

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0423 van 10 juni 2014
in de zaak 1213/0422/A/4/0395

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 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement RWO, afdeling Antwerpen van 28 juni 2012 waarbij aan de nv BRASSCHAAT FINANCIAL HOLDING (hierna: de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het aanleggen van groenbuffers op het bedrijventerrein "Willebroek Noord".

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Appeldonkstraat zn, 2830 Willebroek en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 443x, 503e, 503p3, 530b4, 530l4 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 4 april 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de aanvrager bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van groenbuffers op het bedrijventerrein "Willebroek Noord".

De aanvraag omvat de aanleg van een groene bufferzone rondom het waterbekken 1 met het oog op de (gedeeltelijke) afscherming van de aan het bedrijventerrein aangrenzende woonwijk. De bufferzone zal onder meer bestaan uit taluds met verschillende typedwarsprofielen en een ophoging tot 3m van een bestaande geluidswal.

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

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, in een zone voor geluidswal (artikel 1).

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek verleent op 1 juni 2012 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“...

De aanvraag is gelegen in het Provinciaal Ruimtelijk uitvoeringsplan PRUP Willebroek Noord bis MB 22/12/2008. De aanvraag is gelegen in artikel 1 zone voor geluidswal.

...

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden aan College:

Het College besluit om, in toepassing van art. 4.7.26 van de Vlaamse Codex, de motivatie, opgemaakt door de Stedenbouwkundig ambtenaar, over te nemen en een voorwaardelijk gunstig advies te verlenen.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften en is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Wel dienen verschillende voorwaarden te worden nageleefd:

- *Waterlopen en grachten: 3e categorie: Appeldonkbeek. Dit zorgt o.a. voor de afwatering van het bedrijf Timcal alsook via de buffer 1 voor het hemelwater van het bedrijventerrein. Er moet voor gezorgd worden dat de waterafvoer niet in het gedrang komt en zich geen ophopingen van (hemel)water voordoen.*
- *De werking van Timcal mag niet in het gedrang komen.*

“...”

De verwerende partij beslist op 28 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

Ligging volgens het uitvoeringsplan 4- 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 geluidswal. Voor het goed gelden volgende voorschriften: (...)

...

HISTORIEK

In het verleden werden verscheidene stedenbouwkundige vergunningen verleend. Momenteel is de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een business2businesscentrum lopende.

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 heeft een beperkte oppervlakte en ligt voor het grootste deel in niet overstromingsgevoelig gebied (slechts een beperkt deel is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied), zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG + BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag beoogt het aanleggen van groenbuffers aan het bedrijventerrein "De Wille". 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 geluidswal**. Voor het goed gelden volgende voorschriften: (...)

Het gevraagde is in overeenstemming met de bovenvermelde voorschriften van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Door huidige aanvraag wordt het woongebied gescheiden van de bedrijfsfuncties.

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag kan **vergund** worden.

...

2° de volgende voorwaarden na te leven:

- **De voorwaarden opgelegd in het advies van het College van Burgemeester en**
- **Schepenen van Willebroek dd. 01/06/2012 dienen strikt te worden nageleefd.**
- **De voorwaarden opgelegd in het advies van de Polder Vliet en Zielbeek dd. 04/06/2012 dienen strikt te worden nageleefd.**

...”

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 in de onmiddellijke van de vergunde site (perceel met nummer 530Y2). 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 bovenmatige groenbuffer bestaande uit een aarden wal van minstens 3m00, met daarboven streekeigen beplanting van minstens 14m00. Dit maakt een totale hoogte van de groenbuffer van minstens 17m00. Dit is bovenmatig met de bestaande omgeving en zorgt als het ware voor een ;*
- *Wateroverlast: door het grootschalig grondverzet en bouwwerken voor het aanleggen van de wal 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 worden de andere het perceel van het bedrijventerrein De Wille bijna volledig bebouwd (meerdere megalomane gebouwen - ontsluitingswegen), zodat de infiltratie van het hemelwater uiterst precair wordt. Het aflopend hemelwater zal zo o.a. op het perceel van de verzoekende partij terecht komen met alle waterellende tot gevolg;*
- *Lichtinval: door de inplanting van het kolossaal groenbuffer zo dicht op het perceel van de verzoekende partij 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 het donker komt te liggen door de immense en buiten proportioneel groenbuffer, zal het perceel met de bijhorende opstallen een drastische waardevermindering ondergaan;*
- *Veiligheid: doordat de bomen op de wal een hoogte hebben van minstens 17m00 moeten bereiken wordt er een gigantisch veiligheidsrisico gegenereerd. Het omwaaien van bomen of het afknappen van bomen, al dan niet het gevolg van (hevige) rukwinden brengt de veiligheid van de omgeving drastisch in gevaar. De*

stedenbouwkundige voorschriften bevatten ook geen bepalingen inzake onderhoud van deze bomen, zodat het risico op wildgroei aanzienlijk is.

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. 51, 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:

*"...
2.*

De verzoekende partij stelt in zijn verzoekschrift omtrent zijn belang het volgende uiteen:

"Het perceel van de verzoekende partij is gesitueerd in de onmiddellijke omgeving van de vergunde site (perceel met nummer 530Y2). Verwerende partij zal dit niet betwisten"

Verzoekende partij gaat er aldus vanuit dat de aanvraag betrekking heeft op het kadastrale perceel 530Y2 dat zich in de onmiddellijke omgeving zou bevinden van zijn percelen.

2.1.

Het klopt inderdaad dat het voorwerp van de vergunning in de bestreden beslissing als volgt wordt omschreven:

"De aanvraag heeft betrekking op een goed met als ligging Appeldonkstraat zn te 2830 WILLEBREK en met als kadastrale omschrijving 1 afd., sectie A, nummer(s): 443X, 503E, 503P3, 53084, 530L4, 530Y2 WILLEBROEK.

Het betreft een aanvraag tot het aanleggen van groenbuffers aan het bedrijventerrein "De Wille"

Het moet echter worden opgemerkt dat de verwerende partij een materiële vergissing heeft gemaakt bij het vermelden van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft.

Het laatst genoemde kadastrale perceel 530Y2 maakt absoluut geen deel uit van percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt.

Opgemerkt moet worden dat op het originele aanvraagformulier (stuk nr. 1) de volgende (correcte) kadastrale percelen werden vermeld als zijnde deze waarop de aanvraag betrekking heeft: 443X, 503E, 503P3, 530B4, 530L4, 530V2

Bij het opmaken van de bestreden beslissing is er een vergissing gebeurd (typfout) alwaar men van perceel 530V2 perceel 530Y2 heeft gemaakt.

Ook op basis van de bij de bestreden beslissing horende en goedgekeurde bouwplannen is het zeer duidelijk dat het perceel 530Y2 geen deel uitmaakt van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. De aanvraag heeft geen betrekking op het perceel 530Y2 en er wordt geen groenbuffer aangelegd op perceel 530Y2.

De aanleg van de groenbuffer zal alleen maar plaatsvinden op de locatie (percelen) zoals aangeduid op de goedgekeurde bouwplannen. De groenbuffer zal in werkelijkheid op minstens 400 meter van de percelen van de verzoekende partij worden aangelegd.

2.2

Nu hogerstaand afdoende is aangetoond dat de aanvraag geen betrekking heeft op perceel 530Y2, zal geoordeeld moeten worden dat nu de verzoekende partij zijn belang volledig ontleent aan het feit dat dit wel het geval zou zijn en de groenbuffer in zijn onmiddellijke nabijheid (specifiek op perceel 530Y2) zou worden opgericht, deze geen hinder of nadelen zal ondervinden door de aanleg van de groenbuffer op de werkelijke percelen van de aanvraag, zijnde 443X, 503E, 503P3, 530B4, 530L4, 530V2. De groenbuffer zal immers op minstens 400 meter van de percelen van de verzoekende partij worden aangelegd.

Minstens toont de verzoekende partij niet aan dat de aanleg van de groenbuffer op deze percelen (op ruim 400 meter van zijn percelen) voor hem de nodige hinder of nadelen met zich meebrengt.

Dit alles moet reeds nopen tot het besluit dat het verzoekschrift onontvankelijk is wegens gebrek aan belang.

3

Zuiver ondergeschikt moet worden opgemerkt dat indien het hogerstaande niet voldoende is om reeds te besluiten tot de onontvankelijkheid van het verzoekschrift tot nietigverklaring, vastgesteld moet worden dat de verzoekende partij de volgende concrete nadelen meent te zullen ondervinden door de aanleg van de groenbuffer op het perceel 530Y2:

- 1. Visuele hinder*
- 2. Wateroverlast*
- 3. Lichtinval*

4. Waardevermindering
5. Veiligheidsproblemen

De verzoekende partij is een rechtspersoon, met name een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (bvba).

4.

Ten aanzien van het eerste, tweede, derde 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: (...)

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 het donker komt te liggen door de immense en buiten proportionele groenbuffer, zal het perceel met 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 opstallen betreffen*) effectief in waarde zal afnemen in gevolge de aanleg van de groenbuffer.

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 aankooprijks van zijn perceel en de (desnoods geschatte) waardevermindering van zijn perceel ingevolge de aanleg van de groenbuffer.

Bovendien moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij dit nadeel meent te zullen ondervinden omwille van het feit dat zijn perceel in het donker zou komen te liggen door de "immense en buitenproportionele" groenbuffer, doch in geen enkel middel wordt opgeworpen dat de verwerende partij, door een groenbuffer van een dergelijke omvang toe te laten, een kennelijk onredelijke beslissing heeft genomen.

Indien de verwerende partij meent een waardevermindering te zullen ondervinden ingevolge de vermeende "immense en buitenproportionele" groenbuffer die zijn perceel in het donker zal stellen, dan mag minstens verwacht worden dat dit in een middel wordt aangekaart, in casu quod non.

Tenslotte moet nog opgemerkt worden dat de groenbuffer op minstens 400 meter van de percelen van de aanvrager zal worden aangelegd. Ook indien de groenbuffer zou worden aangelegd op perceel 530Y2 (in casu quod non - zie hogerstaand) situeert de groenbuffer zich nog steeds op ruim 200 meter van de percelen van de verzoekende partij. Hoe de vermeende "immense en buitenproportionele" groenbuffer de percelen van de verzoekende partij dan ook in werkelijkheid in het donker zal stellen, 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 verzoekende partij werpt een ontvankelijkheidsexceptie op in 2 onderdelen gesplitst :

- *De vergunning heeft geen betrekking op het perceel 530Y2, waaraan de verzoekende partij haar belang koppelt. Dit is een tikfout in de vergunning.*
- *De ingeroepen hinder kan geen voldoende hinder zijn om de verzoekende partij een belang te geven.*

De argumenten van de vererende partij kunnen niet worden weerhouden.

4.2.2.1. Omtrent het perceel

De verwerende partij stelt dat in de bestreden beslissing er een tikfout zit waardoor het perceel 530V2 verkeerdelijk werd aangeduid als 530Y2. Aangezien het perceel 530V2 zich verder van het perceel van de verzoekende partij bevindt, is de verwerende partij van oordeel dat de verzoekende partij geen belang heeft.

De verwerende partij vergist zich. Ten eerste kan de verzoekende partij niet uitmaken of er inderdaad sprake is van een vergissing : er is in elk geval geen discussie over het feit dat in de vergunning perceel 530Y2 is aangeduid.

Maar zelfs als er een vergissing zou zijn dan nog heeft de verzoekende partij belang. Er is immers nog steeds een perceel (m.n. 530L4) dat dicht bij het perceel van de verzoekende partij ligt. Het perceel 530L4 is het perceel dat ten zuiden van de gebouwen van de vergunningshouder ligt en paalt aan het perceel van de verzoekende partij.

De verzoekende partij verwijst naar het bovenstaande kadasterplan.

4.2.2.2. Omtrent de beweerde afwezigheid van hinder

Daarnaast werpt de verwerende partij het niet bestaan van de hinder op. De exceptie van de verwerende partij kan op dit punt evenmin weerhouden worden 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 en de veiligheidshinder. 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.

- ↳ *Naast de zintuiglijk waarneembare hinder heeft de verzoekende partij heeft nog 3 andere niet zintuiglijk waarneembare hinder geschetst, m.n. de potentiële wateroverlast, de waardevermindering en de veiligheidsproblemen. Deze hinderelementen zijn elementen die rechtstreeks betrekking hebben op het patrimonium van de verzoekende partij. Door wateroverlast of de afwezigheid van voldoende veiligheidsmaatregelen zal het patrimonium van de verzoekende partij in negatieve zin geraakt (kunnen) worden. 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.: (...)*

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 zij eigenaar is van een perceel met magazijn, dat ze het perceel heeft aangekocht in 1988, 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 haar perceel gelegen is in de onmiddellijke omgeving van de vergunde site en dat ze nadelige gevolgen zal ondervinden door de bestreden beslissing, in het bijzonder visuele hinder, wateroverlast, onvoldoende lichtinval, waardevermindering en veiligheidsrisico. 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.

De aanvraag omvat volgens het liggingsplan dat gevoegd is bij de aanvraag, de aanleg van een groenbuffer voor het gedeelte ten zuiden van de Appeldonkstraat. Volgens het inplantingsplan wordt dit gedeelte aangelegd rondom het waterbekken 1.

Er wordt niet betwist dat het perceel van de verzoekende partij, bebouwd met een opslagloods, is gelegen ten zuiden van de gevraagde bufferzone en op minstens ongeveer 200 meter, en tot ongeveer 400 meter. Evenmin wordt betwist dat de groenbuffer zal bestaan uit een aarden wal van 3 meter hoog met er bovenop groenbeplanting van minimum 14 meter.

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 een deelzone voor geluidswal (artikel 1). 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 beweerde visuele hinder.

De verzoekende partij maakt evenmin aannemelijk dat het uitvoeren van de bestreden beslissing, met name het aanleggen van een groenbuffer op minstens 200 meter van haar perceel, 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 bewering van de verzoekende partij dat andere percelen van het bedrijventerrein "bijna volledig bebouwd" worden, blijkt uit geen enkel gegeven

waarover de Raad vermag te beschikken en heeft bovendien geen betrekking op mogelijke nadelige gevolgen ten gevolge van de bestreden beslissing.

Tenslotte zijn de beweringen van de verzoekende partij dat de inplanting “van het kolossaal groenbuffer zo dicht op het perceel van de verzoekende partij” 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 donker komt te liggen “door de immense en buiten proportioneel groenbuffer”, niet te rijmen met de afstand tussen terrein van het aangevraagd project en het perceel en het gebouw van de verzoekende partij, dat, zoals reeds vastgesteld, minstens 200 meter bedraagt. Hetzelfde geldt voor het beweerde onveiligheidsrisico door het omwaaien van bomen.

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