

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0421 van 10 juni 2014
in de zaak 1213/0377/A/4/0354

In zake: de bvba **SCC DESIGN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Koen GEELEN en Chris SCHIJNS
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
departement RWO, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 2
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 februari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement RWO, afdeling Antwerpen van 10 december 2012 waarbij aan de nv DE WILLE (hierna: de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een magazijn met kantoor, met uitsluiting van de (interne) wegenis.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2830 Willebroek, Brownfieldlaan zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 530a3, 530v2 en 530y2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Rutger TIBAU die loco advocaten Koen GEELLEN en Chris SCHIJNS verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Stijn BRUSSELMANS die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 11 september 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de aanvrager bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een magazijn met kantoorruimte.

De aanvraag betreft de gedeeltelijke herontwikkeling (fase 5) van het bedrijventerrein 'Willebroek Noord' waaromtrent een brownfieldconvenant is afgesloten. Het op te richten gebouw heeft een grondoppervlakte van 5.083 m².

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan 'Mechelen', gelegen in een gebied voor milieubelastende industrieën.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Willebroek Noord bis' (PRUP 'Willebroek Noord bis'), vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 22 december 2008, gelegen in een zone B voor bedrijvigheid 2 (artikel 7).

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek verleent op 26 oktober 2012 het volgende gunstig advies:

“...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

functionele inpasbaarheid

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het goedgekeurde provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Willebroek Noord bis' (MB 22/12/2008). De aanvraag is conform de bepalingen van het uitvoeringsplan.

mobiliteitsimpact

De aanvraag is conform de bepalingen van het uitvoeringsplan.

schaal

De aanvraag is conform de bepalingen van het uitvoeringsplan.

ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag is conform de bepalingen van het uitvoeringsplan.

visueel-vormelijke elementen

De aanvraag is conform de bepalingen van het uitvoeringsplan.

cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing voor deze aanvraag.

bodemreliëf

*Het reliëf van de bodem wordt niet aanzienlijk gewijzigd
hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen
Niet van toepassing voor deze aanvraag.*

Ontbossen

Niet van toepassing voor deze aanvraag.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

In toepassing van art. 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 01.09.2009 worden volgende beoordelingsgronden geformuleerd: Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie 'wonen', 'verblijfsrecreatie', 'dagrecreatie', 'handel', 'horeca', 'kantoorfunctie', 'diensten', 'industrie', 'ambacht', 'gemeenschapsvoorzieningen' of 'openbare nutsvoorzieningen', kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente. De aanvraag voldoet aan deze voorwaarde.

Toetsing aan de zoneringsgebieden

Aangezien de betreffende bouwaanvraag zich situeert in een gebied met bestaande riolering die reeds aangesloten is op een zuiveringsinstallatie (centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied) dient het betreffende gebouw met een voorzuivering via een individuele voorbehandelingsinstallatie (septische put) met Benor-certificaat via een gescheiden stelsel te worden aangesloten op de bestaande riolering.

Watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 17/07/2003 betreffende het integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14/11/2003) dient het ontwerp onderworpen te worden aan de watertoets. De uitvoering van de watertoets wordt geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesverlenende instantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

Het behoort, zoals vermeld in voormeld decreet in hoofdstuk 111, afdeling 1, artikel 8, van het decreet tot de bevoegdheid van de vergunningsverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed hebben op de waterhuishouding en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod Niet van toepassing voor deze aanvraag.

Besluit

Het College besluit om, in toepassing van art. 4.7.26 van de Vlaamse Codex, gunstig advies te verlenen voor de bouwaanvraag van De Wille NV tot het bouwen van een

magazijn met kantoor op een perceel gelegen Brownfieldlaan zn - 2830 Willebroek - kadastraal gekend: afd. 1 sectie A nr: 530/N2, afd. 1 sectie A nr: 530/Y2.

...

De verwerende partij beslist op 10 december 2012 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden voor het bouwen van een magazijn met kantoor, en te weigeren voor de (interne) wegenis. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

Het goed ligt in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Willebroek Noord bis", definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 22/12/2008. Volgens dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ligt het goed in "de zone voor bedrijvigheid 2" (art. 7). Voor het goed gelden volgende voorschriften: (...)

...

WATERTOETS

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het voorliggende project ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. In het project wordt maximaal hergebruik (hemelwaterput 10.000l) voorzien, alsook de aanleg van een infiltratie (12.000l en 20m²) op het eigen terrein. De op plan aangeduide infiltratie op eigen terrein van de verharding kan niet gerealiseerd worden en komt dan ook te vervallen. Voor het overige debiet aan regenwater op de nieuwe verharde oppervlaktes wordt een aansluiting voorzien op het bestaande oostelijke collectieve bufferbekken (3435m³) voor vertraagde afvoer, dit bekken is ruim gedimensioneerd voor alle geplande verharding en bebouwing van het oostelijk deel van de site en nog slechts gedeeltelijk gebruikt. De impact van de bijkomende verharding en dakoppervlakte is dan ook beperkt, waardoor het voorliggend dossier gunstig beoordeeld kan worden.

Bij de verdere ontwikkeling van de site is het noodzakelijk om de bestaande en geplande aansluitingen van verhardingen op de bekkens goed op te volgen om te grote aanvoer ernaar te voorkomen, met mogelijke bijkomende risico's op wateroverlast.

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het goedgekeurde provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Willebroek Noord bis" voorziet de volgende bestemming "de zone voor bedrijvigheid 2" (art. 7). Huidige aanvraag betreft het bouwen van een magazijn met kantoor. Deze zone is bestemd voor regionale bedrijven die zich bezighouden met verwerking, productie, distributie, opslag en transport. Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratie, researchfaciliteiten, demonstratieruimten, sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, verpozingsruimte, refter voor werknemers) en dergelijke. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 25% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie. De aanvraag betreft het bouwen van een magazijn met kantoor en is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het PRUP. Het gebouw is voor wat betreft de inrichting in overeenstemming met de voorschriften van het PRUP.

De te voorziene nieuwbouw wordt nu ontsloten via een privé-weg over de terreinen van Timcal.

Dit noordelijk gelegen wegnissegment werd vergund door het College van Burgemeester en Schepenen op 26/11/2010. De overige wegenis rondom het te voorziene gebouw, werd in het verleden nooit vergund geweest. Het ingediend dossier bevat momenteel onvoldoende gegevens om een behoorlijke inschatting te maken over deze wegenis. Er werden geen doorsneden en profielen van de weg op de plannen weergegeven. De te voorziene wegenis rondom het gebouw wordt bijgevolg uitgesloten uit deze vergunning en dient deel uit te maken van een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Zoals reeds vermeld wordt de nieuwbouw enkel ontsloten via een privé-weg over het terrein van Timcal. Vooraleer gestart kan worden met de werkzaamheden dient een akkoord van Timcal verkregen te worden. Dit akkoord dient bezorgd te worden aan de vergunningverlenende overheid.

In huidig dossier kan enkel het gebouw in huidige aanvraag inclusief terreinaanleg worden vergund.

In het wegenisdossier dient voldoende aandacht besteed te worden aan het ontsluiten van de site. Er mag geenszins ontsloten worden naar de woonwijk en het bedrijvenpark De Veert.

Samenvattend moet gesteld worden dat de aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van het goedgekeurde ruimtelijk uitvoeringsplan en bijgevolg de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – BELANG VAN DE VERZOEKENDE PARTIJ

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“... ”

De verzoekende partij ontleent haar belang rechtstreeks uit artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO. Dit artikel duidt elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing aan als belanghebbende bij het instellen van een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen tegen een weigering van een stedenbouwkundige vergunning.

De rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen inzake een voldoende belang bij een verzoek tot nietigverklaring van een vergunningsbeslissing is voldoende stringent: (...)

Het perceel van verzoekende partij is gesitueerd direct aanpalend aan de vergunde site. Verwerende partij zal dit niet betwisten.

De verzoekende partij heeft een voldoende persoonlijk en rechtstreeks belang en zij zal onmiskenbaar volgende hinder en nadelen ondervinden als gevolg van de bestreden vergunning:

- Visuele hinder: door de bouw van een grootschalig magazijnencomplex met kantoren (meer dan 5.000m²) en met een hoogte van 7m00 boven het maaiveld is bijzonder storend voor de omgeving rond het hellend terrein;
- Wateroverlast: door het grootschalig grondverzet en bouwwerken op het perceel in een gebied van nature hoge waterstand en dat water aantrekt uit hoger gelegen gebieden. Het perceel is nu de facto een bufferend infiltratiegebied voor regenwater. Daarnaast wordt het perceel van N.V. DE WILLE bijna volledig bebouwd (gebouw - ontsluitingsweg), zodat de infiltratie van het hemelwater uiterst precair wordt. Het aflopend hemelwater zal zo op het perceel van de verzoekende partij terecht komen met alle waterellende tot gevolg;
- Geluids- en omgevingshinder: het perceel van de verzoekende partij is een rustig perceel. Er dringt nauwelijks omgevings- of geluidshinder door. Door het optrekken van de betrokken gebouw zal dit volledig veranderen: de bezoekers en de werknemers van het op te trekken gebouw zullen het leefklimaat voor de verzoekende partij - gelet op de korte afstand waarmee ze ingeplant worden t.o.v. de perceelsgrens- volledig veranderen zodat er geluids- en omgevingshinder voor de verzoekende partij ontstaat;
- Mobiliteitshinder: het oprichten van een grootschalig magazijnencomplex met kantoren zorgt voor bovenmatige verkeershinder. Voor het magazijngedeelte zal deze hinder hoofdzakelijk veroorzaakt worden door het ononderbroken af- en aanrijden van vrachtwagens om goederen te laden of te lossen. Voor het kantorengedeelte bestaat de mobiliteitshinder zowel uit het af-en aanrijden van het grote aantal werknemers. Daarnaast moet ook rekening gehouden worden met de toevloed van leveranciers, klanten, e.a. die het kantoorgebouw met zich meebrengt;
- Lichtinval: door de inplanting van het kolossaal gebouw zo dicht op de perceelgrens zal het perceel van verzoekende partij, meer bepaald de erop opgerichte opstallen, in een constante schermerzone vervallen. Er zal onvoldoende lichtinval gegenereerd kunnen worden;
- Waardevermindering: doordat het perceel m.i.v. het magazijn/loods van de verzoekende partij in de verdrukking komt te liggen door het immense en buiten proportioneel grootschalig magazijnencomplex met kantoren, zal het perceel met de bijhorende opstallen een drastische waardevermindering ondergaan.

Daarnaast moet er op gewezen worden dat het perceel historisch vervuild is (zie infra). De N.V. DE WILLE is al meer dan 5 jaar bezig met de procedure tot het opmaken van een bodemsaneringsproject. Er werd weliswaar door OVAM een bodemsaneringsproject goedgekeurd. Doordat de verzoekende partij een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State heeft ingesteld tegen het goedgekeurde bodemsaneringsproject, bevindt het gehele bodemsaneringsproject zich in een uiterst preciaire toestand.

Daargelaten de afwikkeling van de procedure van het bodemsaneringsproject op heden geenszins duidelijk is, werd actueel ook nog geen aanvang genomen om dit bodemsaneringsproject uit te voeren. Dit kan ook nog niet. Gelet op artikel 4.6.2. §1, 1° VCRO moet binnen een termijn van twee jaar na aflevering van de stedenbouwkundige vergunning met de daadwerkelijke aanvang van de werken gestart worden. Aangezien noch de procedure van het bodemsaneringsproject, noch de uitvoering van het bodemsaneringsproject op heden afgerond zijn, kan N.V. DE WILLE er onmogelijk in slagen om tijdig een aanvang te nemen met uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning.

Gelet op het voorgaande heeft de verzoekende partij meer dan voldoende haar belang uiteengezet. Conform de heersende rechtspraak van Uw Raad kan er dan ook onmogelijk

enige discussie rijzen omtrent het rechtmatig belang van de verzoekende partij in onderhavige procedure.

Het ingestelde beroep is ontvankelijk.

...

De verwerende partij repliceert:

"...

3.

Ten aanzien van het eerste, tweede, derde, vierde en vijfde nadeel moet worden opgeworpen dat deze allen zintuiglijke nadelen betreffen.

Verwerende partij werpt op dat het voor een rechtspersoon onmogelijk is om dergelijke hinder of nadelen te ondervinden.

Ook Uw Raad heeft reeds herhaaldelijk geoordeeld dat indien de verzoekende partij een rechtspersoon is (bijvoorbeeld een nv of een bvba), deze zich niet kan beroepen op eventuele zintuiglijke hinder of nadelen: (...) (eigen onderlijning)

Ook de Raad van State heeft reeds in die zin geoordeeld. In een zaak waarin een rechtspersoon zich als tweede verzoekende partij beriep op o.a. geluidshinder, verkeershinder en een negatieve impact op de waterhuishouding oordeelde de Raad van State: (...)

4.

Zuiver ten overvloede merkt verwerende partij nog op dat, zelfs in het onmogelijke geval geoordeeld zou worden dat de verzoekende partij als rechtspersoon toch zintuiglijke hinder zou kunnen ervaren, moet nog worden vastgesteld dat de verzoekende partij de vermeende hinder of nadelen niet afdoende aannemelijk maakt.

Het dient immers nogmaals in herinnering gebracht te worden dat het geenszins volstaat dat een verzoekende partij overgaat tot het gewoonweg opsommen van eventuele nadelen dewelke men misschien wel eens zou kunnen ondervinden.

Art. 4.8.11 VCRO en Uw rechtspraak stellen uitdrukkelijk dat men deze nog steeds voldoende aannemelijk gemaakt moeten worden, quod non in casu.

5.

Rest nog het vermeende nadeel van de waardevermindering.

Verzoekende partij beperkt zijn uiteenzetting ter zake tot:

"doordat het perceel m.i.v. het magazijn/loods van de verzoekende partij in de verdrukking komt te liggen door het immense en buiten proportioneel grootschalig magazijnencomplex met kantoren, zal het perceel met de bijhorende opstallen een drastische waardevermindering ondergaan"

Het moet herhaald worden dat wanneer een verzoekende partij meent hinder te zullen ondervinden, deze partij dit ook afdoende aannemelijk moet maken. Het volstaat dus niet om gewoonweg een eventueel nadeel op te sommen.

5.1.

In alle redelijkheid kan niet geoordeeld worden dat verzoekende partij op een afdoende wijze aannemelijk maakt dat zijn perceel (waarvan hij geen eigendomstitel bijbrengt en waarvan blijkbaar een deel van de op zijn terrein aanwezige constructies opstellen betreffen) effectief in waarde zal afnemen in gevolge de oprichting van het vergunde magazijn.

Verzoekende partij gaat er vanuit dat het louter opwerpen van de term "waardevermindering" wel voldoende zal zijn om Uw Raad te doen besluiten dat er in hoofde van de verzoekende partij sprake is van een belang. Het opwerpen van de term "waardevermindering" lijkt voor de verzoekende partij een toepassing van het principe "altijd prijs, altijd gewonnen".

5.2.

Ter zake kan nochtans nogmaals verwezen worden naar de rechtspraak van Uw Raad die stelt dat de aard en de omvang van de nadelen voldoende concreet omschreven moeten worden. Verzoekende partij heeft echter geen enkele moeite gedaan om de nodige relevante gegevens mee te delen zoals bijvoorbeeld de initiële aankoopprijs van zijn perceel en de (desnoods geschatte) waardevermindering van zijn perceel ingevolge de oprichting van het magazijn op het perceel van de aanvraag. Dit doet de verzoekende partij niet.

Bovendien moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij dit nadeel meent te zullen ondervinden omwille van de vermeende "grootschaligheid" van het op te richten magazijn, doch in geen enkel middel wordt opgeworpen dat de verwerende partij, door een magazijn van een dergelijke omvang toe te laten op het perceel van de aanvraag, een kennelijk onredelijke beslissing heeft genomen. Verzoekende partij bekritiseert in zijn derde middel enkel de gehanteerde materiaalkeuzes en het feit dat het op te richten magazijn niet voldoende ontsloten zou worden, doch dit wordt bij de uiteenzetting van het belang niet opgeworpen als zijnde elementen die een waardevermindering van zijn perceel veroorzaken.

Indien de verwerende partij meent een waardevermindering te zullen ondervinden ingevolge de vermeende "grootschaligheid" van het magazijn die zijn perceel in de verdrukking duwen, dan mag minstens verwacht worden dat dit in een middel wordt aangekaart, in casu quod non.

Tenslotte moet nog opgemerkt worden dat het perceel van de aanvraag zich op ruim 200m bevindt van het perceel van de verzoekende partij. Hoe de vermeende "grootschaligheid" van het op te richten magazijn het perceel van de verzoekende partij dan ook in werkelijkheid in de verdrukking zal duwen, is al helemaal een raadsel.

5.3.

Het staat dus vast dat de verzoekende partij op een niet afdoende wijze voldoende aannemelijk of waarschijnlijk maakt dit nadeel te zullen ondervinden, laat staan de verzoekende partij de omvang ervan concretiseert.

6.

Ten overvloede neemt de verwerende partij akte van de mededelingen die de verzoekende partij in het verzoekschrift doet aangaande de problematiek van de bodemsanering.

Verzoekende partij stelt dat naar alle waarschijnlijkheid de houder van de vergunning (nv De Wille) niet binnen een termijn van twee jaar een aanvang zal kunnen nemen met de uitvoering van de werken.

*Het is echter zeer onduidelijk hoe dit enig nadeel berokkent aan de verzoekende partij.
...*

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

“..."

De verwerende partij meent dat het beroep tot nietigverklaring onontvankelijk is wegens gebrek aan belang.

Betreffende de aangevoerde hinder uit de waardevermindering wijst de verzoekende partij op de rechtspraak van Uw Raad, nl.: (...)

De verzoekende partij heeft haar hinder uit de waardevermindering tevens uitvoerig toegelicht. Bijgevolg kan niet anders dan geoordeeld worden dat het de verzoekende partij ontbeert aan voldoende belang bij deze procedure.

De verwerende partij werpt op dat de hinder uit waardevermindering onvoldoende “gestoofd” zou zijn. Volgens haar moet er een deskundigenverslag gevoegd worden waarin de waardevermindering wordt beschreven. Deze argumentatie gaat te ver. In de hiervoor geciteerde arresten van Uw Raad werd ook geen deskundigenverslag gevoegd en werd toch geoordeeld dat de verzoeker over een voldoende belang beschikte.

Tevens tracht de verwerende partij haar argumentatie te staven aan de hand van de rechtspraak van Uw Raad. Echter, de verzoekende partij heeft nagelaten deze arresten effectief te citeren, hetgeen de waarachtigheid van haar betoog ondermijnt.

De verzoekende partij beschikt over een voldoende belang. Het ingestelde beroep is ontvankelijk.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Artikel 11, tweede lid, 5° van het procedurereglement bepaalt dat het verzoekschrift een omschrijving moet bevatten van het belang van de verzoeker.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoeker die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van een vergunningsbeslissing en deze omschrijft in het verzoekschrift, dient beschouwd te worden als een belanghebbende om een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De verzoekende partij zet onder meer uiteen dat zij eigenaar is van een perceel dat paalt aan het betrokken bouwperceel, dat ze het perceel met magazijn heeft aangekocht in 1988 en dat ze er sinds 1998 actief is als producent en verkoper van klinkers en bouwmaterialen en dat op heden het terrein uitsluitend wordt gebruikt voor de opslag van materialen.

De verzoekende partij houdt voor dat ze als direct aanpalende nadelige gevolgen zal ondervinden door de bestreden beslissing, in het bijzonder visuele hinder, wateroverlast, geluids- en omgevingshinder, mobiliteitshinder, onvoldoende lichtinval en waardevermindering. Daarnaast stelt ze dat het bouwperceel historisch vervuild is.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag en het perceel van de verzoekende partij zich situeren op de brownfieldsite 'Willebroek Noord' aan de A12, meer bepaald het gedeelte gelegen tussen de Appeldonkstraat en de spoorweg Mechelen-Terneuzen.

Het gebouw van de aanvraag heeft een oppervlakte van 5.083 m², waarvan 4.633 m² bestemd als magazijn en 450m² voor kantoorruimte. Het heeft een bouwhoogte van 7 meter en plat dak.

Het betrokken gebouw wordt voorzien in de meest oostelijke hoek van het bouwperceel. Het perceel van de verzoekende partij ligt in westelijke richting ten opzichte van het bouwperceel. Uit de plannen die gevoegd zijn bij de aanvraag blijkt dat de afstand tussen het gebouw van het aangevraagd project en het gebouw van de verzoekende partij ongeveer 200 meter bedraagt.

In het bestreden besluit wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het gevraagde gebouw inclusief de terreinaanleg, en geweigerd voor de interne wegenis.

Het aangevraagde is volgens de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Willebroek Noord bis' (PRUP 'Willebroek Noord bis'), vastgesteld met een besluit van de Vlaamse regering van 22 december 2008, gelegen binnen de deelzone B voor bedrijvigheid 2 (artikel 7). Het terrein van de verzoekende partij is gelegen binnen de deelzone E voor representatieve bedrijvigheid (artikel 10).

Bij besluit van 12 oktober 2012 heeft de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening het bij besluit van 25 mei 2012 door het OVAM goedgekeurde bodemsaneringsproject (BSP) getiteld "tweede gewijzigd bodemsaneringsproject NV Wille, Appeldonkstraat te Willebroek" bevestigd. Een beroep tegen deze beslissing is hangende bij de Raad van State.

4.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk hoe zij als rechtspersoon persoonlijk wordt getroffen door de beweerdde visuele, geluids- en omgevingshinder.

De verzoekende partij maakt evenmin aannemelijk dat het uitvoeren van de bestreden beslissing, met name het oprichten van het gebouw van de aanvraag, een dermate impact zou hebben dat het "aflopend hemelwater (...) op het perceel van de verzoekende partij terecht (zal) komen (...) met alle waterellende tot gevolg". Voor de bewering van de verzoekende partij dat het gebied van nature een hoge waterstand zou hebben, dat het water aantrekt uit hoger gelegen gebieden en dat het nu de facto een bufferend infiltratiegebied voor regenwater zou zijn, kan geen enkele indicatie gevonden worden, noch in de stukken van het administratief dossier, noch in de stukken van de verzoekende partij, noch in de argumentatie van de verzoekende partij onder de middelen. De verzoekende partij stelt overigens in haar uiteenzetting ten onrechte dat het

bouwperceel “bijna volledig bebouwd” wordt. Zoals reeds hiervoor vastgesteld heeft het gebouw van de aanvraag een oppervlakte van 5.083 m². Het bouwperceel zelf heeft volgens de plannen van de aanvraag een oppervlakte van 54.084 m².

De verzoekende partij stelt verder dat “een grootschalig magazijnencomplex met kantoren zorgt voor bovenmatige verkeershinder”. In welke mate deze beweerdde “bovenmatige verkeershinder” een voor de verzoekende partij persoonlijk nadeel zou betreffen, wordt niet uiteengezet, laat staan aannemelijk gemaakt. Uit de gegevens van het dossier blijkt niet en de verzoekende partij toont evenmin aan dat de exploitatie van het aangevraagd project en haar eigen exploitatie wordt ontsloten via dezelfde wegeenis. In de bestreden beslissing wordt integendeel gesteld dat “de te voorziene nieuwbouw (...) nu ontsloten (wordt) via een privé-weg over de terreinen van Timcal”.

Tenslotte vallen de beweringen van de verzoekende partij dat de inplanting “van het kolossaal gebouw zo dicht op de perceelsgrens” tot gevolg zal hebben dat het perceel en gebouw van de verzoekende partij in een schemerzone zal komen te liggen, en waardevermindering zal ondergaan doordat het “in de verdrukking komt te liggen “door het immense en buiten proportioneel grootschalig magazijnencomplex met kantoren”, niet te rijmen met de afstand tussen het gebouw van het aangevraagd project en het perceel en het gebouw van de verzoekende partij, dat, zoals reeds vastgesteld, ongeveer 200 meter bedraagt.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij niet voldoende aannemelijk maakt persoonlijke hinder en nadelen te zullen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

De argumentatie van de verzoekende partij dat het betrokken bouwperceel historisch vervuild is en dat de vergunninghouder desgevallend niet tijdig een aanvang zal kunnen nemen met de uitvoering van de bestreden beslissing, doet aan de voorgaande conclusie geen afbreuk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is onontvankelijk.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 juni 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ