

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0422 van 10 juni 2014
in de zaak 1213/0421/A/4/0394

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 27 februari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement RWO, afdeling Antwerpen van 23 augustus 2012 waarbij aan de nv DE WILLE (hierna: de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een business2business centrum.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2830 Willebroek, Brownfieldlaan zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 530n4.

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 GEELEN 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 1 maart 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de aanvrager, na intrekking van een vorige aanvraag omwille van een wijziging van het oorspronkelijke inplantingsplan, bij de verwerende partij nogmaals een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een business2business centrum (CBC).

De aanvraag betreft de gedeeltelijke herontwikkeling (fase 1) van het bedrijventerrein 'Willebroek Noord' waaromtrent een brownfieldconvenant is afgesloten. Volgens de beschrijvende nota omvat het aangevraagde "een handelscentrum waar professionelen in een professioneel kader handel met elkaar kunnen drijven door de aanwezige producten te bekijken en te voelen, volgens het systeem van trade-markt", met als naam "China Brand Center" (afgekort CBC).

Volgens het omgevingsplan zal het CBC-gebouw integraal worden opgericht op het perceel met nummer 530n4. De parking, visueel gescheiden van dit complex door de ten oosten gelegen Brownfieldlaan, wordt slechts deels ingeplant op het vermeld perceel.

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, meer bepaald deels in een zone E voor representatieve bedrijvigheid (artikel 10), deels in een zone B voor bedrijvigheid 2 (artikel 7) en deels in een zone voor fietspaden (artikel 21).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 maart 2012 tot en met 18 april 2012, worden twee bezwaarschriften, onder meer door de verzoekende partij, ingediend.

Het agentschap Wegen en Verkeer - district Puurs brengt op 28 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het departement Mobiliteit en Openbare Werken - dienst Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid brengt op 2 april 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Mobiliteit van de provincie Antwerpen adviseert op 11 mei 2012 ongunstig advies. Het luidt onder meer als volgt:

“ ...

1. Fietspad

Het ingetekende fietspad tussen het kantoorgebouw en de A12 loopt volgens het tracé van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk. In het addendum bij de beschrijvende nota van de aanvrager mag dit fietspad aangelegd worden binnen de afstandslijnen 10+1m en 30+1 m t.o.v. de A12. Dit dient bevestigd door AWW. Zoniet dient een andere oplossing voor het fietspad aangeboden.

2. Fietsenstallingen

Volgens de voorschriften van het PRUP Willebroek-Noord bis dienen fietsenstallingen à rato van 5 plaatsen per werknemer/bezoeker voorzien. Er zijn geen fietsenstallingen ingetekend, noch binnen noch buiten het kantoorgebouw. Het is niet duidelijk hoeveel fietsenstallingen er nodig zijn gezien er in de door de aanvrager ingediende mobiliteitseffectenrapport geen exact aantal werknemers noch bezoekers is aangegeven. Afgaand op de sanitaire voorzieningen in het gebouw (60 wc's, 32 urinoirs) kan het gebouw veel werknemers/bezoekers ontvangen. Het aantal fietsenstallingen zal hiermee evenredig moeten zijn. Verdere verduidelijking is dus nodig.

3. Mobiliteitseffectenrapport

De vage invulling van de gebouwen heeft invloed op de onzekere kwaliteit van het mobiliteitseffectenrapport.

“ ...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek adviseert op 8 juni 2012 voorwaardelijk gunstig. Het advies luidt onder meer als volgt:

“ ...

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 III, afdeling I, 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.

Deze toetsing dient te gebeuren door RWO Antwerpen.

Algemeen geeft het college volgende opmerkingen hier rond mee:

De verkaveling ligt niet in een overstromingsgevoelige zone.

Het betreft een vervuilde locatie (oude stortplaats met o.a. vliegas, ijzeraarde (al verwijderd), kalkafval, ...). De afwatering dient zo te worden opgebouwd dat de verharde oppervlakten niet doorlaatbaar zijn en worden afgevoerd via het interne grachtensysteem

van de industriezone (voormalige ASED/Kemira). Hiervoor wordt de nodige buffering voorzien.

Wat opvalt, is de kleine regenwatertank van slechts 7.500 liter. Er zal bij regenval dus een continue afvloeiing zijn van zowel dakoppervlak als parkings en andere verharde ruimten in de regenwaterbuffer van de industriezone. Bij de evaluatie van het PRUP is de waterhuishouding al behandeld met inbegrip van de waterbuffering. Hier zijn dus geen extra problemen te verwachten. P. 15 spreekt wel van het gebruik van regenwater voor sanitaire doeleinden en schoonmaken. Het is de vraag of de tank van 7.500 liter hiervoor volstaat. Temeer omdat de RW-tank ten NO van het gebouw in ingepland, dit terwijl de sanitaire installaties centraal in het gebouw worden getekend. De vraag is dan ook of het RW zal hergebruikt worden en zo ja of er niet beter grotere en meer tanks worden voorzien (vb: 2 x 10.000 liter aan beide zijden van het gebouw met voldoende pompcapaciteit met filters om het hergebruik mogelijk te maken.) Anders is dit een esthetisch en verplicht 'nummertje' op het bouwplan zonder duurzaam effect.

Zoneringsplan:

De inplanting is gelegen in centraal te rioleren gebied.

Milieuhygiënische benadering:

Op de provinciale landschapskaart staat deze locatie ingetekend als "stort en afvalhopen".

Bodem:

De bodem- en grondwatertoestand wordt samengevat in de MER-screening en in detail besproken in het Gewijzigd bodemsaneringsproject (BB-0/208510948 (dossiernr. 714): 3 bodemsaneringsdossiers zijn al deels uitgevoerd (ijzeraarde, Gorrebroekloop - verlegging en sanering) - hergebruik kalk).

Geluid:

De beschrijving van de geluidssituatie in de MER screening is vrij actueel. De geluidsbelasting van de A12 overschrijdt dag en nacht (mogelijk niet op uurwaarde, maar toch als gemiddelde waarde) de richtwaarde. Het enige voordeel voor de dichtbijgelegen woningen (Hoeikensstraat, Appeldonkstraat, Vaartstraat) is dat de bedrijfsgebouwen de geluidsdruk beperken. Iets wat bijvoorbeeld ter hoogte van de N16 niet het geval is wat ook het aantal geluidsklachten ter hoogte van de bewoning daar doet stijgen.

De enige probleemfactor is het nieuw aangelegde rond punt. Momenteel wordt dit relatief weinig gebruikt omdat de doorsteek met de Brownfielddaan nog niet volledig is uitgevoerd en nog niet de volledige industriezone van het rond punt gebruik maakt. Ook zijn de problemen bij de aanleg van het 2e rond punt te Puurs (Ooievaarsnest), de oorzaak dat het relatief rustig blijft. Op volle capaciteit zie ik hierin het zwak punt qua geluidsbelasting voor die woningen die het dichtst bij de industriezone gelegen zijn.

Lucht:

Het is al lang duidelijk dat het verkeer van de A12 verantwoordelijk is voor een hoge NO₂ en fijn stofuitstoot (stikstofoxide geen overschrijding jaargemiddelde, fijn stof wel overschrijding). Het is niet duidelijk welke maatregelen de Vlaamse overheid zal nemen om deze problematiek aan te pakken. Het project dat hier wordt bekeken is op zich niet voldoende om het al slechte resultaat van NO₂ en fijn stofuitstoot te verzwaren. Het maakt op zich echter wel deel uit van het bedrijvencomplex te Willebroek-Noord dat zelfs nu nog niet helemaal is voltooid. Indien we dit bekijken in de totaliteit (maximale bezetting van de industrieterreinen en maximale ontsluiting van de afrittencomplexen) draagt het uiteraard bij tot een hogere belasting van o.a. luchtvervuiling in deze zone.

Fauna en flora: zie groenvoorziening

Duurzame benadering:

De verlichting van gebouwen (muurverlichting), terreinverlichting en van het fietspad dient te worden uitgevoerd met energiearme lampen en REG- armaturen. Er wordt voldoende verlichting voorzien, maar geen overbelichting. Indien muurverlichting wordt aangebracht schijnt deze van boven naar beneden, nooit omhoog (Vlarem II).

Indien mogelijk worden hernieuwbare energiebronnen gebruikt om het energieverbruik te verlagen en de totale CO2-uitstoot te verminderen (in het beste geval CO2-neutraal).

Groenvoorziening:

De vroegere biologische waarderingskaart nam de situatie van die tijd in overweging. Er waren diverse teerputten die, alhoewel toen nog niet gesaneerd, toch natuurwaarde hadden al was het enkel als rustplaats voor watervogels met hier en daar rietlandjes. De populierenaanplant waarvan sprake was eigenlijk een, weliswaar laag biologisch waardevolle opslag van populier, maar ook berk, es, esdoorn met onderbegroeiing en bosrandplanten (bvb. Hop). De echte waarde was niet de verscheidenheid aan flora, maar eerder als rustplaats voor avifauna, invertebraten en insecten. Hieraan wordt over het algemeen weinig aandacht besteed, maar zijn van grote ecologische natuurwaarde. Het was ook een verbindingsgebied (Stepping Stone of eilandtheorie uit de ecologie).

De vroegere biologische waarde werd (zowel als het echt zeer waardevolle moerasgebied ten noorden) al teniet gedaan ten voordele van de industrie. Weliswaar in overeenstemming met het gewestplan.

De weinige aanplant die wordt voorzien zijn Acer campestre en Acer platanoides. Er zou kunnen gekozen worden voor autochtone en biologisch enigszins waardevolle bomen (fraxinus, robinia, quercus, fagus) met autochtone onderaanplanting en/of bloem- en beshoudende struiken ter ondersteuning van de insecten en vogels.

...”

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 24 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verwerende partij beslist op 23 augustus 2012 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. 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 representatieve bedrijvigheid**" (art. 10) en in "**de zone voor bedrijvigheid 2**" (art. 7) en "**zone voor fietspaden**" (art. 21). Voor het goed gelden volgende voorschriften: (...)*

... ”

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in strijd met het bovenvermeld plan voor wat betreft volgende punten:

- Art 10 §2 : Inrichting - Terreinaanleg*
- Art 10 §2 : Inrichting - Gebouwen constructies: Plaatsing van de gebouwen*
- Art 10 §2 : Inrichting - Ontsluiting*
- Art 10 §1 : Bestemming*

Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

Het goedgekeurde provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Willebroek Noord bis" voorziet volgende bestemmingen "**de zone voor representatieve bedrijvigheid**" (art. 10) en in "**de zone voor bedrijvigheid 2**" (art. 7) en "**zone voor fietspaden**" (art. 21)".

Uit lezing uit de voorliggende plannen blijkt dat de aanvraag in strijd is met de voorschriften vastgesteld in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan op volgende punten:

- Art 10 §2 : Inrichting - Terreinaanleg
- Art 10 §2 : Inrichting - Gebouwen constructies: Plaatsing van de gebouwen
- Art 10 §2 : Inrichting - Ontsluiting
- Art 10 §1 : Bestemming

In toepassing van art. 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming;
- 2° de maximaal mogelijke vloerterrein index;
- 3° het aantal bouwlagen.

In **artikel 10 §2 "Terreinaanleg"** wordt gesteld dat dat ten opzichte van de openbare weg evenwel een groenstrook van min. 5m dient gevrijwaard te blijven van verhardingen. De bijgevoegde bouwplannen bevatten geen afstandsbepaling tussen het gebouw en de brownfieldlaan. Bij nameting blijkt dat de afstand van het gebouw tot het fietspad 3m75 bedraagt i.p.v. de opgelegde 5m.

Deze afwijking valt onder het toepassingsgebied van art. **4.4.1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De maximale mogelijke vloerterreinindex wordt niet overschreden en de goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht. De afwijking wordt bijgevolg toegestaan.

Overeenkomstig **art. 10 §2 'Plaatsing van de gebouwen'** van het PRUP dient per perceel een minimale bebouwingsindex (B/T) van 50% van de effectief benutbare oppervlakte voorzien te worden en een maximale van 80%.

Het klopt dat huidige gevraagde bebouwing de minimale opgelegde waarde van 50% niet heeft bereikt. Deze afwijking valt onder het toepassingsgebied van art. 4.4.1. Door de afwijking wijzigt de maximaal mogelijke vloerterreinindex niet en wordt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang gebracht. De basisvisie van het PRUP wordt niet aangetast en het gevraagde zal niet leiden tot onverenigbare stedenbouwkundige situaties binnen het uitvoeringsplan.

Overeenkomstig **art. 10 §2 "Terreinaanleg"** voorziet het PRUP in een groenstrook van minimum 5m t.a.v. de openbare weg en in het verplicht aanleggen van één hoogstammige boom per 200m² niet-bebouwde oppervlakte.

In de aanvraag worden nergens hoogstammige bomen voorzien. Er worden enkel groenzones voorzien op de talud. Dit komt doordat het terrein waarop het gebouw wordt gebouwd verontreinigd is. In het kader van het bodemsaneringsproject zal de saneringsberging (of grondberging) de ondergrond en fundering worden van het nieuwe

gebouw. De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van art. 4.4.1. Gelet op de specifieke inplanting van het gebouw, nl. op een betonnen sokkel, kan de afwijking met betrekking tot de groenzones worden toegestaan.

Overeenkomstig **art. 10 §2 "Ontsluiting"** geldt een minimum van 2 overdekte fietsstallingsplaatsen per 5 werkende personen.

De aanvraag voorziet hier niet in. Deze tegenstrijdigheid kan niet worden toegestaan omwille van de resultaten van het MOBER en omwille van het advies van de Provincie Antwerpen - Dienst Mobiliteit (zie verder). Het voorzien van overdekte fietsstallingsplaatsen zal dan ook als bijkomende voorwaarde worden aangehecht aan de stedenbouwkundige vergunning.

Overeenkomstig **"art. 10 §1 bestemming"** wordt kleinhandel verboden binnen de aangevraagde zone. In de beschrijvende nota van de aanvrager werd aangehaald dat de toegang tot het gebouw enkel toegelaten is voor professionelen. De aanvraag voorziet volgens de MOBER voor een deel (2500m²) in verkoop aan particulieren. Volgens het PRUP is kleinhandel (zowel klein- als grootschalig) niet toegelaten in de zone voor representatieve bedrijfsgebouwen. De aanvraag is dan ook in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het PRUP, de afwijking valt niet onder het toepassingsgebied van art. 4.4.1 en wordt bijgevolg niet toegestaan. Dit zal als bijkomende voorwaarde opgelegd worden in de stedenbouwkundige vergunning.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de afwijkingen met betrekking tot de terreinaanleg en de plaatsing van de gebouwen worden toegestaan. De afwijkingen betreffende de ontsluiting en de bestemming worden niet toegestaan. Er zullen dan ook bijkomende voorwaarden worden gehecht aan de stedenbouwkundige vergunning.

...

TOETSING VAN DE AANVRAAG AAN RELEVANTE SCREENINGSCRITEIA MER-SCREENING

Het ontwerp in huidige aanvraag (business2businesscentrum) komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage II van de Europese richtlijn 85/337/EEG. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.

Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

...

Besluit:

De aanvraag betreft de realisatie van een gebied voor het uitstallen en tonen van producten tussen producenten/groothandelaars en de distributie er van.

Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt. Rekening houdende met de aard en eerder beperkte omvang van het gevraagde project, de ruimtelijke context en de relatie tot zijn omgeving waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

...

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.

Door de aanleg van de betonnen afdekking van het stort wordt omwille van milieuveiligheid geen rechtstreekse infiltratie naar het grondwater voorzien in het grootste deel van de aanvraag, er is ook geen drainage voorzien of oppomping van grondwater. Er zal dus geen negatieve impact verwacht worden op onderliggende grondwaterlagen. Aan de overzijde van de Brownfieldlaan, waar de betonnen sokkel niet aanwezig is, is een buffergracht aanwezig waar het hemelwater van het project wordt opgevangen en alsnog kan infiltreren.

In het project wordt het opgevangen hemelwater dat niet hergebruikt wordt via grachten en een bufferbekken geloosd in het oppervlaktewater (Appeldonkbeek). De buffercapaciteit overschrijdt in volume de oppervlakte aan verhardingen die gerealiseerd wordt, waardoor er geen bijkomende risico's ten gevolge van de aanleg hiervan verwacht worden. Het rioleringsstelsel wordt eveneens gescheiden aangelegd waardoor er enkel regenwater in het oppervlaktewater komt en het afvalwater wordt aangesloten op het zuiveringsstelsel. Er wordt dan ook geen significante impact op het watersysteem verwacht.

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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 codex:

- *functionele inpasbaarheid*

De aanvraag is gelegen op de voormalige Brownfieldsite gelegen langs de A12 te Willebroek, meer bepaald tussen de spoorweg en de Appeldonkstraat, vlakbij het nieuwe op- en afrittencomplex Rupelkanaalzone van de A12. Het terrein maakt deel uit van de Brownfield Willebroek-Noord, een verouderde bedrijvenzone waar in het verleden onder meer een cokesfabriek en een meststoffenfabriek aanwezig waren.

Het goedgekeurde PRUP "Willebroek Noord bis" voorziet volgende bestemmingen "**de zone voor representatieve bedrijvigheid**" (art. 10), "**de zone voor bedrijvigheid 2**" (art. 7) en "**zone voor fietspaden**" (art. 21)".

Huidige aanvraag betreft het bouwen van een business2business centrum (afgekort CBC). In de nota van de MER-screening wordt meegegeven dat het gebouw zal dienst doen als een plaats waar professionelen (producenten, groothandelaars en distributeurs) elkaar kunnen ontmoeten om ideeën uit te wisselen, nieuwe producten te lanceren en zaken te doen. Het gebouw wordt aangelegd op een saneringsberging. Huidige beschrijving valt onder de noemer "dienstverlening" wat in het PRUP aanzien wordt als "hoofdbestemming".

Overeenkomstig "**art. 10 §1 bestemming**" wordt kleinhandel verboden binnen de aangevraagde zone. In de beschrijvende nota van de aanvrager werd aangehaald dat de toegang tot het gebouw enkel toegelaten is voor professionelen. De aanvraag voorziet volgens de MOBER voor een deel (2500m²) in verkoop aan particulieren. Volgens het PRUP is kleinhandel (zowel klein- als grootschalig) niet toegelaten in de zone voor representatieve bedrijfsgebouwen. De aanvraag is dan ook deels in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het PRUP, de afwijking wordt bijgevolg niet toegestaan.

Dit zal bovendien als bijkomende voorwaarde opgelegd worden in de stedenbouwkundige vergunning.

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming, mits de kleinhandel (2500m²) wordt uitgesloten.

- mobiliteitsimpact

Zoals voorgeschreven in de aanstiplijst voor werken met uitgebreide dossiersamenstelling (besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning) is de opmaak van een MOBER vereist in de volgende gevallen:

13° een mobiliteitsstudie met de gegevens, vermeld in bijlage IV, als de aanvraag betrekking heeft op één of meer van de volgende projecten: (...)

Voor de voorliggende aanvraag werd dan ook een MOBER opgemaakt dat voldoet aan de gestelde bepalingen. Door de afdeling Beleid, Mobiliteit en Verkeersveiligheid werd een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd. (zie hoger)

Bijkomend werd door het provinciebestuur van Antwerpen, dienst Mobiliteit een ongunstig advies verleend. (zie hoger)

De voorgaande adviezen tonen wel aan dat er nog enige onduidelijkheid bestaat omtrent het project en dit vooral wat betreft het mobiliteitsprofiel van de activiteit. De mobiliteitsstudie omvat een omschrijving van de activiteiten in geplande oppervlakte. Maar vooral voor wat betreft de geplande 25000 m² oppervlakte aan warehouse-lofts wordt gevreesd dat deze kunnen evolueren in de richting van kleinhandel. Waardoor de verkeersgeneratie zoals berekend in de mobiliteitsstudie veel groter zou kunnen uitvallen. Dit zou de weefbeweging naar de A12 sterk kunnen verhogen waardoor ook de verzadigingsgraad van de 12 zou worden bereikt. In de voorwaarde van de vergunning zal dan ook worden opgenomen dat kleinhandel niet toegelaten is binnen voorliggende project.

In elk geval zal blijvend voldoende aandacht moeten worden besteed aan het multimodaal ontsluiten van de site, zoals ook voorgesteld door de gemeente Willebroek wordt door de projectontwikkelaar best in elke overeenkomst met ondernemingen de voorwaarde tot jaarlijkse opmaak van een bedrijfsvervoersplan opgenomen, waarbij ook duurzame maatregelen worden genomen voor het stimuleren van carpoolen, openbaar vervoer en fiets.

Verder is ook duidelijk dat de ontsluiting van het project vandaag nog niet optimaal is. In elk geval is de site rechtstreeks te ontsluiten langsheen de A12 in de richting Antwerpen en vanuit Brussel. Voor voertuigen die vertrekken vanuit de site in de richting van Brussel of uit de richting Antwerpen komen moet alsnog gebruik gemaakt worden van de Boomsesteenweg en de Hoeikensstraat. De ontwikkeling van voorliggend project kan echter niet worden opgehangen aan de realisatie van deze westelijke rotonde. Het betreft werken die in beheer vallen van het Agentschap Wegen en Verkeer en waarvoor de projectontwikkelaar geen verantwoordelijkheid draagt. Het ontsluitingsconcept via de beide rotondes wordt wellicht op korte termijn gerealiseerd.

Op het terrein worden 337 parkeerplaatsen voorzien. Dit aantal plaatsen volstaat voor een gemiddelde koopdag. Conform het Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan moeten gemeenschappelijke parkeerplaatsen worden voorzien ten behoeve van de ganse site. Dit heeft als voordeel dat piekdagen kunnen worden opgevangen binnen het globale contingent aan parkeerplaatsen voor de ganse site. Dit laat ook toe te komen tot een meer efficiënt gebruik van de terreinen. Het tekort aan parkeerplaatsen op piekdagen is

ook redelijk beperkt waardoor deze wagens op piekdagen nog wel op de site kunnen worden opgevangen. Te allen tijde moet worden vermeden dat zoekverkeer terecht komt in de aanpalende woonwijken.

- *schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

Het gebouw wordt aangelegd op een saneringsberging. Het gebouw beslaat een grondoppervlak van 8.547m² en een hoogte van 17m60 bovenop de ca. 4m25 hoge saneringsberging. De gevel langs de A12 heeft een lengte van 87m51; de gevel langs de Brownfieldlaan is 98m35. Het gebouw is 90m60 diep. Het gebouw bestaat uit vier bouwlagen en wordt afgedekt met een plat dak. De gevels worden uitgevoerd in prefab beton (wit / antraciet). De onderstructuur wordt uitgevoerd met een paalfundering t.b.v. de opvang van de hoofdstructuur van het gebouw. De plaat op het gelijkvloers is een ter plaatse gestorte en gepolierde betonplaat. De afmetingen van de nieuwbouw, zowel wat grond plan als volume betreft, zijn in overeenstemming met de voorschriften van het PRUP. Voor wat betreft de plaatsing van de nieuwbouw en de terreinaanleg worden afwijkingen toegestaan. De afstand van het gebouw tot het fietspad bedraagt 3m75 in plaats van de opgelegde 5m en de minimale bebouwingsterreinindex wordt niet bereikt. De afwijkingen zijn niet van die aard dat de basisvisie van het PRUP erdoor wordt aangetast. De maximale vloerterreinindex wordt niet overschreden en de goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht. De afwijkingen zullen niet leiden tot onverenigbare stedenbouwkundige situaties in deze omgeving. Overeenkomstig **art. 10 §2 "Ontsluiting"** geldt een minimum van 2 overdekte fietsstallingsplaatsen per 5 werkende personen. De aanvraag voorziet hier niet in. Deze tegenstrijdigheid kan niet worden toegestaan en zal dan ook als bijkomende voorwaarde worden aangehecht aan de stedenbouwkundige vergunning.

De voorziene parkeerplaatsen (337) zijn voorzien op het aanpalend perceel in zone B. Overeenkomstig de algemeen geldende voorschriften moeten er in de zones voor bedrijvigheid voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd voor alle wagens bestemd voor de verschillende functies in de zones met een minimum van 1 plaats per 3 werkende personen. Art 10 wordt aangevuld met: "Aanvullend op de algemeen geldende voorschriften, geldt een maximum van 2 parkeerplaatsen per 3 werkende personen". Het projectgebied is gelegen in twee zones volgens het PRUP nl. Zone voor representatieve gebouwen en Zone voor bedrijvigheid 2. Het gaat in huidige aanvraag om 1 bedrijfseigendom, waar het wenselijk is om het parkeergebeuren te groeperen op 1 plaats in plaats van het op te splitsen in de zone voor representatieve bedrijfsgebouwen en in de zone voor bedrijvigheid 2. In huidige aanvraag wordt het parkeergebeuren georganiseerd in de zone voor bedrijvigheid 2. In de toekomst zou er op die plaats een parkeertoren gebouwd worden. De te voorziene parkeertoren, die geen deel uitmaakt van huidige aanvraag, zal dan in de toekomst parkeergelegenheid voorzien voor het CBC en voor de omliggende bedrijven. De eigenaar van de omliggende terreinen is tevens de heer G. Bernaerts; de aanvrager van huidige aanvraag. In afwachting tot de parkeertoren, worden momenteel parkeerplaatsen in open lucht voorzien. Door het gemeenschappelijk voorzien van parkeerplaatsen kan de aanwezige ruimte beter worden benut en kan bovendien het medegebruik en het multifunctioneel gebruik worden aangemoedigd. Niet elke activiteit heeft op hetzelfde moment van de dag behoefte aan parkeerplaatsen.

- *visueel-vormelijke elementen*

De gevels van de nieuwbouw vertonen een horizontale geleiding. De gevels worden uitgevoerd in prefab beton (wit / antraciet). De onderstructuur wordt uitgevoerd met een paalfundering t.b.v. de opvang van de hoofdstructuur van het gebouw. De plaat op het

gelijkvloers is een ter plaatse gestorte en gepolierde betonplaat. Het gevraagde verhoudt zich representatief t.o.v. de A12 en de omliggende terreinen.

Overeenkomstig **art. 10 §2 "Terreinaanleg"** voorziet het PRUP in een groenstrook van minimum 5m t.a.v. de openbare weg en in het verplicht aanleggen van één hoogstammige boom per 200m² niet-bebouwde oppervlakte. In de aanvraag worden nergens hoogstammige bomen voorzien. Er worden enkel groenzones voorzien op de talud. Dit komt doordat het terrein waarop het gebouw wordt gebouwd verontreinigd is. In het kader van het bodemsaneringsproject zal de saneringsberging (of grondberging) de ondergrond en fundering worden van het nieuwe gebouw. De afwijking heeft betrekking op de voorschriften die verband houden met de plaatsing van de bouwwerken. De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1. Gelet op de specifieke inplanting van het gebouw, nl. op een betonnen sokkel, kan de afwijking met betrekking tot de groenzones worden toegestaan.

- *cultuurhistorische aspecten*

Het advies van Onroerend Erfgoed Antwerpen in het kader van de bescherming van het archeologisch patrimonium dd. 19/03/2012 is gunstig. In het projectgebied zijn geen beschermde monumenten, landschappen of dorpsgezichten aanwezig.

De dichtstbijzijnde beschermde monumenten zijn gelegen op ca. 570m en 960m van de aanvraag. De loods op het aanpalend perceel werd geïnventariseerd. Gelet op het feit dat zowel de beschermde monumenten als de geïnventariseerde loods op ruime afstand staan van de aanvraag, wordt er geen impact verwacht.

- *het bodemreliëf*

De bodem van het projectgebied werd in het verleden reeds verstoord door ophogingen en het storten van vliegassen en kalkafval. Zoals uit de MER-screening blijkt worden er op vlak van wijziging in waardevolle bodemprofielen of aantasting van de bodemstructuur geen effecten verwacht. De sanering die zal worden uitgevoerd op het terrein kan positief beoordeeld worden op het vlak van bodem- en grondwaterkwaliteit. De saneringsberging wordt de ondergrond en fundering van het nieuwe gebouw. Tijdens de exploitatiefase worden geen activiteiten uitgevoerd die aanleiding kunnen geven tot bodemverontreiniging.

- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

Uit de MER-screening blijkt dat er geen verontreinigende activiteiten plaatsvinden, noch activiteiten die hinder te weeg zullen brengen of het risico op ongevallen.

Het geplande project grenst aan de drukke invalsweg A12. De geluidsbelasting van de A12 overschrijdt dag en nacht (mogelijk niet op uurwaarde, maar toch, als gemiddelde waarde) de richtwaarde. De bedrijfsgebouwen beperken de geluidsdruk voor de dichtbijgelegen woningen in de Hoeikensstraat, de Appeldonkstraat en de Vaartstraat. Momenteel wordt het gebied reeds gekenmerkt door een hoge geluidsbelasting vanwege het wegverkeer en vanwege het industrielaawaai.

Tijdens de bouwfase kan het werfverkeer een belangrijke oorzaak zijn van mogelijke lawaaihinder. Dit is evenwel van tijdelijke aard. Het grootste deel van het vrachtverkeer zal via de nieuwe rotonde en de A12 rijden, waardoor de hinder naar de woonwijken beperkt zal zijn.

Er zullen slechts beperkte geluidsbronnen binnen het gebouw aanwezig zijn (misschien noodgenerator en airco-installaties, maar geen machines). Er wordt bijgevolg vanuit gegaan dat het geplande project aan de geldende VLAREM-normen zal voldoen. Verder blijkt uit de MER-screening dat het bijkomende verkeer ten gevolge van de geplande ontwikkeling echter beperkt is ten opzichte van de huidige verkeersintensiteiten. Ten opzichte van de A12 zal de geluidstoename verwaarloosbaar zijn.

Met betrekking tot de luchtvervuiling dient er worden gesteld dat de concentratie fijn stof en NO2 overschreden wordt. De belangrijkste oorzaak is het verkeer op de A12. Met uitzondering van de emissies vanwege het verkeer, zullen de overige activiteiten van de geplande ontwikkeling geen aanleiding geven tot luchtmissies. De verwachte wijzigingen in luchtkwaliteit zullen beperkt zijn.

De brandweer heeft, nadat aanpassingen werden aangebracht aan het inplantingsplan, opnieuw advies uitgebracht. Deze adviesinstantie heeft op 09/08/2012 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. Een brandweg werd op het gewijzigd plan nu wel ingetekend. De eisen gesteld in paragraaf 2 van het oorspronkelijk advies dd. 17/04/2012 dienen strikt te worden nageleefd.

Met betrekking tot de veiligheid wordt het advies van het College van Burgemeester en Schepenen van Willebroek bijgetreden. Tussen de nieuwbouw en de parking zijn geen oversteekvoorzieningen voorzien. Voetgangers komen op een onverantwoorde manier in conflict met het gemotoriseerd verkeer. Er dient dan ook een veilige verbinding gemaakt te worden tussen het business2business centrum en de parking. Het fietspad tussen de Brownfieldlaan en de talud is nu voorzien vlak naast de talud. De talud heeft een vrij steile hellingsgraad. Alle nodige technische maatregelen dienen dan ook worden genomen door de aanvrager zodat er geen gevaar voor afschuiving of dergelijke kan gebeuren.

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag is vatbaar voor vergunning. Uit bovenstaande motivering blijkt dat het gevraagde in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening en met zijn omgeving.

...”

Deze stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

“
...

- ***De milderende maatregelen uit de mobiliteitsstudie voor de bouwpromotor moeten strikt worden uitgevoerd.***
- ***De milderende maatregelen uit de mobiliteitsstudie voor werkgevers dient te worden opgenomen in de overeenkomst tussen bouwpromotor en onderneming.***
- ***De te voorziene voetpaden op de site zoals opgenomen in de milderende maatregelen van de mobiliteitsstudie moeten een obstakelvrije ruimte hebben van minimaal 1,5 meter.***
- ***De mobiliteitsstudie dient te worden aangevuld conform de opmerkingen van de afdeling Beleid, Mobiliteit en Verkeersveiligheid.***
- ***Overeenkomstig art. 10 §2 "Ontsluiting" dienen er min. 2 overdekte fietsstallingsplaatsen per 5 werkende personen voorzien te worden.***
- ***Kleinhandel (zowel klein-als grootschalig) is niet toegelaten.***
- ***De voorwaarden opgelegd in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dd. 28/03/2012 dienen strikt te worden nageleefd.***
- ***Er dient een veilige verbinding voor voetgangers gemaakt te worden tussen het CBC en de parking.***
- ***Na ingebruikname van het CBC dient elke onderneming een bedrijfsvervoerplan op te maken en dit jaarlijks up-to-date te houden.***
- ***De voorwaarden opgelegd in het advies van de brandweer dd. 17/04/2012 en 09/08/2012 dienen strikt te worden nageleefd.***

- *In overleg met de aanvrager werd er tot een duurzame oplossing gekomen voor wat betreft het regenwater. Zoals werd aangegeven door de aanvrager dient de capaciteit van het regenwater uitgebreid te worden van 1 put van 7.500l tot 6 geschakelde putten van 10.000l.*
- *De verlichting van gebouwen (muurverlichting), terreinverlichting en van het fietspad dient te worden uitgevoerd met energiearme lampen en REG-armaturen. Er wordt voldoende verlichting voorzien, maar geen overbelichting. Indien muurverlichting wordt aangebracht schijnt deze van boven naar beneden, nooit omhoog (VLAREM II). Indien mogelijk worden hernieuwbare energiebronnen gebruikt om het energieverbruik te verlagen en de totale CO2-uitstoot te verminderen (in het beste geval CO2-neutraal).*
- *De weinige aanplant die wordt voorzien zijn Acer Campestre en Acer Platanoides. Er zou kunnen gekozen worden voor autochtone en biologisch enigszins waardevolle bomen (fraxinus, robinia, quercus, fagus) met autochtone onderaanplanting en/of bloem- en beshoudende struiken ter ondersteuning van de insecten en vogels.*
- *Het fietspad tussen de Brownfieldlaan en de talud is nu voorzien vlak naast de talud. De talud heeft een vrij steile hellingsgraad. Alle nodige technische maatregelen dienen te worden genomen door de aanvrager zodat er geen gevaar voor afschuiving of dergelijke kan optreden.*
- *Ook is er op deze plaats geen opvang voorzien van het hemelwater dat zal afstromen van de talud. Hiervoor dienen de nodige voorzieningen te worden getroffen. Dit op eigen terrein. Zodat er geen wateroverlast zal optreden.*
- *Tussen de talud en het fietspad van de Brownfieldweg dient een afwateringsgracht voorzien te worden om afstroming vanop de talud naar het fietspad op te vangen. Deze gracht wordt mee aangesloten op de buffergrachten aan de overzijde van de Brownfieldweg.*
- *De voorwaarden opgelegd in het advies van de VMM-Operationeel Waterbeheer dd. 24/07/2012 dienen strikt te worden nageleefd.*
- *De voorwaarden opgelegd in het advies van de Polder Vliet en Zielbeek dd. 28/03/2012 dienen strikt te worden nageleefd.*
- *De voorwaarden opgelegd in het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid dd. 03/04/2012 dienen strikt te worden nageleefd.*
- *Om te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en aan de lozingsvoorwaarden van de provincie Antwerpen is een bijkomende buffering vereist van 660m³. Deze dient gerealiseerd te worden door het verdiepen (tot op de gemiddelde hoogste grondwaterstand) en verbreden van de bestaande buffergrachten langsheen de Brownfieldlaan.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten 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.

...

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 B2B-center (meer dan 8.500m²) en met een hoogte van meer dan 22m00 boven het maaiveld. Immers, het oorspronkelijk maaiveld wordt eerst opgehoogd met 4m25, alvorens daarboven het B2B-center te realiseren met een hoogte van meer dan 17m50. Het exuberante project heeft daarnaast een gevellengte van meer dan 98m00, met een diepte van bijna 91m00. Het gebouw heeft mastodontische contouren door haar totale bouwvolume van 151.624m². Hierdoor is het 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. Immers, de bestreden beslissing legt reeds voorwaarden op om - tevergeefs - een poging te doen om de wateroverlast tegen te gaan: 'Ook is er op deze plaats geen opvang voortien van het hemelwater dat zal afstromen van de talud Hiervoor dienen de nodige voorleningen te worden getroffen. Dit op eigen terrein. Zodat er geen wateroverlast zal optreden.'"(p. 26 - bestreden beslissing);
- 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 megacomplex zal dit volledig veranderen: de massale stroom bezoekers en werknemers van het op te trekken megacomplex 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 megalomane B2B-center 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 massale toevloed van leveranciers, klanten, e.a. die het kantoorgebouw met zich meebrengt. Er moet in het bijzonder gewezen worden op het negatief advies van het Provinciebestuur - Dienst Mobiliteit Antwerpen;
- 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. Het megacomplex kent namelijk een hoogte van meer dan 22m00. 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 B2B-center, 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 precaire 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.

...”

De verwerende partij repliceert

“...

9.

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: (...)

10.

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.

11.

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 B2B-center, 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.

11.1.

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 opstallen betreffen) in waarde zal of kan afnemen in gevolge de oprichting van het business2business-center.

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".

11.2.

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 business2business-center 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 business2business-center, doch in geen enkel middel wordt opgeworpen dat de verwerende partij, door een business2business-center van een dergelijke omvang toe te laten op het perceel van de aanvraag, een kennelijk onredelijke beslissing heeft genomen.

Indien de verwerende partij meent een waardevermindering te zullen ondervinden ingevolge de vermeende "grootschaligheid" van het business2business-center 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 aanvrager geen enkele concrete gegevens bijbrengt van hoe het business2business-center zich concreet verhoudt ten aanzien tot zijn perceel. Bovendien bevindt het perceel van de aanvraag zich op ruim 100m bevindt van het perceel van de verzoekende partij. Hoe de vermeende "grootschaligheid" van het op te richten business2business-center het perceel van de verzoekende partij dan ook in werkelijkheid in de verdrukking zal duwen, is al een raadsel, hoe dit voor waardevermindering zal leiden is nog een groter vraagteken.

11.3.

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.

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.

Het verzoekschrift is onontvankelijk bij gebrek aan belang.

...

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

De exceptie van de verwerende partij kan niet weerhouden en wel om de volgende redenen :

→ De verzoekende partij had er in het verzoekschrift zelf op gewezen dat de hinder in de annulatieprocedure enkel te pas komt bij de beoordeling van het belang van de verzoekende partij. De Raad zelf heeft al aanvaard dat dit niet vereist dat het bestaan van de hinder absoluut zeker moet zijn, maar dat de verzoekende partij het bestaan van de hinder voldoende waarschijnlijk moet maken en de aard en de omvang ervan moet omschrijven.

→ Het is correct dat de verzoekende partij als rechtspersoon uiteraard niet onderhevig is aan de zintuigelijk waarneembare hinder, maar dat betekent niet dat de verzoekende partij toch op een onrechtstreekse manier daardoor zal worden gehinderd. Het is immers zo dat de personen die de verzoekende partij bezoeken of er moeten werken (weze het als werknemer, cliënt, leverancier of als kandidaat-client) wel deze hinder ondergaan.

De werknemers van de verzoekende partij zijn wel onderhevig aan de lichthinder, de visuele hinder, de geluidshinder, de mobiliteitshinder etc. Dit vermindert voor hen aanzienlijk het comfort waarover zij op hun werkplek zouden moeten kunnen beschikken. De verzoekende partij zal hierdoor evenzeer benadeeld worden : immers werknemers die in hun werkcomfort geraakt worden dreigen minder gemotiveerd te

zijn, af te haken etc. En dus wordt de verzoekende partij op een indirecte manier (hetgeen voldoende is) geraakt door deze hinder.

Voor de andere natuurlijke personen die de site bezoeken zoals cliënten, leveranciers en kandidaat-clieënten geldt mutatis mutandis hetzelfde. Het voorbeeld van de mobiliteitshinder is daarvoor best geschikt : de mobiliteitshinder brengt voor de verzoekende partij mee Memorie van wederantwoord inzake SCC Design (1203287) dat zij minder goed (of slecht) bereikbaar zal zijn voor eigen leveranciers of cliënten. Dit zal tot gevolg hebben dat de verzoekende partij in haar bedrijfsuitbating zal geraakt worden doordat de slechte bereikbaarheid mogelijke cliënten zal afschrikken of het leveranciers zal bemoeilijken om bij de verzoekende partij te komen leveren.

- *Ten onrechte meent de verwerende partij dat er maar één niet zintuiglijk waarneembare hinder zou geschetst zijn. De verzoekende partij heeft er nog 2 andere geschetst, m.n. de potentiële wateroverlast en het delicate bodemevenwicht. Beide hinderelementen zijn elementen die rechtstreeks betrekking hebben op het patrimonium van de verzoekende partij. Door wateroverlast of een verstoring van het bodemevenwicht zal het patrimonium van de verzoekende partij in negatieve zin geraakt worden ofwel door waterschade ofwel door bodemverontreiniging. Dergelijke hinder is op zich voldoende om de verzoekende partij een belang te verschaffen.*
- *Betreffende de aangevoerde hinder uit de waardevermindering wijst de verzoekende partij op de rechtspraak van Uw Raad, nl.:*

“In het licht van de toepassing van artikel 4.8.16, 51, eerste lid, 3° VCRO worden de aard en de omvang van deze hinder en nadelen, meer specifiek een waardevermindering en een geringere verkoopbaarheid van het pand van de verzoekende partij, evenals een daling van de omgevingskwaliteit, voldoende concreet omschreven.”⁽⁵⁾ en “In zoverre de verzoekende partijen als eigenaars van het naburige perceel als mogelijke hinder en nadelen de waardevermindering van hun woning inroepen, kan deze mogelijke hinder beschouwd worden als voldoende concreet omschreven en valt er niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16 51, eerste lid, 3° VCRO.”⁽⁶⁾.

De verzoekende partij heeft haar hinder uit de waardevermindering voldoende 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 “gestofferd” 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.

De verzoekende partij beschikt over een voldoende belang, zodat de exceptie moet worden verworpen.

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 ze 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 8.547 m², een hoogte van 17m60 bovenop een saneringsberging van ongeveer 4m25. Het zal dienst doen als een ontmoetingsplaats voor producenten, groothandelaars en distributeurs. Het betrokken bouwperceel, het perceel 530n4, heeft een oppervlakte van 50.528 m². Rondom het gebouw wordt onder meer voorzien in betonverhardingen, aanplantingen, brandweg, fietspaden, en parking met 337 parkeerplaatsen.

Uit de plannen gevoegd bij de aanvraag kan afgeleid worden dat het gebouw van de verzoekende partij zich zuidelijk situeert en op ongeveer 100 meter van het gebouw van de aanvraag.

De aanvraag 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, deels gelegen in een zone E voor representatieve bedrijvigheid (artikel 10), deels in een zone B voor bedrijvigheid 2 (artikel 7) en deels in een zone voor fietspaden (artikel 21). 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.

Uit het administratief dossier blijken verder nog de hierna volgende gegevens.

4.1

De verzoekende partij heeft tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift bevat geen omschrijving van hinder of nadelen voor het perceel of gebouw van de verzoekende partij, behalve het bezwaar dat er geen rekening wordt gehouden met de waarde van de loods op het aanpalend perceel, die “werd ingeschreven als bouwkundig erfgoed” en in het niets verdwijnt aangezien het maaiveldniveau wordt gewijzigd met 40.3 TAW. In de bestreden beslissing wordt op dit bezwaar geantwoord dat de loods op het aanpalend perceel niet werd beschermd, enkel geïventariseerd, dat de vliegassenhoop niet reikt tot aan deze loods en dat dat huidige gevraagde bebouwing op zeer ruime afstand staat van de geïventariseerde loods.

4.2

In de “nota Screening Milieueffecten” wordt gesteld:

“...
Er zijn 3 bedrijven aanwezig in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied nl. Timcal, IGS-Cymaco en AC Metalec. Direct ten zuiden van het projectgebied bevindt zich de loods van Vennootschap Verbrugge-De Schutter. Deze loods werd vroeger gebuikt voor de opslag van goederen, maar is nu in onbruik. Er is een onteigeningsprocedure lopende voor het perceel, waarop dit bedrijf is gelegen. In het ruimere studiegebied zijn nog vele andere bedrijven aanwezig (ten noorden van de Appeldonkstraat en ten zuiden van de spoorweg).
...”

Uit de plannen gevoegd bij het dossier blijkt dat “direct ten zuiden van het projectgebied” de plaats is van het perceel en de loods, waarvan de verzoekende partij voorhoudt eigenaar en exploitant te zijn.

4.3

Stuk 16 van het administratief bevat een fotoreportage van onder meer de loods en het perceel van de verzoekende partij. In de inventaris van de stukken wordt omtrent dit stuk vermeld dat het foto's betreft “genomen bij een plaatsbezoek”. Het stuk zelf bevat de vermelding “plaatsbezoek EMC”.

De foto's tonen een leegstaande loods, schuinggericht ten opzichte van het perceel van de aanvraag. Uit de foto's blijkt, zoals overigens ook uit plannen gevoegd bij de aanvraag, dat de Brownfieldstraat, niet loopt tot aan het perceel van de verzoekende partij. De leegstaande loods, zoals te zien op de foto's gevoegd bij het administratief dossier, toont een verwaarloosde niet-gebruikte toestand.

5.

Een verzoekende partij dient in haar verzoekschrift bij de omschrijving van hinder en nadelen juiste, precieze en concrete gegevens aan te reiken, teneinde de Raad toe te laten het belang van de verzoekende partij te beoordelen. Des te meer indien het belang van een verzoekende partij niet evident is of blijkt uit de gegevens van het dossier, of indien het administratief dossier gegevens bevat die de omschrijving in het verzoekschrift niet bevestigen maar integendeel lijken tegen te spreken.

De verzoekende partij stelt eigenaar en actief exploitant te zijn van het perceel en de loods op het aanpalende perceel, terwijl geen enkel gegeven van het administratief dossier deze gegevens bevestigen. Integendeel blijkt uit de gegevens die zijn opgenomen onder het vorig randnummer dat de loods "in onbruik" is geraakt, leegstaat en zich in een verwaarloosde en niet-gebruikte toestand bevindt. Het bezwaarschrift van de verzoekende partij bevat geen enkele bevestiging van de gegevens die de verzoekende partij aanreikt in het verzoekschrift omtrent eigendom, actieve exploitatie of hinder en nadelen, behalve de bewering dat door het project van de aanvraag de loods in de verdrukking komt te liggen. Dit bezwaar wordt tegengesproken in de bestreden beslissing, maar de tegenspraak wordt door de verzoekende partij niet betrokken in de omschrijving van de hinder en nadelen. Bij het verzoekschrift voegt de verzoekende partij evenmin stukken waaruit zou blijken dat zij eigenaar en actief exploitant is van de loods.

Uit het geheel van de gegevens waarover de Raad vermag te beschikken blijkt derhalve niet of de omschrijvingen van de verzoekende partij in het verzoekschrift steunen op juiste en actuele gegevens.

Daarnaast moet vastgesteld worden dat, zoals hieronder zal blijken, de verzoekende partij evenmin aannemelijk maakt dat zij als rechtspersoon, naar eigen zeggen eigenaar en actief exploitant het naastliggend perceel met loods, die hinder en nadelen zou kunnen ondervinden die ze omschrijft in het verzoekschrift.

6.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk hoe zij als rechtspersoon persoonlijk wordt getroffen door de beweerde 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 8.547 m². Het bouwperceel zelf heeft volgens de plannen van de aanvraag een oppervlakte van 50.528 m². De verwijzing naar de voorwaarde in de bestreden beslissing "om de waterlast tegen te gaan" kan evenmin overtuigen. De voorwaarde waar de verzoekende partij naar verwijst heeft immers betrekking op de plaats tussen het talud op het bouwperceel en de naastgelegen Brownfieldlaan, waar een fietspad is voorzien. Het heeft derhalve geen betrekking op mogelijke wateroverlast voor het perceel van de verzoekende partij. Bovendien wordt in de bestreden beslissing opgelegd om op de vermelde plaats een afwateringsgracht te voorzien om het hemelwater dat zal afstromen van het talud op te vangen.

De verzoekende partij stelt verder dat "een grootschalig megalomane B2B-center zorgt voor bovenmatige verkeershinder". In welke mate deze beweerde "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 aangevraagde project en haar eigen exploitatie wordt ontsloten via dezelfde wegenis. Uit de gegevens van het dossier blijkt integendeel dat het project

van de aanvraag zal worden ontsloten via de Brownfieldstraat, terwijl deze wege niet de ontsluiting is van het perceel en de loods van de verzoekende partij.

Ten slotte zijn 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 B2B-center”, 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 100 meter bedraagt.

7.

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