte.

Derhalve doet verzoeker blijken van het rechtens vereiste belang bij het bestrijden van het project, waarvan in redelijkheid moet worden aangenomen dat het een impact zal hebben op zijn onmiddellijke woonomgeving. Dat verzoeker geen rechtstreeks zicht zal hebben op de vergunde constructies, neemt zijn belang bij het beroep niet weg.

5.2. De exceptie is ongegrond.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

6.1. Verzoeker roept in een eerste middel de schending in van artikel 0.9 van de algemene voorschriften van het GBP.

Hij meent dat de aanvraag helemaal niet strekt tot het uitvoeren van verbouwingswerken, zware renovatiewerken of afbraak-wederopbouwwerken, doch integendeel beperkt is tot de loutere uitbreiding van een bestaand shoppingcenter en tot de bouw van een nieuw gebouw ter verhoging van het aantal parkeerplaatsen. De enige werken die in uitvoering van de vergunning aan het bestaande shoppingcenter gebeuren, en die bestaan in het verlagen van de plafondhoogte van parking “89”, kunnen niet worden beschouwd als verbouwingswerken, nu deze werken *an sich* vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, enerzijds, en nu deze werken, anderzijds, enkel gebeuren met het oog op de maximalisatie van de beoogde uitbreiding en er dus louter in functie van staan.

6.2. Verzoeker voegt in zijn memorie van wederantwoord nog toe, dat het middel niet aan de kaak stelt dat een uitbreiding wordt vergund, maar wel dat deze uitbreiding niet gepaard gaat met of een gevolg is van verbouwingswerken, zware renovatiewerken of afbraak-wederopbouwwerken.

Het is volgens verzoeker ook niet omdat in de voorbereidende werken wordt verwezen naar de mogelijkheid tot het uitvoeren van verbouwingswerken zonder uitbreiding, dat daaruit voetstoots kunnen worden afgeleid dat uitbreidingswerken zonder verbouwing mogelijk zijn. Een uitbreiding is niet hetzelfde als een verbouwing. Artikel 0.9 laat onder geen beding een loutere uitbreiding van zonevreemde gebouwen toe.

6.3. In zijn laatste memorie doet verzoeker nog gelden dat het plaatsen van valse plafonds gekwalificeerd moet worden als “inrichtingswerken”. Het louter aanbrengen van een plafondverlaging en het realiseren van de aansluiting op de uitbreiding die het opzet is van de werken, kan volgens verzoeker niet zonder schending van artikel 0.9 GBP.

Beoordeling

7.1. Artikel 0.9 van de algemene voorschriften van het GBP luidt:

> “Er mogen verbouwingswerken, zware renovatiewerken of afbraak-wederopbouwwerken worden uitgevoerd aan bestaande gebouwen waarvan de bestemming vermeld in de bouw- of stedenbouwkundige vergunning die erop betrekking heeft of, bij ontstentenis van zo’n vergunning, waarvan het geoorloofd gebruik niet overeenstemt met de voorschriften van het plan.
> Die handelingen en werken voldoen aan de volgende voorwaarden :
> 1° zij verhogen de bestaande vloeroppervlakte niet met meer dan 20 % per periode van 20 jaar;
> 2° zij nemen de stedenbouwkundige kenmerken van het huizenblok in acht;
> 3° zij worden onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.
> [...].”

7.2. Verzoeker betoogt in essentie dat de voormelde bepaling een loutere uitbreiding van zonevreemde gebouwen niet toelaat, maar dat de uitbreiding steeds gepaard dient te gaan met een verbouwing, een zware renovatie of de sloop en wederopbouw van de bestaande zonevreemde inrichting.

7.3. In de verklaring in het GBP van de voornaamste in de stedenbouwkundige voorschriften gebruikte termen, is de term “verbouwing” niet

opgenomen. Te dezen kan dit begrip enkel worden begrepen als omschreven in artikel 98, § 1, 2°, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (hierna: het BWRO), waarin het GBP juridische grondslag vindt, te weten:

> "de wijziging - binnen of buiten - van een gebouw, kunstwerk of een inrichting, door onder meer toevoeging of afschaffing van een plaats, een dak, wijziging van het uitzicht van het bouwwerk of het gebruik van andere materialen, zelfs als deze werken de omvang van het bestaande gebouw niet wijzigen."

7.4. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat met het vergunde project op de bestaande openluchtparking op de hoek van de Sint-Lambertusstraat en de Paul-Henri Spaak Promenade een gebouw aan het bestaande winkelcomplex wordt toegevoegd. Aan de andere zijde van het winkelcomplex wordt een parkeergebouw toegevoegd, dat verbonden wordt met de bestaande parking "89", gebouw waarin verlaagde plafonds worden aangebracht. Met het gevraagde ligt blijkens de stukken van het dossier ook de bedoeling voor om het winkelcomplex als geheel te verbeteren. Verzoeker toont in zijn verzoekschrift niet aan, noch maakt hij aannemelijk, dat het gevraagde een "loutere uitbreiding" zou inhouden. De vergunde werken kunnen in redelijkheid onder het begrip "verbouwing", zoals hiervoor gedefinieerd, begrepen worden.

7.5. Verzoeker toont geen schending van de ingeroepen bepaling aan. De vraag of de verbouwingswerken aan de door artikel 0.9, tweede lid, 1°, vermelde voorwaarde voldoet, en deze werken derhalve "de bestaande vloeroppervlakte niet met meer dan 20 % per periode van 20 jaar [verhogen]", wordt hierna, bij het onderzoek van het derde tot en met het vijfde middel, beoordeeld.

7.6. Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

8.1. Verzoeker roept in een tweede middel de schending in van artikel 0.9 van de algemene voorschriften van het GBP, alsook van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna: de motiveringswet).

Hij betoogt dat noch de overlegcommissie of de gemachtigde ambtenaar in hun advies, noch het college van burgemeester en schepenen in zijn beslissing, de aanvraag hebben getoetst aan de tweede voorwaarde van artikel 0.9 van de algemene voorschriften van het GBP, namelijk of de vergunde werken de stedenbouwkundige kenmerken van het huizenblok of de onmiddellijke omgeving respecteerde.

8.2. Verzoeker doet in zijn laatste memorie nog gelden dat uit de motivering dat het ontwerp verenigbaar is met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, niet zonder meer kan worden afgeleid dat aan de tweede voorwaarde van artikel 0.9 is voldaan.

Beoordeling

9.1. In het advies van de overlegcommissie, dat in de bestreden beslissing wordt hernomen en het college van burgemeester en schepenen uitdrukkelijk tot het zijne maakt, wordt onder meer het volgende overwogen:
- dat het aangewezen is voor het parkeerdek een gebouwd gabariet te behouden, zijnde drie verdiepingen, dat past bij het bestaande gebouw en tegelijk onder het gabariet van het kantoorgebouw op het aangrenzende perceel blijft;
- dat de noordelijke uitbreiding van het commercieel centrum loodrecht op de Parking Hymans (hoek Sint-Lambertus - Paul-Henri Spaak Promenade) is gebouwd op de eigendomsgrens, maar perfect de nieuwe metro-ingang integreert

met de nodige vrije ruimte wat het samengaan van de verschillende gebruikers van de openbare ruimte vergemakkelijkt;

- dat de omvang van de noordelijke uitbreiding een bouwlijn creëert die de openbare ruimte loodrecht op de Paul-Henri Spaak Promenade structureert en zodoende de notie ‘stadspoort’ verbetert;

- dat het architecturaal concept om geleidelijk tot het bestaande niveau van de INNO te komen, toelaat om terug een harmonie te krijgen en een coherentie tussen de volumes van alle constructies die het Woluwe Shopping Center vormen;

- dat de gebruikte gevelmaterialen en het gezochte evenwicht tussen de gesloten en open ruimtes van alle gevels van de nieuwe noordelijke uitbreiding bijdragen tot de integratie van deze uitbreiding in het bestaande gebouw;

- dat een afwijking op de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening, titel X, artikel 52 werd gevraagd betreffende het gebruik van pleisterkalk op de gevels die gezien kunnen worden vanaf de openbare ruimte loodrecht op de gevel tegenover de INNO en dit omwille van de overeenstemming met de pleisterkalk gebruikt voor dit gebouw: om deze reden is de afwijking pertinent en geoorloofd;

- dat de nieuwe hoofdingang van het Woluwe Shopping Center (hoek Sint-Lambertusstraat - Paul-Henri Spaak Promenade) kwalitatief en evenwichtig is, open naar de openbare ruimte en zodoende ten volle zijn rol speelt als stadsbaken;

- dat de ontworpen gevels aan de kant van de Paul-Henri Spaak Promenade, uitgevoerd in verspringende ‘panelen’ en met hoogwaardige materialen (witte steen en baksteen) op een architecturale wijze dialogeren met het Wolubilis-gebouw maar toch een lichte of decoratieve levendigheid verdienen teneinde op de meest subtiele manier de lengte ervan te breken om dit traject zodoende voor de voetganger aangenamer te maken;

- dat die nieuwe loskade helemaal niet zichtbaar zal zijn vanaf de openbare ruimte en de ingangsrijstrook van deze kade bekleed zal zijn met een vergroende draadstructuur;

- dat deze ingangsrijstrook zal voorzien zijn van een vergroende draadstructuur in het verlengde van de gevel van het parkeerdek;

- dat het aangepaste ontwerp de plaatsing voorziet van akoestische lamellen aan de achtergevel van het parkeerdek op het gelijkvloerse niveau, de eerste en de tweede verdieping, hetgeen aanleiding geeft tot de vermindering van eventuele geluidsoverlast naar de achterzijde van de woningen aan de Sint-Lambertusstraat;
- dat voor het ontworpen parkeerdek dezelfde gevelmaterialen gebruikt worden als voor het bestaande aangrenzende gebouw en dat de gevel wordt verbeterd door een vergroende draadstructuur.

9.2. Verzoeker gaat in zijn verzoekschrift aan de voormelde overwegingen voorbij. Hij toont niet aan dat deze niet als een afdoende beoordeling van de tweede door artikel 0.9 van het GBP gestelde voorwaarde zouden volstaan. Het betoog in zijn laatste memorie dat deze beoordeling “helemaal geen betrekking” op de voormelde voorwaarde zou hebben, wordt niet bijgevallen.

9.3. Het middel is ongegrond.

C. Derde en vierde middel

Standpunt van de partijen

10.1. Een derde en vierde middel zijn eveneens afgeleid uit de schending van artikel 0.9 van de algemene voorschriften van het GBP.

Verzoeker bekritiseert dat de vergunningverlenende overheid het bouwvolume van parking “89” eerst meeneemt in de berekeningsbasis van de realiseerbare uitbreiding, om vervolgens, na verlaging van de plafondhoogte, het volume van de uitbreiding te verhogen met de door deze plafondverlaging weggenomen vloeroppervlakte.

Hij betoogt dat de strikte interpretatie van artikel 0.9 van de algemene voorschriften van het GBP er zich tegen verzet dat een bouwvolume

dat in uitvoering van de vergunning zijn kwalificatie als vloeroppervlakte verliest toch in aanmerking genomen wordt voor de berekening van het volume waarmee de bestaande vloeroppervlakte kan worden uitgebreid, en dit door in de motivering van het bestreden besluit een artificieel onderscheid te maken tussen de bestaande en ontworpen toestand van de ter vergunning voorliggende aanvraag.

Er anders over oordelen zou volgens verzoeker inhouden dat het bouwvolume van het complex, niettegenstaande het te dezen om een uitzonderingsmaatregel gaat, onbeperkt zou kunnen worden uitgebreid, zolang het gaat om lokalen met een vrije plafondhoogte lager dan 2,20 meter.

10.2. De eerste verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord dat er een onderscheid moet worden gemaakt tussen de bestaande situatie en de vooropgestelde situatie. De vergrotingsmogelijkheden worden berekend op basis van de bestaande situatie, hetgeen tot gevolg heeft dat het geheel van de vloeroppervlakte dat aan de definitie van het GBP beantwoordt, in aanmerking moet worden genomen. Wat echter de vooropgestelde situatie betreft, dient het aantal vierkante meters dat niet langer beantwoordt aan de definitie van het begrip vloeroppervlakte, in mindering te worden gebracht van het totaal aantal vierkante meters dat potentieel, na toevoeging van de 20% vergroting, kan toegelaten worden. Bijgevolg dienen, wat de vooropgestelde situatie betreft, de vierkante meters die niet langer over 2,20 meter vrije hoogte beschikken, niet in aanmerking te worden genomen voor het bepalen van de vloeroppervlakte.

In werkelijkheid stelt verzoeker met zijn kritiek, volgens de eerste verwerende partij, het principe van de aanrekening van de vierkante meters vloeroppervlakte in functie van het criterium van vrije hoogte in vraag, terwijl hij ook de legaliteit van dit systeem erkent. Het komt verzoeker echter niet toe om het mechanisme van de vrijwaringsclausule van het GBP in vraag te stellen.

10.3. De tussenkomende partij werpt in haar memorie tot tussenkomst de onontvankelijkheid van het middel op. Het middel wordt volgens

haar enkel afgeleid uit de schending van het algemene voorschrift 0.9 van het GBP, zonder dat concreet wordt aangeduid welke rechtsregel geschonden is.

In ondergeschikte orde stelt zij dat verzoekers kritiek in werkelijkheid betrekking heeft op het begrip “vloeroppervlakte”, zoals omschreven in de verklaring van het GBP. Uit deze definitie blijkt dat de oppervlakten slechts in aanmerking worden genomen voor zover zij een hoogte onder het plafond hebben van minimaal 2,20 meter. Bijgevolg moeten de oppervlakten met een hoogte van minder dan 2,20 meter uitgesloten worden. Dit kan geen aanleiding geven tot interpretatie.

Uit de bestreden beslissing blijkt volgens de tussenkomende partij dat het onderzoek betreffende de vermindering van de plafondhoogte van het parkingdek “89” werd onderzocht en goedgekeurd door de vergunningverlenende overheid, waarbij deze zich de motieven van het advies van de gemachtigde ambtenaar van 13 januari 2015 heeft eigen gemaakt. Het aanvraagdossier voor de stedenbouwkundige vergunning, in het bijzonder de “beschrijvende nota”, bevat een gedetailleerde en nauwkeurige beschrijving van de berekeningswijze van de oppervlakten die in aanmerking moeten worden genomen in het kader van de toepassing van artikel 0.9 van het GBP. Daaruit volgt dat het parkeerdek in aanmerking moet worden genomen om de vloeroppervlakte te bepalen die als grondslag dient voor de berekening van de mogelijkheid tot verhoging ervan met 20 %. De oppervlakte van het parkeerdek “89” beantwoordt immers aan het begrip vloeroppervlakte aangezien het een plafondhoogte van meer dan 2,20 meter heeft. In het kader van het project voorziet de vergunningsaanvraag in de plaatsing van valse plafonds in parkeerdek “89”, met als gevolg, op termijn, dat de hoogte onder het plafond tot onder de drempel van 2,20 meter verminderd wordt, zodat de oppervlakte van het parkeerdek geen “vloeroppervlakte” meer vormt in de zin van het GBP en dus niet meer in aanmerking kan worden genomen.

De tussenkomende partij stelt dat de berekeningsmethode al op een strikt identieke wijze werd toegepast in het verleden, in het bijzonder naar

aanleiding van de verlening van een stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van de INNO in 2010. Ook wijst zij erop dat de werkwijze niet alleen wettelijk is, maar dat de vergunningverlenende instantie ook bijzondere aandacht heeft besteed aan de tenuitvoerlegging ervan door middel van het opleggen van een bankwaarborg.

Nog volgens de tussenkomende partij is verzoekers bewering dat de systematische vermindering van de plafondhoogte tot minder dan 2,20 meter een uitbreiding van het winkelcentrum tot in het oneindige zou toelaten, louter theoretisch en zelfs buitenissig. Bovendien vormt dit criterium slechts één van de vele criteria, die *in casu* allemaal vervuld zijn. De uitvoerbaarheid van het project hangt af van meerdere andere parameters, zowel van juridische, architecturale als technische aard. Het door verzoeker aangehaalde argument is volgens de tussenkomende partij niet enkel een louter theoretische kritiek, in die zin dat men zich vragen kan stellen bij het belang van verzoeker, ook getuigt het van een simplistische lezing en interpretatie van de voorschriften. Zij wijst er op dat het toe te passen criterium niet vatbaar is voor discussie of interpretatie.

10.4. Verzoeker dupliceert in zijn memorie van wederantwoord dat het niet duidelijk is hoe het mechanisme dat de eerste verwerende partij verdedigt, verenigbaar is met de strikte interpretatie van artikel 0.9 van de algemene voorschriften van het GBP als uitzonderingsregime. Hij stelt dat er nergens in dit artikel sprake is van een “mechanisme” waarbij een cesuur wordt gemaakt tussen de berekening van het aantal m² waarmee kan worden uitgebreid, om vervolgens, na plafondverlaging van het volume dat als basis heeft gediend voor de berekening van de toelaatbare uitbreiding, dit verlaagde volume niet langer als volume in aanmerking te nemen om het gebouw nog eens met het getal van het verlaagde volume uit te breiden. Dit “mechanisme” is volgens verzoeker een onhoudbaar ruime interpretatie van artikel 0.9 GBP.

Wat de ontvankelijkheid van het middel betreft, merkt verzoeker op dat hij de schending van artikel 0.9 GBP inroept, en dat hij zodoende een zeer precieze aanduiding geeft van de geschonden geachte

rechtsregel. In het middel wordt bovendien duidelijk uiteengezet op welke wijze dit artikel wordt geschonden.

Tenslotte merkt hij op dat de tussenkomende partij allerminst ontkent dat het bestreden besluit een extensieve interpretatie maakt van artikel 0.9 GBP. Hij signaleert in dit verband dat het bestreden besluit zelf aangeeft dat dit artikel een strikte toepassing behoeft. Wat de tussenkomende partij een extensieve toepassing noemt, staat daar volgens hem haaks op.

10.5. De eerste verwerende partij doet in haar laatste memorie nog gelden dat een interpretatie *contra legem* van artikel 0.9 van het GBP niet is toegestaan, en dat het niet aan de Raad van State toekomt om de definitie van "vloeroppervlakte" in het GBP in vraag te stellen of de pertinentie ervan te betwisten. Volgens haar dient men "het aantal vierkante meters, die niet langer beantwoorden aan de voorwaarden van de definitie van het begrip van vierkante meters van de vloeroppervlakte, in mindering te brengen". Een dergelijke interpretatie strookt volgens de eerste verwerende partij met een strikte interpretatie van artikel 0.9 GBP.

10.6. De tussenkomende partij stelt in haar laatste memorie nog dat wel een "strikte" maar geen "restrictieve" interpretatie van artikel 0.9 GBP mag worden gehanteerd. Zij betoogt dat de gevolgde werkwijze formeel niet verschilt van deze waarbij de realisatie van de valse plafonds zou plaatsvinden voorafgaand aan de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning, "of onafgezien daarvan", of nog, in geval van afbraak van de desbetreffende oppervlaktes. Het enige onderzoek dat volgens de tussenkomende partij "in feite dient te worden uitgevoerd bestaat uit het bepalen van de globale verhouding tussen de vloeroppervlakte voor de aflevering of de tenuitvoerlegging van de vergunning enerzijds, en deze na de aflevering/tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning anderzijds". Zij verwijst in dit verband naar de rechtspraak van de Raad van State inzake drempels betreffende de projecten die worden onderworpen aan een effectenstudie.

10.7. Verzoeker doet in zijn laatste memorie nog gelden dat de kunstgreep erin bestaat dat de vloeroppervlakte voor de berekening van de uitbreidbaarheid wel als vloeroppervlakte wordt beschouwd, maar voor de realisatie van het vergunde volume niet.

Beoordeling

11.1. Verzoeker geeft duidelijk de rechtsregel aan die hij geschonden acht, alsook de wijze waarop deze volgens hem geschonden is. De tussenkomende partij heeft zich tegen deze ontvankelijke wettigheidskritiek afdoende kunnen verweren. De ontvankelijkheidsexceptie desbetreffend is ongegrond.

11.2. Overeenkomstig artikel 0.9 van de algemene voorschriften van het GBP (zie randnummer 7.1) mogen de uitbreidingswerken de bestaande vloeroppervlakte niet met meer dan 20% per periode van 20 jaar verhogen.

De vloeroppervlakte wordt in de verklaring van de voornaamste in de stedenbouwkundige voorschriften gebruikte termen als volgt gedefinieerd:

> "[s]om van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn.
>
> De vloerafmetingen worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuizen en liftschachten."

11.3. In het bestreden besluit wordt de berekening van de vloeroppervlakte cijfermatig toegelicht (p. 32). Op het ogenblik van de inwerkingtreding van het GBP had het bestaande winkelcentrum blijkens het bestreden besluit een vloeroppervlakte van 88.739 m². Een eerste uitbreiding in 2004 heeft geleid tot een bijkomende vloeroppervlakte van 4.815 m² en een

tweede uitbreiding in 2010-2011 tot een bijkomende vloeroppervlakte van 1.262 m².

Verder wordt in het bestreden besluit de maximale uitbreidingscapaciteit van 20% berekend op basis van de voormelde aanvankelijke vloeroppervlakte van 88.739 m². Een verhoging met 20% laat aldus een maximale bijkomende vloeroppervlakte van 17.748 m² toe. Vervolgens worden de reeds toegelaten uitbreidingen afgetrokken van deze vloeroppervlakte, wat leidt tot een resterende maximale bijkomende vloeroppervlakte van 11.671 m².

Besloten wordt dat rekening houdend met deze uitbreidingen in het verleden en met de herinrichting van parking “89” (plaatsen van valse plafonds), de totale vloeroppervlakte die het voorwerp uitmaakt van deze aanvraag 11.632,4 m² bedraagt, ofwel minder dan 11.671 m².

11.4. Teneinde tot de voormelde conclusie te komen, is de vergunningverlenende overheid uitgegaan van een herberekening van de maximale totale vloeroppervlakte na de uitbreiding van 106.487 m². Door het plaatsen van valse plafonds in parking “89”, wordt de vrije hoogte in deze parking herleid tot onder de 2,20 meter, waardoor de vloeroppervlakte van deze parking, die eerst wel in aanmerking werd genomen om de bestaande vloeroppervlakte te berekenen, niet meer meegerekend wordt als “vloeroppervlakte” bij het berekenen van de totale vloeroppervlakte na uitbreiding.

11.5. De kritiek van verzoeker op de voormelde berekeningswijze werd ook tijdens het openbaar onderzoek geuit. Hierop wordt in het bestreden besluit (p. 14) geantwoord dat er een onderscheid dient gemaakt te worden tussen de bestaande situatie en de ontworpen situatie. Aangezien de maximaal toegelaten uitbreiding moet berekend worden uitgaande van de bestaande situatie, moeten hierbij alle oppervlaktes meegerekend worden die voldoen aan de definitie van een vloeroppervlakte. Vervolgens moet de ontworpen situatie

onderzocht worden, waarbij van het totaal aantal m² dat potentieel kan vergund worden na uitbreiding met 20%, het aantal m² dient afgetrokken te worden dat niet meer beantwoordt aan de voorwaarden zoals ze voorkomen in de definitie van de notie vloeroppervlakte.

11.6. Met verzoeker moet worden aangenomen dat de voormelde berekeningswijze artikel 0.9 van de algemene voorschriften van het GBP schendt.

Luidens dit laatste artikel mogen de verbouwingswerken, zoals gezien, de “bestaande” vloeroppervlakte niet met meer dan 20 % per periode van 20 jaar verhogen. Uit deze bepaling, die als uitzonderingsregeling strikt moet worden geïnterpreteerd, hetgeen de vergunningverlenende overheid overigens onderkent, volgt dat enkel rekening mag worden gehouden met de situatie zoals die op het ogenblik van het verlenen van de gevraagde vergunning bestaat. De kwestieuze vloeren van parking “89”, die op het ogenblik van de vergunningverlening een effectief bestaande vrije hoogte hadden van minstens 2,20 meter, dienden zodoende als bestaande vloeroppervlakte voor het berekenen van de toegelaten bijkomende vloeroppervlakte te worden betrokken. Het strijdt evenwel met artikel 0.9 van het GBP om daarnaast rekening te houden met een zogenaamde “ontworpen situatie”, waarbij de vloeren van diezelfde parking “89” na het plaatsen van valse plafonds zullen zijn verlaagd, en waarbij de oppervlakte daarvan, zoals de eerste verwerende partij stelt, “in mindering” wordt gebracht.

Het feit dat deze laatste berekeningswijze in het verleden al zou zijn toegepast, doet aan deze conclusie geen afbreuk. De verwijzing naar de rechtspraak van de Raad van State inzake drempels betreffende de projecten die worden onderworpen aan een effectenstudie, mist te dezen relevantie.

11.7. De middelen zijn gegrond.

D. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

12.1. Verzoeker roept ook in een vijfde middel de schending in van artikel 0.9 van de algemene voorschriften van het GBP, alsook van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Hij zet uiteen dat de aanvrager zowel in de berekening van de vloeroppervlakte die dient als berekeningsbasis voor het volume waarmee kan worden uitgebreid, als in de berekening van de vloeroppervlakte waarmee wordt uitgebreid, uitdrukkelijk geen rekening heeft gehouden met de leverantiekades en het gelijkvloers van het parkeerdek. De aanvrager beroept zich daartoe op de stelling dat deze ruimten “open ruimten” zijn die buiten deze berekeningen moeten worden gehouden. Zowel in het advies van de overlegcommissie, het advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe als het advies van de gemachtigde ambtenaar wordt deze stelling als foutief bestempeld.

De vergunningverlenende overheid van haar kant, heeft bij de berekening van de ter vergunning voorliggende uitbreiding de overdekte maar niet zijdelings afgesloten lokalen niet meegeteld als vloeroppervlakte, zodat in strijd met haar eigen motivering de uitbreiding van de bestaande vloeroppervlakte geen 11.632,4 m² bedraagt, zoals in de vergunning wordt gesteld, maar in de buurt van 16.100 m² ligt, waardoor deze ruim meer bedraagt dan de maximaal toelaatbare 11.671 m². Op die wijze telt de vergunningverlenende overheid volstrekt inconsequent de overdekte maar niet zijdelings afgesloten volumes wel mee als volume dat voor uitbreiding vatbaar is, maar niet als volume waarmee wordt uitgebreid.

Een zijdelings niet afgesloten overdekte ruimte met een vrije hoogte van minimaal 2,20 meter kwalificeren als vloeroppervlakte wanneer het

erop aankomt het volume waarop de 20 % wordt berekend te maximaliseren, en dergelijke ruimte vervolgens niet in aanmerking nemen en vergunnen bovenop de maximale uitbreiding, is volgens verzoeker een tegenstrijdige, minstens inconsequente motivering die de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

Verzoeker wijst erop dat hij de gemachtigde ambtenaar op deze fout heeft gewezen. In de adviezen en de uiteindelijke vergunning wordt geoordeeld dat de open ruimtes meegerekend moeten worden, maar wordt de consequentie ervan niet in rekening gebracht. Dit kan volgens hem niet. Ofwel zijn niet zijdelings afgesloten overdekte volumes “vloeroppervlakte” in de zin van het GBP en mogen ze met 20% uitgebreid worden, maar dan dienen ze ook meegenomen te worden ter berekening van het 20%-plafond van de uitbreiding. Ofwel zijn deze volumes geen “vloeroppervlakte”, in welk geval ze niet bij het 20%-plafond worden gerekend, en ze ook moeten worden afgetrokken van het volume waarop het 20 %-plafond wordt berekend.

In casu past de vergunningverlenende overheid artikel 0.9 van het GBP volgens verzoeker “tweeslachtig” toe, waardoor de uitbreidbaarheid wordt gemaximaliseerd en de uitbreiding wordt geminimaliseerd. Hoewel de vloeroppervlakte, berekend volgens dit artikel, volgens verzoeker niet noodzakelijk exact dezelfde dient te zijn als deze in rekening gebracht voor de stedenbouwkundige lasten, is het volgens hem wel stuitend te zien dat de werkelijke uitbreiding van de vloeroppervlakte (waarop deze lasten berekend wordt) bijna het dubbele is van deze welke zou moeten in rekening gebracht worden voor de beoordeling van de vergunbaarheid van de aangevraagde uitbreiding (22.300,45 m² versus 11.632,4 m², of 192%).

12.2. De eerste verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord dat de vergunningverlenende overheid door middel van het bestreden besluit afstand genomen heeft van de berekening gedaan door de overlegcommissie en de gemachtigde ambtenaar, die als bestaande oppervlaktes de overdekte maar niet zijdelings afgesloten lokalen in aanmerking namen. Zij

heeft de oppervlaktes, aangekondigd door de aanvrager, zijnde een bestaande oppervlakte van 88.739 m² in 2001, hernomen. Zij heeft bijgevolg geredeneerd dat vanaf 2001 de totale vloeroppervlakte dat in aanmerking kwam voor een toelating 106.487 m² bedroeg ofwel 88.739 m² + 17.748 m². Tevens heeft zij genoteerd dat sinds die datum het complex een uitbreiding heeft ondergaan in 2004 van 4815 m² en van 1262 m² in 2010-2011, ofwel een uitbreiding van de vloeroppervlakte met 6.077 m². Ten gevolge van deze opeenvolgende uitbreidingen, bedroeg het uitbreidingssaldo van de oppervlakte 11.671 m².

In casu heeft de eerste verwerende partij berekend dat de totale vloeroppervlakte, dewelke het voorwerp uitmaakt van de aanvraag, 11.632,4 m² bedraagt, hetgeen minder is dan voornoemde oppervlakte. Om dit resultaat te bekomen, heeft zij wel degelijk de overdekte maar niet zijdelings afgesloten lokalen in rekening gebracht. Zij heeft echter wel de oppervlaktes van parking “89” uitgesloten, aangezien het plafond van deze parking lager is dan 2,20 meter. Er kan haar dus niet verweten worden een met voorschrift 0.9 van het GBP tegenstrijdige beslissing te hebben genomen. Verzoeker van zijn kant, legt niet *in concreto* uit in welke mate de berekening van de eerste verwerende partij foutief zou zijn.

Ten slotte was de eerste verwerende partij ook gerechtigd om afstand te nemen van het standpunt ingenomen door de overlegcommissie en de gemachtigd ambtenaar. Zij heeft er evenwel op toegezien om de berekening, waarop zij zich baseerde, bekend te maken om de bereikte oplossing te verantwoorden.

12.3. De tussenkomende partij werpt in haar memorie tot tussenkomst de onontvankelijkheid van het middel op. Zij stelt dat verzoeker naar verschillende bestaande en geplande oppervlakten van het winkelcentrum verwijst, waarvan hij meent dat deze dezelfde juridische behandeling zouden moeten krijgen in het licht van artikel 0.9 van het GBP. Verzoeker toont echter niet concreet aan op welke manier de oppervlakten waarvan hij beweert dat zij dezelfde juridische behandeling moeten krijgen, daadwerkelijk identieke

kenmerken vertonen. Het middel is, in zoverre het onnauwkeurig is, onontvankelijk.

In ondergeschikte orde merkt de tussenkomende partij op dat, enerzijds, uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat het college zich het advies van de overlegcommissie eigen heeft gemaakt, terwijl, anderzijds, de gemachtigde ambtenaar een advies heeft verleend dat op alle punten identiek is aan het advies dat verleend werd door de overlegcommissie. De motivering van de beslissing bevat dus geen tegenstrijdigheid, maar is, integendeel, volkomen coherent en in lijn met de adviezen die verleend zijn door de verschillende bevoegde instanties.

De beslissing met betrekking tot de aangevochten vergunning is volgens haar ook volkomen coherent met de gedragslijn die werd aangenomen in het kader van de vorige stedenbouwkundige vergunningen die werden afgeleverd voor het winkelcentrum.

Daarnaast brengt de tussenkomende partij enkele beginselen op het gebied van de uitlegging van het stedenbouwrecht in herinnering, aangezien dit een zogenoemde bestuurlijke politie is. Het eerste veronderstelt dat een duidelijke tekst geen interpretatie duldt. De verwijzing naar de parlementaire voorbereiding, naar de geest van de tekst of naar het doel van de wetgever kan dus niet gebruikt worden om aan de wet een andere betekenis of draagwijdte te geven. Het tweede principe is van toepassing buiten het geval van een duidelijke tekst. In dat geval moet het beroep op de interpretatiemethodes bepaalde beperkingen krijgen wegens de kenmerken van een wet van bestuurlijke politie. Het principe is dat de twijfel in het voordeel van de aanvrager speelt.

De vraag die verzoeker volgens de tussenkomende partij opwerpt, betreft de uitlegging van het begrip “vloeroppervlakte”, meer bepaald het “open” of “gesloten” karakter van de oppervlakten die in aanmerking moeten worden genomen, waarbij de bepaling van de verklaring van het GBP vatbaar is voor verschillende lezingen.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat een oppervlakte niet noodzakelijk gesloten moet zijn door middel van “gevels” aan alle zijden om een vloeroppervlakte te vormen in de zin van het GBP. Dit neemt niet weg dat er een fundamenteel verschil bestaat tussen de loskaaien, die volledig open zijn, en de bestaande parkeeroppervlaktes, zoals deze die zich op het gelijkvloers van het winkelcentrum bevinden en die voor een belangrijk gedeelte gesloten zijn. Een aparte behandeling is wel degelijk gerechtvaardigd.

Er is volgens de tussenkomende partij geen tegenstrijdigheid tussen, enerzijds, de motivering van de bestreden beslissing, die bepaalde verduidelijkingen heeft aangebracht betreffende de in aanmerking te nemen oppervlakten door op het vlak van de principes het criterium van de volledige sluiting van de vloeroppervlakten uit te sluiten, en de beslissing als dusdanig, die de uitsluiting als vloeroppervlakte van onder meer de loskaaien goedkeurt.

12.4. Verzoeker stelt in zijn memorie van wederantwoord aangaande de ontvankelijkheid van het middel, dat het volstaat te verwijzen naar het uitgebreid karakter van het middel en de zeer precieze en cijfermatige toelichting erbij. De tussenkomende partij heeft op het middel bovendien ten gronde geantwoord.

Volgens verzoeker is de essentie van de zaak dat “overdekte maar niet zijdelings afgesloten lokalen” anders ingebracht worden bij de berekening van de bestaande oppervlakte en de vergunbare oppervlaktes. Meer bepaald worden deze wel ingebracht bij de bestaande oppervlaktes die moeten dienen als berekeningsbasis voor de uitbreidbaarheid, maar niet bij de te vergunnen oppervlaktes. De oppervlaktes van de vergunde loskades komen dus bovenop het totaal van 11.632,4 m², waarmee conform de motivering van het bestreden besluit wordt uitgebreid, en overschrijden ook de 11.671 m², waarmee conform de motivering van het bestreden besluit zou mogen worden uitgebreid.

Verzoeker merkt verder op dat het concept van de “overdekte maar niet zijdelings afgesloten lokalen” als zijnde niet mee te rekenen

oppervlaktes werd aangebracht door de aanvrager zelf, met als enige reden een aantal oppervlaktes niet mee te moeten rekenen in de te vergunnen oppervlakte en aldus deze buiten het quotum van de 20% van artikel 0.9 GBP te kunnen houden. Het studiebureau Agora, belast met de opmaak van de effectenstudie, legt de verantwoordelijkheid van deze interpretatie expliciet bij de aanvrager (haar opdrachtgever) en geeft nergens de indruk dat zij deze interpretatie impliciet "tot de hare" zou maken. In zijn bezwaarschrift heeft verzoeker duidelijk geen stelling genomen over de noodzaak om overdekte maar niet zijdelings afgesloten lokalen al dan niet in de berekening van de oppervlaktes op te nemen, maar stelt hij wel dat dit consequent op dezelfde manier dient te gebeuren voor de toepassing van artikel 0.9 GBP, namelijk zowel voor het bepalen van de berekeningsbasis als voor het bepalen van het resultaat van de berekening.

De stelling van de tussenkomende partij is volgens verzoeker misleidend en foutief: de in rekening te brengen "te vergunnen" oppervlaktes betreffen niet enkel de loskaaien. Het gaat ook over het gelijkvloers van de nieuwe dekparking, waarvan de oppervlakte zelfs beduidend belangrijker is. Het gelijkvloers van de nieuwe dekparking is voor bijna de helft omsloten door muren, hetgeen duidelijk op de plannen zichtbaar is. De parking onder de *mall* beantwoordde op het ogenblik van de invoegetreding van het GBP aan dezelfde karakteristieken (ruim de helft open), zoals duidelijk aangegeven werd in het bezwaarschrift. Het te vergunnen gelijkvloers van de nieuwe dekparking vertoont zeer vergelijkbare karakteristieken en moet op dezelfde manier in rekening worden gebracht als de parking onder de *mall*.

De bewering van de tussenkomende partij dat de loskaaien "volledig open" zouden zijn, is volgens verzoeker ook foutief. De loskade van de Match is bijvoorbeeld aan een korte zijde en aan beide lange zijden afgesloten door een muur, hetgeen betekent dat deze voor meer dan 80% gesloten is. Leverantiekade 1 (hoek Woluwelaan & Spaakpromenade) en leverantiekade 4 (midden Sint Lambertusstraat) zijn wel enigszins luchtig, maar zijn ook telkens voor meer dan 50% ommuurd.

Ten slotte is er volgens verzoeker een verschil tussen een interpretatie van een bepaling en de consequentie waarmee een bepaalde interpretatie wordt toegepast. In het middel hekelt verzoeker niet de interpretatie van de bepaling, maar wel de inconsequentie, waarbij binnen één aanvraag de bepaling op twee wijzen wordt geïnterpreteerd: wel meetellen bij de berekeningsbasis, en niet meetellen bij het berekenen van de ter vergunning voorgelegde uitbreiding.

Uit eenvoudige vergelijking met de berekening in het niet-technisch overzicht, blijkt dat bij de door de vergunningverlenende overheid gebruikte oppervlaktes de overdekte maar niet zijdelings afgesloten lokalen niet in rekening zijn gebracht. De benedenverdieping van het parkeerdek, die volgens de vergunningverlenende overheid voldoet aan de karakteristieken om als te vergunnen oppervlakte meegerekend te worden, werden door de aanvrager niet in de berekening opgenomen. De ter vergunning voorgelegde uitbreiding komt dus bovenop de uitbreidingen van het gelijkvloers van de dekparking en de loskade en overschrijdt dus de 20%-norm van artikel 0.9 GBP. De eerste verwerende partij beweert ten onrechte dat de uitbreiding van 11.632,04 m² mede zou slaan op de overdekte niet zijdelings afgesloten parking en de loskades.

12.5. De eerste verwerende partij stelt in haar laatste memorie dat zij in de bestreden beslissing de oppervlaktes, aangekondigd door de aanvrager, “een bestaande oppervlakte van 88.739 vierkante meter in 2001”, heeft hernomen, en benadrukt dat dit cijfer wel degelijk rekening houdt met de oppervlakten van de gelijkvloerse parking en de overdekte loskades, en dit in strijd met de bewering van de aanvrager, volgens wie deze oppervlakten niet in rekening zouden moeten worden gebracht. Bijgevolg heeft zij niet afgeweken van de adviezen.

12.6. De tussenkomende partij doet in haar laatste memorie nogmaals gelden dat een duidelijke tekst geen interpretatie behoeft, en dat de twijfel in het voordeel van de aanvrager moet spelen.

Verder stelt zij zich geenszins te hebben vergist in de berekening van de vloeroppervlakte, en stelt zij als aanvrager enkel de loskades en de circulatiezone onder de dekparking van de vloeroppervlakte te hebben uitgesloten, nu deze wezenlijk een andere aard hebben. De overlegcommissie heeft volgens haar nooit de intentie gehad of getoond om in de berekening van de vloeroppervlakte de loskades en de circulatiezone te betrekken.

Ook wijst de tussenkomende partij erop dat, indien open ruimtes in algemene zin mee in de berekening van de vloeroppervlakte zouden moeten opgenomen worden, dit ook moet gelden voor een carport of overdekt terras, een overdekt benzinestation of een andere vorm van luifel. Ook zou een "akoestisch[e] schuif niet beschouwd worden als komend 'sluiten' een oppervlakte, overwegend zijn kenmerken". Zij wijst er tenslotte nog op dat de gemachtigde ambtenaar en de overlegcommissie een gunstig advies hebben verstrekt, zonder voorwaarden betreffende de beperking van de vloeroppervlakte.

12.7. Verzoeker doet in zijn laatste memorie nog gelden dat het verweer in de laatste memorie van de eerste verwerende partij niet klopt voor wat betreft "de berekende totale uitbreiding", waarin de gelijkvloerse parking en loskades duidelijk niet zijn opgenomen. Dit verweer druist volgens hem regelrecht in tegen het aanvraagdossier en de erbij gevoegde berekeningsnota, waaruit duidelijk blijkt dat deze ruimten niet zijn meegeteld bij de vergunde oppervlakte. Een en ander blijkt ook duidelijk uit de niet-technische samenvatting van de effectenstudie: de aanvrager heeft zich helemaal niet vergist, maar heeft effectief geen rekening gehouden met de gelijkvloerse en niet zijdelings afgesloten ruimtes zoals de gelijkvloerse overdekte parking en de loskades. Het verweer van de gemeente druist regelrecht in tegen de stukken van het dossier.

Verder betoogt verzoeker dat artikel 0.9 GBP geen specifieke functieomschrijving vermeldt en dat de tussenkomende partij haar eigen argumentatie om "circulatie" uit te sluiten, in haar eigen aanvraag ondergraaft, gegevens die zij in haar laatste memorie herhaalt. Zij wijst er op dat onder "Noordelijke uitbreiding 3" in tabel 6 een stuk van 992,7 m² wordt opgenomen

in haar berekeningen van “te integreren” in de uitbreiding. Het grootste deel van dat stuk komt volgens verzoeker “wat betreft functie perfect overeen met de zogenaamde ‘circulatiezone’ van de deckparking”. Van de in de laatste memorie van de tussenkomende partij opgenomen foto’s is volgens verzoeker voorts “allerminst duidelijk of de afgebeelde volumes zijn gelegen binnen de perimeter van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, ze zijn vergund in toepassing van artikel 09 [...] en of zo ja deze overdekte ruimtes ja dan neen vergund zijn als bouwvolume”.

Beoordeling

13.1. In het verzoekschrift is op voldoende duidelijke wijze uiteengezet welke rechtsregels verzoeker geschonden acht en hoe het bestreden besluit die rechtsregels volgens hem schenden. De tussenkomende partij blijkt het middel ook voldoende begrepen te hebben, nu zij het uitvoerig weerlegt. De ontvankelijkheidsexceptie van de tussenkomende partij desbetreffend is ongegrond.

13.2. In het advies van de overlegcommissie en de gemachtigde ambtenaar wordt aangaande verzoekers kritiek in verband met het al dan niet betrekken van de loskades en de gelijkvloerse verdieping van de parking bij de berekening van de vloeroppervlakte het volgende overwogen:
- dat de omstandigheid dat een constructie niet gesloten is aan haar vier zijden zonder invloed blijft op de berekening van de m² vloeroppervlakte; het omgekeerde beweren zou gelijk staan met het puur en simpel ontkennen van het bestaan van een bovengrondse parking ten aanzien van het GBP;
- dat deze oppervlaktes dus in aanmerking genomen moeten worden en gemeten moeten worden tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen.

Het betoog in de laatste memorie van de tussenkomende partij dat de overlegcommissie nooit de intentie zou hebben “gehad of getoond om in de berekening van de vloeroppervlakte de loskades en de circulatiezone te

betrekken", overtuigt, gelet op het voormelde, niet. De verwijzing door de overlegcommissie naar het "project INNO", "gesteund op dezelfde methode als thans toegepast", volstaat daartoe niet.

13.3. De eerste verwerende partij verklaart in haar memorie van antwoord dat zij "[d]oor middel van het bestreden besluit, heeft [...] afstand genomen van de berekening gedaan door de overlegcommissie en de gemachtigd ambtenaar, die de bestaande oppervlaktes de overdekte maar niet zijdelings afgesloten lokalen in aanmerking namen. Zodoende heeft zij de oppervlaktes aangekondigd door de aanvrager, een bestaande oppervlakte van 88.739 vierkante meter in 2001, hernomen".

13.4. Zoals de eerste verwerende partij echter bij de weerlegging van het tweede middel zelf heeft aangegeven, heeft zij zich het advies van de overlegcommissie eigen gemaakt. Dit blijkt ook uit het bestreden besluit, dat het advies van het college van burgemeester en schepenen herneemt, waarin uitdrukkelijk wordt gesteld dat het college zich het advies van de overlegcommissie eigen maakt.

13.5. Feit is dat de eerste verwerende partij zich verder in het bestreden besluit volledig steunt op de cijfergegevens zoals ze worden aangebracht door de aanvrager, en die, volgens de stukken van het dossier, wel degelijk uitgaan van het standpunt dat de open ruimtes niet meegerekend dienen te worden bij het berekenen van de vloeroppervlakte van het gevraagde.

13.6. Aldus komt een gebrek in de motivering vast te staan doordat de vergunningverlenende overheid, enerzijds, het advies van de overlegcommissie onderschrijft en, anderzijds, voor de berekeningen uitgaat van de cijfergegevens die door de aanvrager worden naar voor geschoven en die ingaan tegen het standpunt van de overlegcommissie.

13.7. Zelfs indien het standpunt in de memorie van antwoord van de eerste verwerende partij zou aangenomen worden dat zij wat de berekeningen

betreft, is afgeweken van de adviezen van de overlegcommissie en de gemachtigde ambtenaar, blijft het bestreden besluit in gebreke dit afwijkend standpunt nader toe te lichten.

13.8. Anders dan de eerste verwerende partij in haar laatste memorie nog voorhoudt, werden de oppervlaktes van de overdekte gelijkvloerse verdieping van de parking en van de overdekte loskades volgens de stukken van het dossier niet bij het berekenen van de totale gevraagde uitbreiding in rekening gebracht, en zijn de adviezen van de overlegcommissie en de gemachtigde ambtenaar wel degelijk strijdig met haar standpunt.

13.9. Het bestreden besluit is derhalve met een motiveringsgebrek behept. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe van 21 mei 2015 houdende het verlenen aan de SA Investissement Foncier Woluwe Shopping Center van een stedenbouwkundige vergunning tot omvorming en uitbreiding van het Woluwe Shopping Center, gelegen aan de Woluwelaan 70 te Sint-Lambrechts-Woluwe door het bouwen van een bijkomend parkingdek en commerciële gebouwen.

2. De verwerende partijen worden, elk voor de helft, verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro die verschuldigd is aan verzoeker.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 150 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeventien maart 2017, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,

bijgestaan door

Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Silvan De Clercq	**Johan Lust**