

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1718/0149
in de zaak met rolnummer 1415/0252/A/5/0243

Verzoekende partij	mevrouw Agna NAUWELAERTS vertegenwoordigd door advocaat Nick SCHELLEMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2580 Putte, Waversesteenweg 81
Verwerende partij	DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR van het departement RWO , afdeling Antwerpen vertegenwoordigd door advocaten Willem SLOSSE en Stijn BRUSSELMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 201
Tussenkommende partijen	<div>1. PROVINCIALE ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ ANTWERPEN vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Yannick SMEETS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51</div> <div>2. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SINT-KATELIJNE-WAVER, met kantoor te 2860 Sint-Katelijne- Waver, Lemanstraat 63</div>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 december 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 november 2014.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het ontsluiten en ontwikkelen van regionaal bedrijventerrein 'Veiling Zuid' op de percelen gelegen te Sint-Katelijne-Waver, Heisbroekweg, Hooghuisweg, Kastanjelei, Mechelsesteenweg, Mussepi, Peutersweg en Potputlei, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummers. 315A, 315E3, 315V3, 315X3, 317E, 317K, 318A, 338C, 338E, 339F, 339G, 340, 34113, 341C, 341D, 342 D, 342F, 342H, 342M, 342N, 343F, 343G, 344V, 344W, 344X, 346H, 349C, 351A, 352D, 352E, 389F2, 4 10P3, 410R, 410W3, 410X3, 410Y3, 411D, 411E, 411F, 412B2, 412C2, 412F2, 412G2, 412H2, 412K2, 412L2, 412M2, 412N2, 412Z, 413B, 413C, 414C, 414D, 414E, 415A2, 415K2, 415L2, 415M2, 415N2, 41 5R2, 415S2, 415T2, 415W, 415W2, 415X2, 416R, 416T, 416V, 417A, 417T, 418H, 418K, 419E, 420F, 42 OG, 420K, 421T, 421V, 421W, 421X, 421Y, 4225, 4221, 422V, 422W, 422X, 423D, 423M, 423R, 423T, 434F2, 434G, 434G2, 434H2, 434L, 435, 436, 437E, 437F, 437G, 437H, 438A, 43813, 439, 440G, 441D, 44 2D, 444F, 445A2, 445B2, 445C2, 445E2, 445F2, 445G2,

445X,445Y, 469K,470F, 471G, 471N, 471V,4 71W, 472132, 472F, 473A2, 473B2, 473C2, 473E2, 473F, 473F2, 473Y, 474G, 474H, 474K, 476G2, 478 A2, 478C2, 478D2, 479, 480, 481A, 4820, 482F, 483H, 483K, 483L, 496K, 518F, 795D, 796A, 798D, 800 H, 804M, 804N, 804R, 804T, 804V, 804W, 804X, 805E2, 805N2, 805P2, 806C, 808G, 809H, 815Z.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 februari 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de eerste kamer laat de tussenkomende partij met een beschikking van 5 mei 2015 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 4 maart 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de eerste kamer laat de tussenkomende partij met een beschikking van 5 mei 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 november 2016.

Advocaat Nick SCHELLEMANS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Stijn BRUSSELMANS voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Claire BUGGENHOUDT *loco* advocaten Stijn VERBIST en Yannick SMEETS voert het woord voor de eerste tussenkomende partij. De tweede tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

De eerste tussenkomende partij dient op 25 april 2014 bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het ontsluiten en ontwikkelen van regionaal bedrijventerrein ‘Veiling Zuid’” op de percelen gelegen te Sint-Katelijne-Waver, Heisbroekweg, Hooghuisweg, Kastanjelei, Mechelsesteenweg, Mussepi, Peutersweg en Potputlei.

De aanvraag omvat :

- afbraak bestaande woningen, serre, bijgebouwen en verhardingen
- rooien van beplantingen
- terreinaanleg
- aanleg van bufferbekkens voor regenwater, groene buffer en geluidsbuffer (wal)
- aanleg centrale ontsluitingsweg, 2 satellietwegen en fietspaden

- afschaffing van de bestaande wegen in het gebied met uitzondering van het zuidelijke deel van Mussepi
- aanleg gescheiden riolering
- herinrichten kruispunt Mussepi-Heisbroekweg tot rotonde en herinrichting van het aanpalende fietspad door middel van een ongelijkvloerse kruising
- verleggen van waterloop Otterbeek
- verleggen van waterloop Fortloop
- afschaffen van voetweg 28.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Mechelen', vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 grotendeels in agrarisch gebied en voor een beperkt gedeelte in woongebied met landelijk karakter.

De percelen 800H, 802A2, 802C2, 815Y en 815Z liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Midzele - Mussepi', goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 4 augustus 2011. Deze percelen kregen als bestemming:

artikel 1. agrarisch gebied, deel struweel in overdruk;

artikel 8. zone voor lokaal ambachtelijk bedrijf;

artikel 8.4. zone voor toegangen, wegen en opslag in open lucht;

artikel 8.5. bufferzone.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Zonevreemde Woningen", vastgesteld door de deputatie van de provincie Antwerpen op 8 maart 2012. Het legt enkel voorschriften vast inzake zonevreemde woningen.

De percelen, uitgezonderd de percelen 800H, 802A2, 802C2, 815Y en 815Z liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Mechelen, vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008, meer specifiek deelgebied 3: Specifiek regionaal bedrijventerrein Veiling Zuid.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 mei 2014 tot en met 3 juli 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver adviseert op 25 april 2014 voorwaardelijk gunstig.

De dienst Waterbeleid van de provincie Antwerpen adviseert op 22 mei 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen adviseert op 25 april 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 26 mei 2014 voorwaardelijk gunstig.

De nv Elia adviseert op 6 mei 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 18 juni 2014 voorwaardelijk gunstig.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 20 mei 2014 voorwaardelijk gunstig.

De verwerende partij verleent op 7 november 2014 een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“
... ”

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

- de bestaande toestand

Het terrein is overwegend vlak, met grote onbebouwde en heden braakliggende oppervlaktes die werden bewerkt voor het kweken van selzoensplanten. Op het terrein staan nog verschillende woningen met allerhande bijgebouwen en zijn verschillende serres aanwezig. Een deel van deze woningen bevindt zich op ruime huiskavels. Verspreid over het terrein, vooral in de tuinen van de woningen en op de perceelsgrenzen, staan verschillende soorten beplantingen en bomen. De meest voorkomende streekeigen soorten zijn es, els en wilg, verspreid zijn ook enkele inlandse eiken aanwezig. Langs de Otterbeek staan een aantal knotwilgen. Binnen de aanwezige beplantingen zijn zelfs enkele te bestrijden exoten als valse acacia te vinden. Binnen het industriegebied blijven 4 bedrijven behouden :

- Bloemen Michiels (Mussepi 19)
- Freshtom bvba centraal gelegen (Mussepi 21a)
- Petrivo (Mussepi 25)
- Van Gastel (Mechelesesteenweg 146)

De noordwestelijke grens van het gebied wordt bepaald door de Heisbroekweg (N105). Ten noorden grens het gebied aan de achteruinen van de woningen aan de Vestinglaan (verkaveling). De noordoostelijke grens is de Kastanjelel. De zuidelijke grens wordt bepaald langs de grens van de verschillende percelen, gelegen aan de Mechelsesteenweg, Hooghuisweg, Potputlei, Peutersweg, Kastanjelei en R6. Het noordoostelijke deel sluit aan bij het reeds bestaande bedrijventerrein van de veiling van Sint-Katelijne-Waver.

Binnen het gebied lopen twee waterlopen van 2de categorie : de Fortloop en de Otterbeek. De Fortloop loopt in eerste instantie buiten het plangebied, in de achtertuinten van de woningen aan de Vestinglaan. Pas ter hoogte van perceel 317E komt deze waterloop het bedrijventerrein binnen, waarna ze uitmondt in de Otterbeek, De Otterbeek komt vanaf het noorden het bedrijventerrein binnen. Het gedeelte stroomopwaarts van het projectgebied werd reeds eerder verlegd naar de westzijde van de vroegere bedding. Ter hoogte van het bedrijf Bloemen Michiels, gaat de waterloop zuidwaarts waarna ze zuidoostelijke afbuigt, tussen de bestaande bedrijven doorloopt, kruist met de Mussepi en tussen landbouwgronden door richting Heisbroekweg loopt om deze te kruisen kort tegen de aansluiting met de R6. Op het gedeelte waarde Otterbeek langs de percelen van Petrivo loopt, heeft de waterloop geen ruimtelijke of biologische waarde. Na de kruising met de Mussepi wordt waterloop plaatselijk begeleid door een aantal knotwilgen. Doorheen het terrein lopen verder nog een aantal niet-gecategoriseerde waterlopen en grachten, waaronder de Midzeelenbeek, Musschepieloo, Voorandloop en Donkloop.

- Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Nagenoeg het hele projectgebied bevindt zich binnen het deelgebied deelgebied nr. 3: Specifiek regionaal bedrijventerrein Veiling Zuid van het gewestelijk RUP 'Afbakening Regionaal stedelijk gebied Mechelen'. Deze aanvraag kadert binnen het ten uitvoer brengen van dit plan. De gevraagde werken gebeuren i.f.v. het bouwrijp maken en ontsluiten van dit bedrijventerrein.

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 in overeenstemming met de vooropgestelde functie van het gebied, zoals voorzien in de bestemmingsvoorschriften van het gewestelijk RUP en heeft de ontwikkeling

ervan tot doel. Er wordt voorzien in voldoende buffering, afgestemd op de aangrenzende functies en bestemmingen.

- mobiliteitsimpact

Alle wegen binnen het regionaal bedrijventerrein voor agro-industrie zijn private wegen met een openbaar karakter behoudens een gedeelte van Potputlei dat als "voetweg 28" in de atlas der buurtwegen opgenomen is.

Parallel aan onderhavige procedure werd een afzonderlijke procedure opgestart voor de juridische afschaffing van het tracé van deze voetweg 28 binnen het projectgebied. De deputatie nam op 24/9/2014 een beslissing. In deze procedure, waarbij het gevraagde nagenoeg volledig werd afgeschaft, behoudens voor het stuk ter hoogte van Hooghuisweg nr. 26 (zie besluit in bijlage). Voor het gedeelte van de aanvraag, dat in oppervlakte beperkt is en gelegen is op het niet afgeschafte gedeelte kunnen de werken dan ook niet worden uitgevoerd.

De betreffende af te schaffen wegen binnen de bedrijvenzone voor agro-industrie zijn Mussepi, Potputlei en Peutersweg; de Hooghuisweg blijft, behoudens het voormelde, ongewijzigd. Voor Mussepi wordt het huidige tracé vanaf Heisbroekweg tot de noordgrens van perceel 474K (Mussepi 25a) afgeschaft. Vanaf die plaats tot de zuidelijke grens van het projectgebied blijft Mussepi behouden. Een gedeelte van Mussepi, ten noorden van de voorziene ontsluitingsweg, zal voorlopig behouden blijven als (interne) private wegenis die aansluiting geeft op de voorziene satellietweg of ontsluitingsweg.

Voor Potputlei wordt het gedeelte binnen het projectgebied afgeschaft.

Voor Peutersweg wordt een gedeelte heraangelegd als satellietweg en een gedeelte aangelegd als fietsweg. De satellietweg is voorzien van aan de voorziene rotonde van de ontsluitingsweg tot iets voor de huidige Peutersweg nr.5 (perceel 410W3), de fietsweg sluit aan tot aan de Mechelsesteenweg. Hier zal slechts plaatselijk gemotoriseerd verkeer voor aangelanden en brandweer toegestaan worden.

Vanaf de kruising Heisbroekweg, voorzien van een nieuwe rotonde, tot ongeveer aan perceel 412M2 (aan af te schaffen Peutersweg) wordt een nieuwe centrale ontsluitingsweg voorzien. De uitvoering is voorzien als een betonnen weg met 2 rijvakken, aan weerszijden van de rijweg een fietspad en verder een berm en zone voor nutsleidingen. De fietspaden worden van de rijweg gescheiden door middel van een berm met haagaanplanting. De centrale ontsluitingsweg eindigt op een rotonde. Een potentiële aansluiting met de noordelijk gelegen veilingzone is hier mogelijk, zoals aangewezen in de voorschriften van het gewestelijk RUP, maar maakt geen deel uit van onderhavige aanvraag.

Op de eindrotonde wordt een satellietweg aangesloten die aanpalende bedrijven kan ontsluiten (voormalige tracé Peutersweg richting Mechelsesteenweg). Tussen Mechelsesteenweg en langsheen de satellietweg wordt voorzien in een fietsverbinding van minimaal 2,50m breed. Vanaf Mechelsesteenweg tot aan de voorziene groenzone is deze fietsverbinding beperkt toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer in functie van erftoegangen van aanpalende eigenaars en verder toegankelijk tot aan de satellietweg voor hulpdiensten.

Een andere satellietweg is voorzien vanaf de centrale ontsluitingsweg (ongeveer ter hoogte van perceel 478D2, Mussepi nr. 26) tot aan het bestaande bedrijf Michiels (perceel 808F, Mussepi 19). Hier worden geen fietspaden voorzien.

Langsheen Heisbroekweg, ter hoogte van de zuidelijke grens van de bufferzone wordt de fietsverbinding heraangelegd. Ter hoogte van de nieuw aan te leggen rotonde Heisbroekweg —aansluiting Mussepi is een fietstunnel voorzien.

De aansluiting met de Heisbroekweg is voorzien met een nieuw aan te leggen rotonde. De herinrichting van dit kruispunt gebeurt in overleg met het agentschap Wegen & Verkeer. De bepalingen in het advies van deze instantie (zie bijlage) dienen dan ook strikt te worden nageleefd.

- Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen

Wat de verdere ontwikkeling van deze bedrijventerreinzone betreft, zal men zich op vlak van schaal en ruimtegebruik moeten richten naar de directieven in art. 3, 1.2. van het gewestelijk RUP (zie hoger). Er wordt daarnaast reeds aangegeven dat het bedrijventerrein zal worden ingericht als een duurzaam bedrijventerrein. In de verkoopsovereenkomsten van de te realiseren bedrijfskavels zullen specifieke bepalingen in functie van onderhoud, beheer en inrichting worden opgelegd aan de toekomstige gebruikers om het duurzame karakter te bewaren. Eveneens zullen bepalingen worden opgenomen aangaande bestemming, bouwverplichting, terugkooprecht, CO2-neutraliteit, parkmanagement, hemelwateropvang, parkeervoorzieningen, groenstroken enz. De visueel-vormelijke elementen van de uiteindelijke gebouwen zullen worden beoordeeld in de afzonderlijke bouwaanvragen.

- cultuurhistorische aspecten

De te slopen woningen en gebouwen hebben geen erfgoedwaarde. Er werd daarnaast reeds een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, zoals ook blijkt uit het advies van het Agentschap voor Onroerend Erfgoed (zie bijlage).

het bodemreliëf

Wat de terreinaanleg betreft worden geen aanzienlijke wijzigingen voorzien daar het nieuwe terrein aansluit op de omringende terreinen. Enkele uitzonderingen vormen de aanleg van de geluidswallen en in beperkte mate de aanleg van de satellietweg. Voor het overige worden bestaande vijvers, grachten en beken grotendeels gedempt en worden bufferbekkens voorzien. Om een efficiënte indeling van het bedrijventerrein te bekomen wordt de Otterbeek, die momenteel het noordwestelijk deel van het terrein doorkruist, verlegd naar de rand van het bedrijventerrein. De Otterbeek zal aangelegd worden in de bufferstrook tussen Heisbroekweg en het nieuw aan te leggen fietspad. Via een ecoduiker zal de waterloop de centrale ontsluitingsweg kruisen. De afwateringsgracht van de Heisbroekweg blijft gevrijwaard en aan de oostzijde van de verlegde Otterbeek wordt een ruimingsstrook voorzien. Het nieuwe traject zal door de ligging in de bufferstrook een meer biologisch waardevol karakter krijgen. Door de vormgeving en dimensionering zal een betere biodiversiteit en groter waterbergend vermogen bekomen worden. Ten noordoosten en zuidwesten sluit het nieuwe tracé aan op de bestaande bedding. Het huidige tracé van de Otterbeek wordt opgeheven en de bedding wordt grotendeels gedempt. Om de huidige Fortloop uit de achtertuinen van de woningen aan Vestinglaan te halen en een voldoende brede onderhoudsstrook te bekomen, wordt de Fortloop verlegd naar de bufferstrook ter hoogte van Vestinglaan. De verlegging gebeurde op initiatief van de provinciale dienst Waterbeleid. De huidige fysieke bedding van de Fortloop blijft voorlopig behouden tot deze buiten dienst gesteld kan worden. De provincie en Pidpa dienen hiervoor verdere afspraken te maken met de aangelanden betreffende afkoppelingen, uitdienststelling. In het westelijk deel ter hoogte van Heisbroekweg vormt de bedding van de oude Fortloop een verbinding met de nieuwe Fortloop alvorens uit te monden in de Otterbeek. Het tracé van de Midzeleloop wordt daar opgeheven en als nieuwe tracé van de Fortloop ingeschreven. Aan de zuidelijke zijde van de nieuwe Fortloop wordt een ruimingszone voorzien; om het noordelijk deel van de bufferzone te beheren worden 2 beekovergangen voorzien.

Verder worden de niet ingeschreven waterlopen binnen het projectgebied opgeheven. Uitzondering hierop is een gedeelte van de zuidelijk gelegen Donkloop die als gemeenschappelijke gracht behouden blijft. Een nieuw aan te leggen zuidelijke gracht zal de afvoerfunctie van de huidige Voorlandloop overnemen (opvang van de zuid-noord lopende grachten). De verlegging, afschaffing en opheffing van de waterlopen wordt planmatig duidelijk weergegeven (plan IN16400).

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

In het kader van de brandveiligheid werd het advies ingewonnen van de bevoegde brandweer. De bepalingen in het advies van de brandweer van rivierenland dienen dan ook strikt te worden nageleefd. Met betrekking tot toegankelijkheid van het gevraagde dient de aanvraag getoetst te worden aan art. 4.3.7 van de VCRO. In dit verband werd het advies gevraagd aan

het provinciale centrum voor toegankelijkheid. De bepalingen in dit advies dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).

Teneinde de hinder aspecten, zowel visueel als naar geluid, tot een aanvaardbare mate te beperken, wordt in het dossier veel aandacht besteed aan de buffering, wat ook blijkt uit de milderende maatregelen van het Mer. De inrichting van het bedrijventerrein voor agro-industrie is opgevat als een versteende drager met groene zoom. De bufferzones bevinden zich langsheen de randen van het projectgebied. In de voorschriften van het gewestelijk RIJP werd opgenomen dat de bufferzones instaan voor visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Verder dienen zij aangelegd te worden, rekening houdend met de bestaande bebouwing en verharding en met de aangrenzende functies. De effectieve inrichting dient volgens de voorschriften te gebeuren met aanplant van streekeigen struiken en bomen.

De aanvraag wijkt af van de stedenbouwkundige voorschriften zoals eerder beschreven. De bufferzone wordt voorzien van een inrichting die gedeeltelijk uitgevoerd wordt met de beoogde beplantingen maar tevens werden de bufferbekkens, een (te beplanten) geluidswal en waterlopen hierin opgenomen.

Dit zorgt voor een meer gevarieerd programma dat alsnog voldoet aan de vooropgestelde eisen van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand. De inrichting werd tevens afgesteld op de functie van de aangrenzende zones.

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 (bouw)project voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein en dit veroorzaakt een significant effect op het watersysteem. Het projectgebied ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, noch in erosiegevoelig gebied en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd.

Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde waterbeheerders, zijnde de provinciale dienst Waterbeleid en de VMM.

Het ontwerp houdt rekening met de verdere ontwikkeling van de bedrijfskavels door het voorzien van een voldoende ruim bufferbekkensysteem en rioleringssysteem.

Het hemelwater zal volledig naar het voorziene bufferbekkensysteem afwateren en aansluiten op de bestaande waterlopen met een begrensd lozingsdebiet. Voor de afvoer van hemelwater van de fietstunnel werd een pompstation voorzien.

Er werd geopteerd voor buffering met mogelijkheid tot infiltratie omwille van de lage infiltratiecapaciteit van de ondergrond. De dimensionering werd ruim berekend op basis van een 100% verharde oppervlakte van het bedrijventerrein.

De invulling van het terrein is thans nog niet gekend. Aangenomen dat het terrein voor 100% verhard wordt, werd de bepaling van de afvoer van vuilvracht uitgevoerd op basis van de nieuwe code van goede praktijk (rioleringsbeheer). Er worden pompstations voorzien om de afvoer naar Mechelsesteenweg te realiseren.

Voor de aanleg van de riolering binnen het bedrijventerrein werd een gedetailleerde beschrijving aan het dossier toegevoegd (hydraulische nota). De bepalingen in het advies van Pidpa/Hidrorio dienen in deze strikt te worden nageleefd.

Het project doorstaat de watertoets, mits de voorwaarden in de adviezen van de Pidpa/Hidrorio, de VMM en de provinciale dienst waterbeleid strikt worden nageleefd.

ALGEMENE CONCLUSIE

De voorliggende aanvraag is verenigbaar met de regelgeving en de planologisch context en past zich voldoende in in zijn omgeving, voor zover rekening gehouden wordt met een aantal voorwaarden.

BIJGEVOLG WORDT OP 07 NOV. 2014 HET VOLGENDE BESLIST:

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° de volgende voorwaarden na te leven:

- De bepalingen van het advies van de brandweer van rivierenland dd. 9/6/2014 dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).*
 - De bepalingen in het advies van Pidpa/hidrorio dd. 24/9/2014 dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).*
 - De bepalingen in het advies van het Provinciebestuur — dienst Waterbeleid dd. 22/05/2014 dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).*
 - De bepalingen in het advies van het Provinciebestuur - Dienst Welzijn - Centrum voor Toegankelijkheid dd. 27/5/2014 dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage)..*
 - De bepalingen in het advies van het advies van Wegen en Verkeer - District en Regie 112 Puurs dd. 26/05/2014 dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).*
 - De bepalingen in het advies van ELIA NV dd. 06/05/2014 dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage). De bepalingen in het advies van het Agentschap Natuur en Bos — Antwerpen dd. 18/06/2014 dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).*
 - De bepalingen in het advies van de VMM - Afdeling Operationeel Waterbeheer — Brussel dd. 20/05/2014 dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage). De deputatie besliste in zitting van 11/9/2014 (zie bijlage) om de buurtweg nr. 28 zoals voorzien op het plan der werken af te schaffen met uitzondering van het gedeelte vanaf de rooilijn aan de rechterzijde van de Hooghuisweg tot 10m voorbij deze rooilijn. De werken kunnen voor deze zone dan ook niet worden uitgevoerd. De milderende maatregelen van de discipline bodem, zoals vermeld op p. 269 van het Mer, dienen bij de uitvoering van de werken worden nageleefd.*
 - De milderende maatregelen van de discipline water, die betrekking hebben op calamiteiten of vervuiling bij de uitvoeringsfase dienen in geval van deze calamiteiten of vervuiling te worden nageleefd.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. De verzoeken tot tussenkomst zijn ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang in haar verzoekschrift als volgt:

“ ...

2. Artikel 4.8.11 VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing, beroep kan instellen.

Verzoekster is de eigenares van de percelen gelegen aan de Kastanjelei, kadastraal gekend afdeling 2, sectie D nrs. 402B2, 402Z en 408X, welke grenzen aan het te ontwikkelen bedrijventerrein. Verzoekster is tevens eigenares van de percelen 402A2, 402K, 402M, 402R, 404E en 408Y.

De percelen van verzoekster zijn volgens het gewestplan gelegen in een zone voor milieubelastende industrie (klasse 1). Er zijn 8 loodsen op gebouwd die aan verschillende bedrijven worden verhuurd:

(...)

Aangezien verzoekster eigenares is van aanpalende percelen van het goed waarop de aanvraag betrekking heeft, beschikt zij over het vereiste belang. Het lijdt geen twijfel dat de beoogde werken, gelet op hun omvang en aard, rechtstreeks of onrechtstreeks hinder kunnen berokkenen aan verzoekster.

Concreet is het belang van verzoekster er in gelegen dat de vergunning in zijn huidige ontwerp niet langer voorziet in een verbindingsweg tussen het te ontwikkelen gebied en de site van de Mechelse Veilingen, daar waar dit voorheen wel het geval was. Verzoekster heeft als aangelande evenwel een rechtstreeks belang bij de aanleg van deze verbindingsweg.

...”

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij:

“ ...

1.

Overeenkomstig art. 4.8.11, §1, 3° VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing beroep aantekenen bij uw Raad.

Uw Raad heeft reeds geoordeeld dat het bestaan van deze hinder of nadelen niet absoluut zeker moet zijn. Wel moet een verzoekende partij het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. Het louter nabuurschap op zich volstaat niet om aan de verzoekende partij het rechtens vereiste belang te verschaffen.

2.

Verzoekende partij is eigenaar van een aantal kadastrale percelen die gelegen zijn buiten het projectgebied en buiten het specifiek regionaal bedrijventerrein "Veiling Zuid". Deze percelen worden momenteel ontsloten naar de Mechelsesteenweg via een privaatieve wegenis (erfdienstbare wegenis). Dit wordt ook zo erkend in het verzoekschrift tot

vernietiging zelf en de verzoekende partij meent haar belang bij de procedure te kunnen ontlenen op basis van haar nabuurschap:

Aangezien verzoekster eigenares is van aanpalende percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, beschikt zij over het vereiste belang. Het lijdt geen twijfel dat de beoogde werken, gelet op hun omvang en aard, rechtstreeks of onrechtstreeks hinder kunnen berokkenen aan verzoekster.

Verder stelt verzoekende partij nog dat ze een belang zou hebben omdat:

...de vergunning in zijn huidig ontwerp niet langer voorziet in een verbindingsweg tussen het te ontwikkelen gebied en de site van de Mechelse veilingen, daar waar dit voorheen wel het geval was. Verzoekster heeft als aangelande evenwel een rechtstreeks belang bij de aanleg van deze verbindingsweg.

(...)

Momenteel wordt haar bedrijventerrein immers enkel ontsloten door een private wegenis met openbaar karakter in kiezelverharding

3.

Verzoekende partij beroept zich aldus op een louter nabuurschap en enkel omwille van die reden moet al besloten worden dat zij geen belang heeft.

Ondergeschikt moet worden opgemerkt dat verzoekende partij geenszins aannemelijk maakt dat zij door de uitvoering van de vergunning enig nadeel of enige hinder zou ondervinden. Immers, momenteel worden de percelen van de verzoekende partij enkel ontsloten via een private wegenis met openbaar karakter in kiezelverharding. Dit heeft echter niet belet dat de verzoekende partij nagenoeg al haar percelen kon bebouwen met een loods en kon verhuren. Dit wordt ook zo door haar aangegeven in het verzoekschrift zelf.

Thans komt verzoekende partij voorhouden dat ten gevolge van de stedenbouwkundige vergunning de ontsluiting van haar percelen in het gedrang komt. Dit is uiteraard niet waar. Aan de bestaande ontsluiting van haar percelen wordt niet geraakt door de stedenbouwkundige vergunning. De stedenbouwkundige vergunning verandert voor de verzoekende partij niets aan de bestaande situatie.

De verzoekende partij tekent beroep aan omdat zij van mening is dat in de stedenbouwkundig aanvraag de aanvrager en de verwerende partij maar in een verbindingsweg hadden moeten voorzien tussen het te ontwikkelen gebied en de site van de Mechelse Veilingen omdat verzoekende partij hierbij gebaat zou zijn:

Concreet is het belang van verzoekster er in gelegen dat de vergunning in zijn huidige ontwerp niet langer voorziet in een verbindingsweg tussen het te ontwikkelen gebied en de site van de Mechelse Veilingen, daar waar dit voorheen wel het geval was. Verzoekster heeft als aangelande evenwel een rechtstreeks belang van deze verbindingsweg.

Echter, enkel indien men ten gevolge van de uitvoering of de realisatie van de vergunning rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen ondervindt, kan men als belanghebbende aanzien worden die beroep kan aantekenen bij uw Raad, doch niet

wanneer men een louter hypothetisch voordeel zou mislopen wanneer de aanvraag anders zou zijn opgemaakt. In casu betekent dit dat enkel indien door de stedenbouwkundige vergunning de bestaande ontsluiting van de percelen van de verzoekende partij zou worden aangetast, geoordeeld zou kunnen worden dat verzoekende partij ten gevolge van de uitvoering of de realisatie van de stedenbouwkundige vergunning hinder of nadelen zou of kan ondervinden. Doch dit is in casu niet het geval. Verzoekende partij ondervindt ten gevolge van de realisatie of de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning geen hinder. Aan de bestaande situatie wordt niet gewijzigd. Verzoekende partij loopt beweerdelijk een bepaald voordeel mis omdat de aanvrager van de vergunning zijn ontwerp heeft gewijzigd. Dit is een wezenlijk verschil. Dit is geen nadeel ten gevolge van de uitvoering of de realisatie van de stedenbouwkundige vergunning maar een vermeend niet aangetoond nadeel ten gevolge van de beslissing van de vergunningsaanvrager.

4.

Verzoekende partij beschikt aldus niet over het rechtens vereiste belang, minstens maakt zij niet voldoende aannemelijk welke rechtstreekse of onrechtstreekse nadelen of hinder zij ten gevolge van de uitvoering of de realisatie van de bestreden beslissing ondervindt. Het verzoek tot vernietiging is dan ook onontvankelijk.

...

3.

Ook de eerste tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij:

“ ...

29. Het verzoek tot vernietiging is kennelijk onontvankelijk. Verzoekende partij is geen in artikel 4.8.11 VCRO opgesomd persoon. In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij betoogt is zij geen natuurlijk persoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing.

30. De verzoekende partij meent onterecht dat zij over het rechtens vereiste belang beschikt aangezien zij als directe nabuur rechtstreeks of onrechtstreeks hinder en nadelen zou ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing. Verzoekende partij motiveert dit als volgt;

"Aangezien verzoekende partij eigenares is van aanpalende percelen van het goed waarop de aanvraag betrekking heeft, beschikt zij over het vereiste belang. Het lijkt geen twijfel dat de beoogde werken, gelet op hun omvang en aard, rechtstreeks of onrechtstreeks hinder kunnen berokkenen aan verzoekende partij.

Concreet is het belang van verzoekende partij erin gelegen dat de vergunning in zijn huidige ontwerp niet langer voorziet in een verbindingsweg tussen het te ontwikkelen gebied en de site van de Mechelse Veilingen, daar waar dit voorheen wel het geval was. Verzoekende partij heeft als aangelande evenwel een rechtstreeks belang bij de aanleg van deze verbindingsweg."

31. Dit standpunt van verzoekende partij is manifest onjuist. Het verzoek tot vernietiging is onontvankelijk wegens een gebrek aan belang.

32. Artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO bepaalt:

"§1. De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende personen worden ingesteld [...]

3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;"

33. *Om als derde belanghebbende over het rechtens vereiste belang te beschikken om een vernietigingsberoep bij Uw Raad in te kunnen dienen, dient de verzoekende partij het bestaan van de beweerde hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk te maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet te omschrijven en een causaal verband aan te tonen tussen deze hinder of nadelen en de uitvoering van de vergunningsbeslissing.*

34. *Verzoekende partij meent over het rechtens vereiste belang te beschikken om een beroep tot vernietiging in te stellen tegen het bestreden vergunningsbesluit doordat zij er belang bij zou hebben om te beschikken over een verbindingsweg tussen het projectgebied en de Mechelse Veilingsite.*

35. *Deze redenering van verzoekende partij is manifest onjuist. Verzoekende partij heeft immers geen nadeel of hinder als gevolg van hetgeen vergund is. Verzoekende partij betoogt dit zelfs niet. Verzoekende partij betoogt slechts nadeel of hinder te ondervinden wegens het feit dat iets niet vergund is middels het bestreden besluit. Om het belang in de zin van artikel 4.8.11§1 3° te beoordelen kan uiteraard uitsluitend rekening worden gehouden met het voorwerp van het bestreden besluit en niet met hetgeen van het bestreden besluit geen voorwerp uitmaakt.*

36. *Het bestreden vergunningsbesluit staat immers volledig los van het verlangen van verzoekende partij om te kunnen beschikken over een verbindingsweg tussen het projectgebied en de Mechelse Veilingsite waarop de verzoekende partij dan haar eigen terreinen wil aansluiten. Een dergelijke verbindingsweg maakt immers geen deel uit van de vergunningaanvraag noch van de bestreden vergunning zelf. De betreffende verbindingsweg maakt derhalve geen deel uit van het voorwerp van de vergunning en kon er ook geen deel van uitmaken omdat de weg niet was opgenomen in de aanvraag. Hieruit volgt dat er van hinder die rechtstreeks of onrechtstreeks zou worden veroorzaakt door het bestreden besluit, absoluut geen sprake kan zijn.*

Uit de onderstaande kaarten blijkt bovendien dat geen enkel perceel van tussenkomende partij grenst aan enig perceel van verzoekende partij. Verzoekende partij wenst nochtans dat tussenkomende partij een vergunning aanvraagt om een weg te leggen op percelen die niet de hare (van tussenkomende partij) zijn. Dit is de kern van deze zaak. Uiteraard heeft verzoekende partij niet te bepalen waarvoor tussenkomende partij al dan niet een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag indient. Zulks bepaalt tussenkomende partij autonoom zelf. Er anders over oordelen zou de autonomie (het beschikkingsbeginsel) van elke vergunningsaanvrager schenden.

(...)

Uit het onderstaande kaartje blijkt de eigendomssituatie van de respectieve partijen. Deze visie bevestigt dat de eigendommen van de tussenkomende en verzoekende partij niet belendend zijn.

37. Hieruit volgt dat verzoekende partij geen belanghebbende is, in de zin van artikel 4.8.11 §1, 3° van de VCRO en dit zelfs niet kan zijn. Immers, als de bestreden beslissing zou worden vernietigd, zou deze vernietiging rechtstreeks noch onrechtstreeks kunnen leiden tot het door verzoekende partij beoogde doel, met name het verlenen van een vergunning aan tussenkomende partij voor de aanleg van een verbindingsweg over percelen die niet tot de eigendom van tussenkomende partij behoren. Bovendien kan het verzoek tot vernietiging niet ontvankelijk worden verklaard zonder het beschikkingsbeginsel, met name de autonomie van elke vergunningsaanvrager, te miskennen.

38. Maar er is meer. Tussenkomende partij heeft meermaals getracht om met tussenkomende partij tot een akkoord te komen met betrekking tot het aansluiten van het perceel van verzoekende partij op een nieuwe openbare weg. Deze onderhandelingen of pogingen van tussenkomende partij genereren uiteraard geen rechtsgevolgen. Verzoekende partij was niet bereid met tussenkomende partij een regeling te treffen, toch niet op basis van marktconforme of door tussenkomende partij aanvaardbare voorwaarden. Verzoekende partij benadrukte tijdens deze onderhandelingen steeds dat zij reeds beschikte over een aansluiting op een voldoende uitgeruste weg en derhalve over een ontsluiting op de openbare weg. Om dit te ondersteunen verwees verzoekende partij zelf steeds naar de beslissing van de deputatie van de provincie Antwerpen d.d.24 maart 2005 (stuk 5) waarin deze stelde dat haar terreinen gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg. Verzoekende partij ontkende in de gesprekken met tussenkomende partij steeds haar belang om met tussenkomende partij een regeling te treffen. De bedoeling van verzoekende partij was uiteraard duidelijk: zij wenste geen proportionele bijdrage te moeten betalen in de aanlegkosten van een eventuele verbindingsweg, net zoals steeds zij weigerde om een deel van haar gronden aan marktconforme voorwaarden aan tussenkomende partij te verkopen om deze verbindingsweg te kunnen realiseren. Uiteraard was verzoekende partij er niet toe verplicht haar gronden te verkopen dan wel deel te nemen aan de kosten. Dat er geen stedenbouwkundige vergunning voor een verbindingsweg met haar percelen werd, wordt of zal worden aangevraagd heeft verzoekende partij derhalve geheel en alleen aan zichzelf te danken.

39. Volstrekt ondergeschikt geeft tussenkomende partij nog enige toelichting bij de historiek van de overdracht van de betreffende percelen aan de coöperatieve vennootschap BelOrta. In 2013 gaf BelOrta t.a.v. tussenkomende partij te kennen dat zij een perceel wenste te kopen binnen Veiling Zuid teneinde een noodzakelijke uitbreiding en reorganisatie te kunnen realiseren. Bij akte van 27 januari 2014 kocht BelOrta het aan de percelen van verzoekende partij aanpalende perceel van 5 ha. De terreinen van BelOrta werden hierdoor uitgebreid tot aan de centrale wegnis van Veiling Zuid. De betrachting om Veiling Zuid te verbinden met de veilingzone (met name de terreinen van BelOrta) werd hierdoor bereikt. De uitbreiding van de veilingzone (aankoop van de gronden binnen Veiling Zuid) was reeds een feit op het ogenblik waarop de vergunningsaanvraag werd ingediend. De uitbreiding, en met name de situatie zoals deze werd getoond op bovenstaand plan, was bijgevolg ook aan de orde op het ogenblik dat de bestreden beslissing werd genomen. Ook omdat verzoekende partij de overdracht van de betreffende percelen door tussenkomende partij aan BelOrta (welke overdracht voor verzoekende partij, ten minstens in haar paradigma, griethoudend was) niet heeft bestreden is het verzoek tot vernietiging kennelijk onontvankelijk.

Door de verkoop van het perceel aan BelOrta beschikt tussenkomende partij niet langer over enig recht met betrekking tot dit perceel. Tussenkomende partij is bijgevolg niet bij

machte noch in staat om beslissingen of concrete acties te ondernemen aangaande de door verzoekende partij gevraagde verbindingsweg. Ook, en alleen al op basis van deze vaststelling moet het verzoek tot vernietiging als onontvankelijk worden afgewezen.

Zoals tevens door verwerende partij werd opgemerkt in het bestreden besluit, houdt dit echter op geen enkele wijze in dat verzoekende partij nooit zal kunnen ontsluiten naar de veilingen / Veiling Zuid. Zij zal echter hiervoor contact moeten opnemen met BelOrta om desgevallend tot een akkoord te komen. Tussenkomen partij heeft hiermee geen uitstaans meer.

40. Maar er is meer. Verzoekende partij is reeds gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, de Kastanjelei, langsheen dewelke zij kan ontsluiten [zie stuk 5] en op dit ogenblik ontsluit.

41. Een eventueel belang bij een eventuele verbindingsweg staat volledig los van een eventueel belang in de zin van artikel 4.8.11, 51, 3° VCRO.

42. Een eventueel belang bij een eventuele verbindingsweg (die er als gevolg van een gebrek aan akkoord tussen partijen niets is gekomen) kan niet leiden tot een belang om een vernietigingsprocedure in te stellen bij Uw Raad, aangezien het feit dat verzoekende partij niet zal worden ontsloten te wijten is aan haar eigen standpunt gedurende de onderhandelingen. Verzoekende partij betwist dit niet en erkent dit bovendien uitdrukkelijk in haar verzoekschrift.

43. Het voeren van deze procedure kan verzoekende partij ook geen enkel nut opleveren: als het bestreden besluit zou worden vernietigd, zou verzoekende partij niet automatisch bevredigd worden t.a.v. het belang waarop zij zich beroept. De vernietiging van het bestreden besluit impliceert immers niet de vergunning van de door verzoekende partij verlangde verbindingsweg en kan dit ook niet impliceren.

44. De loutere verwijzing naar het nabuurschap met het perceel waar de vergunningsbeslissing betrekking op heeft, is onvoldoende om het rechtens vereiste belang aan te tonen om op ontvankelijke wijze een beroep in te kunnen stellen bij Uw Raad.

45. Het feit dat verzoekende partij eigenares zou zijn van de aanpalende percelen bewijst derhalve op geen enkele wijze dat verzoekende partij over het rechtens vereiste belang zou beschikken om een beroep in te dienen bij Uw Raad, noch kan zulks vermoed worden.

46. Bovendien vraagt verzoekende partij aan Uw Raad de gehele vernietiging van de stedenbouwkundig vergunning. Verzoekende partij heeft nochtans, geen enkele kritiek op de inhoud / het voorwerp van de vergunning. Het is uiteraard niet mogelijk om op ontvankelijke wijze een vergunning te bestrijden zonder enig middel te ontwikkelen dat is gericht tegen de inhoud van de vergunning zelf. Verzoekende partij levert geen enkele kritiek op de vergunning zelf. Zij heeft geen enkel probleem met wat vergund is noch met het feit dat wat vergund is vergund is. De gehele vernietiging levert verzoekende partij dan ook geen enkel voordeel op zoals hierboven reeds werd uiteengezet.

47. Het verzoek van verzoekende partij is derhalve, om diverse redenen, kennelijk onontvankelijk.

...

4.

Ook de tweede tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij:

“ ...

Het verzoek tot vernietiging is kennelijk onontvankelijk. Verzoekende partij is geen in artikel 4.8.11 VCRO opgesomd persoon. In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij betoogt is zij geen natuurlijk persoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij meent onterecht dat zij over het rechtens vereiste belang beschikt aangezien zij als directe nabuur rechtstreeks of onrechtstreeks hinder en nadelen zou ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing.

Om als derde belanghebbende over het rechtens vereiste belang te beschikken om een vernietigingsberoep bij Uw Raad in te kunnen dienen, dient de verzoekende partij het bestaan van de beweerde hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk te maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet te omschrijven en een causaal verband aan te tonen tussen deze hinder of nadelen en de uitvoering van de vergunningsbeslissing.

Verzoekende partij meent over het rechtens vereiste belang te beschikken om een beroep tot vernietiging in te stellen tegen het bestreden vergunningsbesluit doordat zij er belang bij zou hebben om te beschikken over een verbindingsweg tussen het projectgebied en de Mechelse Veilingsite.

Deze redenering van verzoekende partij is manifest onjuist. Verzoekende partij heeft immers geen nadeel of hinder als gevolg van hetgeen vergund is. Verzoekende partij betoogt dit zelfs niet. Verzoekende partij betoogt slechts nadeel of hinder te ondervinden wegens het feit dat iets niet vergund is middels het bestreden besluit. Om het belang in de zin van artikel 4.8.11§1 3° te beoordelen kan uiteraard uitsluitend rekening worden gehouden met het voorwerp van het 'bestreden besluit en niet met hetgeen van het bestreden besluit geen voorwerp uitmaakt.

De loutere verwijzing naar het nabuurschap met het perceel waar de vergunningsbeslissing betrekking op heeft is onvoldoende om het rechtens vereiste belang aan te tonen om op ontvankelijke wijze een beroep in te kunnen stellen bij Uw Raad.

Het feit dat verzoekende partij eigenares zou zijn van de aanpalende percelen bewijst derhalve op geen enkele wijze dat verzoekende partij over het rechtens vereiste belang zou beschikken om een beroep in te dienen bij Uw Raad, noch kan zulks vermoed worden.

Bovendien vraagt verzoekende partij aan Uw Raad de gehele vernietiging van de stedenbouwkundig vergunning. Verzoekende partij heeft nochtans, geen enkele kritiek op de inhoud / het voorwerp van de vergunning. Het is uiteraard niet mogelijk om op ontvankelijke wijze een vergunning te bestrijden zonder enig middel te ontwikkelen dat is gericht tegen de inhoud van de vergunning zelf. Verzoekende partij levert geen enkele kritiek op de vergunning zelf. Zij heeft geen enkel probleem met wat vergund is noch met het feit dat wat vergund is vergund is. De gehele vernietiging levert verzoekende partij dan ook geen enkel voordeel op zoals hierboven reeds werd uiteengezet.

Het verzoek van verzoekende partij is derhalve, om diverse redenen, kennelijk onontvankelijk.

...

5.

De verzoekende partij antwoordt op deze excepties:

“ ...

2. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, verwerende partij, werpt in eerste instantie op dat het verzoekschrift van verzoekende partij onontvankelijk zou zijn wegens gebrek aan belang.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar meent dat verzoekster zich op een louter nabuurschap zou beroepen en zij om die reden geen belang zou hebben.

Zulks is evenwel onjuist.

3. Artikel 4.8.11 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing, beroep kan instellen.

Elke natuurlijke persoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder kan ondervinden van een vergunning, kan derhalve beroep instellen.

Het begrip “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder” is een zeer ruim begrip, waaronder bijvoorbeeld ook een waardevermindering van een perceel gerekend wordt. (Zie o.m. Raad Vergunningsbetwistingen (1e k.) nr. A/2014/0542, 12 augustus 2014: “Een waardevermindering van de eigendom van verzoekende partij die het rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg zou kunnen zijn van een vergunningsbeslissing, kwalificeert als een persoonlijke hinder of nadeel in de zin van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.”)

In casu heeft verzoekende partij in haar verzoek tot vernietiging uitgebreid gewezen op de minwaarde die de vergunning betekent voor haar perceel doordat de vergunning niet voorziet in het doortrekken van de verbindingsweg zodat ook het perceel van verzoekster aangesloten wordt op het te ontwikkelen terrein en zo wordt ontsloten via de Heisbroekweg.

Verzoekster wees er op dat het de betrachting is van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening regionaal stedelijk gebied Mechelen” om het vrachtverkeer weg te leiden van de Mechelsesteenweg, en dit niet alleen voor het vrachtverkeer van het nog te ontwikkelen bedrijventerrein, maar evengoed van de bestaande bedrijventerreinen, en dus niet alleen de veilingssite.

Uit o.m. de toelichtende nota blijkt inderdaad dat het men het probleem van de gebrekkige ontsluiting van de bestaande terreinen erkende, en het de bedoeling was om dit probleem op te lossen door het creëren van synergie tussen de bestaande terreinen en het te ontwikkelen terrein “Veiling Zuid”. In de toelichtende nota wordt erkend dat de potenties van het gebied beter benut kunnen worden en dat de locatie nood heeft aan transformatie om in de toekomst concurrentieel te blijven (zie p. 18 toelichtende nota; stuk 3)

Uit de verschillende scenario's die onderzocht werden voor de ontsluiting van het gebied, blijkt dan ook dat er in alle scenario's een aansluiting met de veilingssite was voorzien, waardoor de bestaande terreinen zouden worden ontsloten langs de Heisbroekweg (zie p. 22 en 52 van de toelichtende nota; stuk 3).

4. De aanvraag in zijn huidige vorm, voorziet echter niet in deze aansluiting, en heeft dan ook een negatieve impact op het perceel van verzoekster.

Zo heeft de vergunning in de eerste plaats een waardevermindering van de percelen van verzoekster tot gevolg. In vergelijking met de voorheen bestaande situatie, zullen alle omliggende percelen immers goed ontsluitbaar zijn langs de Heisbroekweg in tegenstelling tot die van verzoekster.

5. Verzoekster wees er tevens op dat het gebrek aan deze aansluiting de verdere ontwikkeling van haar bedrijventerrein in de weg staat. Momenteel wordt haar bedrijventerrein immers enkel ontsloten door een private wegenis met openbaar karakter in kiezelverharding (zie stuk 2).

Enigszins smalend merkt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dienaangaande op dat de ontsluiting van het perceel door een private wegenis verzoekster niet belet heeft haar percelen te bebouwen met een loods en deze te verhuren.

Deze overweging is niet ter zake dienend, nu het loutere feit dat verzoekster de loodsen kon bouwen niet betekent dat zij geen hinder of nadeel ondervindt van de vergunning. Door de vergunning in zijn huidige vorm toe te kennen, worden de percelen van verzoekster compleet geïsoleerd ten opzichte van de andere percelen.

Bovendien staat de vergunning de toekomstige ontwikkeling van de percelen in de weg. Het is immers geenszins zeker dat verzoekster nog stedenbouwkundige vergunningen zal verkrijgen, gelet op de beperkte ontsluiting van de percelen (langs de Mechelsesteenweg) in vergelijking met de omliggende percelen (langs de Heisbroekweg). Zo werd bij beslissing van 28 juni 2004 nog een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een loods geweigerd, en dit net omwille van het ontbreken van een voldoende uitgeruste weg (zie stuk 5, zoals gevoegd bij het verzoekschrift tot vernietiging)..

Uit deze weigeringsbeslissing blijkt trouwens ook dat de vergunning die in 1997 verleend werd voor het bouwen van een loods, thans, onder de huidige wetgeving, niet zou verleend worden.

Zie stuk 5: "Er werd in 1997 nog een vergunning verleend voor een industriële loods op het aanpalend perceel. Onder de toenmalige wetgeving kon de vergunning geweigerd worden voor het bouwen op een stuk grond, gelegen aan een weg die gelet op de plaatselijke toestand onvoldoende is uitgerust. Deze begripsomschrijving werd echter niet verder omschreven en werd met andere woorden overgelaten aan de interpretatie van de vergunningverlenende overheid. De vergunning voor die loods werd dan ook afgegeven met de interpretatie dat de weg (toen nog zandweg!) gelet op de plaatselijke toestand voldoende uitgerust was, zonder hier verder op in te gaan. Deze aanvraag zou onder de huidige wetgeving niet vergund kunnen worden; zand kan bezwaarlijk een duurzame verharding genoemd worden."

Gelet op het feit dat alle nabijgelegen percelen voldoende ontsloten worden door de vergunde werken, behalve de percelen van concludante, wordt het zo goed als onmogelijk voor verzoekster om in de toekomst nog stedenbouwkundige vergunningen te bekomen. De gemeente heeft reeds in 2004 duidelijk laten verstaan dat de vergunning van de loods in 1997 niet meer dan een gunst was, die niet voor herhaling vatbaar is. Dit is derhalve zeker het geval indien het gebied ontwikkeld wordt overeenkomstig de bestreden vergunning. Verzoekster raakt met andere woorden volkomen geïsoleerd, en dit niettegenstaande haar percelen overeenkomstig het gewestplan Mechelen gesitueerd zijn in een zone voor milieubelastende industrie (klasse 1)...

6. Het belang van verzoekster blijkt ook uit het feit dat de kans dat haar percelen in de toekomst ontsluitbaar zouden zijn langs de Heisbroekweg over een voldoende uitgeruste weg, zo goed als onbestaande is geworden.

De percelen waarover de verbindingsweg zou komen, werden immers verkocht aan BelOrta. Het is dus geenszins zeker dat er in de toekomst ooit een verbinding zal gerealiseerd worden. BelOrta is immers geenszins verplicht de door haar aangekochte percelen ook te ontwikkelen overeenkomstig de verwachtingen van de verwerende en tussenkomende partijen.

Verwerende en tussenkomende partijen lijken er steevast van uit te gaan dat, aangezien BelOrta eigenaar is van de percelen, de aansluiting tussen de veilingsite en het te ontwikkelen terrein er zeker zal komen, waardoor de bestaande bedrijventerreinen ontsluitbaar zouden worden zoals beoogd en het vrachtverkeer zou worden afgeleid van de Mechelsesteenweg.

BelOrta is nochtans op geen enkele manier verplicht om deze aansluiting ook daadwerkelijk te realiseren.

Dit betekent ook dat de visie van de gemeente en het gewest met betrekking tot de gewenste synergie tussen het te ontwikkelen gebied en de bestaande terreinen, mogelijks nooit gerealiseerd zal worden. De kans dat verzoekster ooit een degelijke ontsluiting langs de Heisbroekweg voor haar percelen kan bekomen, is dan ook onbestaande, minstens hoogst onzeker.

De huidige aanvraag heeft in vergelijking met de vorige ontwerpen derhalve geen enkele meerwaarde, doch heeft enkel nadelen voor de percelen van verzoekster.

7. Ook de verkeersveiligheid blijft overigens in het gedrang. De vrachtwagens van de huurders van de loodsen dienen thans via de Kastanjelei naar de Mechelsesteenweg te rijden, en vervolgens naar de R6. Noch de aansluiting van de Kastanjelei op de Mechelsesteenweg, noch de aansluiting van de Mechelsesteenweg naar de R6 zijn hierop echter voorzien. Gans de ontwikkeling van het gebied, alsmede de herinrichting van de aansluiting op de R6, zijn er overigens op voorzien dat het vrachtverkeer (zowel dat van de bestaande terreinen als van de nieuwe site) de R6 via de Heisbroekweg zou bereiken, en niet langer via de Mechelsesteenweg.

Het spreekt voor zich dat verzoekster belang heeft bij een verkeersveilige situatie, niet alleen voor haar doch ook voor het vrachtverkeer van haar huurders.

8. Verzoekster heeft derhalve wel degelijk een (materieel) belang bij de vernietiging van de vergunning.

Zelfs de loutere waardevermindering van haar percelen ten gevolge van het tenietgaan van de mogelijkheid op enige ontsluiting via de Heisbroekweg, is reeds voldoende om te doen blijken van het rechtens vereiste belang.

*Het belang van verzoekster blijkt afdoende en is tevens terdege gemotiveerd in het verzoekschrift, niet alleen onder de titel “II. Belang van verzoekster” maar ook bij de ingeroepen middelen.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De Raad oordeelt allereerst dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen.

De verzoekende partij omschrijft haar belang verder in het verzoekschrift: de vergunning in zijn huidige ontwerp zou niet langer voorzien in een verbindingsweg tussen het te ontwikkelen gebied en de site van de Mechelse Veilingen, daar waar dit voorheen wel het geval was. De verzoekende partij zou als aangelande evenwel een rechtstreeks belang hebben bij de aanleg van deze verbindingsweg.

De hinder of nadelen die de verzoekende partij kan ondervinden dienen het gevolg te zijn van de uitvoering van de bestreden vergunningsbeslissing. Zij dient aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

Noch in de vergunningsaanvraag, noch in de uiteindelijke bestreden beslissing werd een verbindingsweg voorzien tussen de percelen die het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing en de site van de Mechelse Veilingen.

In het verzoekschrift stelt de verzoekende partij dat deze ontsluitingsweg voorzien was in het oorspronkelijke plan doch zij verwijst naar een stuk dat evenwel geen element bevat dat de herkomst ervan kan duiden.

In de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften wordt in artikel 3.1.12 van deelgebied 3: Specifiek regionaal bedrijventerrein Veiling zuid enkel gesteld dat het bedrijventerrein via één ontsluiting gebundeld wordt ontsloten op de Heisbroekweg. Het wordt niet betwist dat de percelen van de verzoekende partij niet behoren tot het plangebied 'regionaal bedrijventerrein voor agro-industrie', zodat de verzoekende partij zich hierop niet nuttig kan steunen ter adstructie van haar belang. Tevens stelt de Raad vast de verzoekende partij op geen enkele wijze de wettigheid van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan betwist.

In het eerste middel wordt gewezen op het feit dat elk scenario in de toelichtingsnota bij het gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen" de door de verzoekende partij gewenste verbindingsweg weergeeft, doch een dergelijke toelichtingsnota kan een aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning er niet van weerhouden een andere ontsluiting te voorzien. Bijkomend stelt de Raad vast dat deze scenario's drie mogelijke ontsluitingsscenario's aangeven voor het deel gericht op agro-industrie, waartoe de percelen van de verzoekende partij niet behoren. De door de verzoekende partij gewenste ideale ontsluiting van haar percelen wordt dus op geen enkele manier verordenend vastgelegd in het voornoemde ruimtelijk uitvoeringsplan.

In zoverre de verzoekende partij in haar wederantwoordnota stelt dat haar percelen volkomen "geïsoleerd" geraken, moet in de eerste plaats herhaald worden dat de bestreden vergunning de bestaande ontsluiting van de percelen van de verzoekende partij niet in nadelige zin wijzigt; er wordt in deze aanvraag enkel niet voorzien in een bijkomende ontsluiting. Verder dient te worden opgemerkt dat het niet tot de bevoegdheid van de Raad behoort om zich uit te spreken over een mogelijk recht van doorgang of recht van uitweg.

Bijkomend wijst de Raad op het principiële beschikkingsrecht van de aanvrager om vrij de inhoud van zijn stedenbouwkundige aanvraag te bepalen en de taak van de verwerende partij om de aanvraag, zoals ingediend, te beoordelen op zijn merites, zonder dat er een verplichting bestaat om alternatieve ontwerpen uitvoerig te onderzoeken.

In de wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat het niet voorzien van de vermelde ontsluitingsweg een waardevermindering van haar percelen zou betekenen. Dit is evenwel niet correct. Er is *in casu* niet zozeer sprake van waardevermindering, doch eerder van het niet-uitvoeren van werkzaamheden die mogelijks zouden kunnen leiden tot een waardevermeerdering van de percelen in eigendom van de verzoekende partij. Door de bestreden beslissing wordt de ontsluiting van de percelen van de verzoekende partij immers helemaal niet gewijzigd. In die zin staat de bestreden beslissing de toekomstige ontwikkeling van deze percelen niet in de weg.

Tenslotte beroept de verzoekende partij zich voor het eerst in de wederantwoordnota op de verkeersveiligheid om haar belang te staven. De volledig nieuwe argumentatie die de verzoekende partij in haar wederantwoordnota verschaft, komt evenwel te laat en kan niet in aanmerking worden genomen. De rechten van verdediging van de andere bij het geding betrokken partijen vereisen dat de verzoekende partij de gegevens ter staving van haar belang in het inleidend verzoekschrift uiteenzet, zodat daarover tegenspraak mogelijk is.

Het besluit van het voorgaande is dat de verzoekende partij niet aantoont dat zij ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden.

De exceptie is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van PROVINCIALE ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ ANTWERPEN is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SINT-KATELIJNE-WAVER is ontvankelijk
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de eerste tussenkomende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tweede tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 oktober 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT