

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 16 oktober 2018 met nummer RvVb/A/1819/0180  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0558-A

Verzoekende partij	de nv <b>ETABLISSEMENTEN VERELLEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Kristof VANHOVE met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Herkenrodesingel 8D/2.03
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkomenende partij	de nv <b>PERFECT RENT</b>  vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel van 4 april 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van verschillende geclusterde grootschalige winkelpanden na afbraak van het bestaande pand op de percelen gelegen te 2440 Geel, Antwerpseweg 69, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie L, nummers 146A, 221T, 221B2, 143G, 145C en 144H.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 4 juli 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 8 augustus 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 10 juli 2018.

Advocaat K. VAN WANGHE *loco* advocaat Kristof VANHOVE voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Liesbeth PEETERS *loco* advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 30 december 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van verschillende geclusterde grootschalige winkelpanden na afbraak van het bestaande pand” op de percelen gelegen te 2440 Geel, Antwerpseweg 69.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978, in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo’s met achterliggend agrarisch gebied. De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Antwerpseweg’, goedgekeurd op 6 juli 2012. De percelen zijn ook getroffen door een rooilijnplan C/1787a, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 5 juni 1965.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 februari 2014 tot en met 16 maart 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 28 januari 2014 voorwaardelijk gunstig.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 13 maart 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 4 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij, met een inhoud identiek aan het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar van 25 maart 2014. Het college beslist:

“ ...

*DEEL 1 Geldende wettelijke en reglementaire voorschriften*

*1a. Voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen,...) + bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn + eventuele uitzonderingsbepalingen.*

*Ligging volgens de plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen, de verkavelingen*

*Het goed is gelegen in het gewestplan Herentals-Mol, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 28 juli 1978.*

*Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in een gebied voor ambachtelijke*

*bedrijven en kmo's met achterliggend agrarisch gebied.*

*De gebieden bestemd voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard (artikel 8 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).*

*Deze gebieden zijn bestemd voor de vestiging van ambachtelijke bedrijven, alsmede voor de huisvesting van het bewakingspersoneel, voor zover dit in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is;*

*De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op te minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden (artikel 11 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).*

*De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.*

*De aanvraag is gelegen in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan. Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het Provinciaal Ruimtelijke Uitvoeringsplan Antwerpseweg, dat gepubliceerd werd in het Belgisch Staatsblad op 3 augustus 2012 en in werking is getreden sinds 17 augustus 2012.*

*De aanvraag is niet gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling.*

*Bepalingen van het plan die van toepassing zijn op de aanvraag*

*De voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan zijn van toepassing.*

*Het ontwerp is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. de minimale bouwhoogte.*

*Voor een minimale bouwhoogte van 6,4 m i.p.v. 7 m kan een afwijking, zoals bepaald in art.4.4.1 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, worden toegestaan.*

*Afwijkings- en uitzonderingsregels zonevreemde woningen, gebouwen en constructies*  
*Niet van toepassing*

*Verordeningen*

*- gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen goedgekeurd door Deputatie van provincie Antwerpen op 24 mei 2012;*

*- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse regering op 1 oktober 2004 en latere wijzigingen; 1.b Andere voorschriften en decreten (zoals monumenten en landschappen, wegen, natuurwetgeving, ...)*

*Beschermde monumenten, landschappen, stads- en dorpgezichten*

*Niet van toepassing*

*Watertoets*

*Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad van 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets genoemd wordt.*

*Het voorliggende project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone,*

*zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Enkel wordt bij toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit moet gecompenseerd worden door de plaatsing van een hemelwaterput en een infiltratiebekken.*

*Andere*

*Niet van toepassing*

*1.c Externe adviezen*

*Het advies van de brandweer werd gevraagd dd. 07/01/2014.*

*Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer werd gevraagd dd. 07/01/2014.*

*Het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid werd gevraagd dd. 07/01/2014.*

*Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij werd gevraagd dd. 04/02/2014.*

*1.d Proces-verbaal van openbaar onderzoek*

*Wettelijke bepalingen*

*Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 14/02/2014 tot 16/03/2014.*

*De aanvraag valt onder de aanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002.*

*Inventaris bezwaren*

*Er werd 1 bezwaar ingediend:*

*1) De verplichtingen, m.b.t. het organiseren van het openbaar onderzoek zijn niet correct nageleefd. Hierdoor wordt een essentieel vormvoorschrift geschonden. De vergunning kan in deze omstandigheden niet rechtsgeldig worden afgeleverd en moet derhalve worden geweigerd.*

*2) De aanvraag houdt een inbreuk in op het eigendomsrecht van de bezwaarindienende partij en kan derhalve onmogelijk, zonder schending van het eigendomsrecht worden afgeleverd. Zodoende moet de vergunning worden geweigerd.*

*3) De aanvraag, zoals thans ingeplant, impliceert dat het project wordt verwezenlijkt aan een onvoldoende uitgeruste weg. Derhalve kan de vergunning niet zonder schending van artikel 4.3.5 VCRO worden afgeleverd. Zodoende moet de vergunning worden geweigerd.*

*4) De aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening, gezien de mobiliteitsimpact, de hinderaspecten, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen. De aanvraag houdt met name onvoldoende of zelfs geen rekening met de ernstige verkeershinder (en verkeersonveiligheid) die hieruit onherroepelijk voortvloeit. Derhalve moet de vergunning worden geweigerd.*

*DEEL 2: Verenigbaarheid met de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.*

*2.a. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag (+eventuele historiek)*

*Het perceel is gelegen langsheen een gewestweg en een gemeenteweg.*

*Art. 4.3.5. §1 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie "wonen", "verblijfsrecreatie", "dagrecreatie", "handel", "horeca", "kantoorfunctie", "diensten", "industrie", "ambacht", "gemeenschapsvoorzieningen" of "openbare nutsvoorzieningen", kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat:*

*§2 Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.*

*Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.*

*§3 In het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, kan de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend.*

*Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.*

*§4 De voorwaarde, vermeld in §1, is niet van toepassing:*

*1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;*

*2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;*

*3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.*

*De aanvraag betreft de sloping van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van grootschalige, geclusterde winkelpanden.*

*Er worden 3 gebouwen opgetrokken, elk met een maximum oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>.*

*In deze gebouwen worden in totaal 10 units voorzien, die elk een minimumoppervlakte hebben van 1.000 m<sup>2</sup>.*

*De bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 6,40 m, 9,60 m en 10 m.*

*Voor een minimale bouwhoogte van 6,4 m i.p.v. 7 m kan een afwijking, zoals bepaald in art. 4.4.1 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, worden toegestaan.*

*Er wordt gebouwd met platte daken.*

*De buitenafwerking is als volgt voorzien: de buitenwanden van de drie gebouwen worden opgetrokken in geprefabriceerde betonpanelen (kleur:lichtgrijs) met grote, terugliggende glaspartijen (aluminium buitenschrijnwerk, kleur:grijs).*

*Op het terrein zijn bovengronds 156 parkings voorzien en ondergronds 90 parkings. Daarnaast zijn er nog 28 parkings welke ontstaan door de aanleg van de doorrit naar Kremer (deze liggen op de grens van twee terreinen en kunnen dus gemeenschappelijk gebruikt worden). Dit geeft een totaal van 274 parkings. De verordening van stad Geel bepaalt dat er voor dit gehele project minimum 260 parkeerplaatsen dienen voorzien te worden. De aanvraag voldoet aan deze voorwaarde.*

*Daarnaast zijn er nog 33 extra parkeerplaatsen in de reservatiestrook. Deze zullen uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen zodat deze makkelijk kunnen verwijderd worden in geval van uitvoering van de ventwegen zoals voorzien in het PROP.*

*De inritten worden voorzien langs Steenovens en de uitrit langs Kremer.*

*Alle bestaande bebouwing op het terrein zal worden gesloopt en ook zullen enkele bomen gerooid worden. zoals voorzien op het goedgekeurde plan. De compensatie voor de te rooien bomen dient mee te worden opgenomen in het aan te planten groen dat minstens 10% van de niet bebouwde oppervlakte dient te uit te maken.*

*Onder de straten worden 2 infiltratiebekkens voorzien waarop de overlopen van de hemelwaterputten worden aangesloten.*

*2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen,...)*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het PRUP "Antwerpseweg".*

*Ingevolge art. 1 — zone voor handelslint grootschalige handelszaken — 5. — bouwhoogte van de voorschriften van het PRUP "Antwerpseweg" bedraagt de minimale bouwhoogte 7 m.*

*Aangezien een deel van de gebouwen wordt opgericht met een bouwhoogte van 6,40 m is een afwijking van de voorschriften vereist.*

*Overeenkomstig artikel 4.4.1 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, kan deze afwijking toegestaan worden.*

*2.c Verenigbaar met andere voorschriften*

*De aanvraag is in overeenstemming met de andere voorschriften*

*2.d Beoordeling van de externe adviezen*

*Het advies van de brandweer dd. 14/03/2014 is voorwaardelijk gunstig (kenmerk 2013-006-001/01).*

*Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dd. 28/01/2014 is voorwaardelijk gunstig (kenmerk 114/B/BAV/2014/38b).*

*Het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid dd. 29/01/2014 is voorwaardelijk gunstig (kenmerk 13.0136).*

*Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij dd. 13/03/2014 is voorwaardelijk gunstig (kenmerk WT2014G0225).*

*2.e Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek*

*1) De verplichtingen m.b.t. het organiseren van het openbaar onderzoek zijn niet correct nageleefd. Hierdoor wordt een essentieel vormvoorschrift geschonden. De vergunning kan in deze omstandigheden niet rechtsgeldig worden afgeleverd en moet derhalve worden geweigerd.*

*Artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging bepaalt dat, indien de aanvraag betrekking heeft op een perceel met een kadastraal nummer, de eigenaars van alle aanpalende percelen voor de aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur bij een ter post aangetekende brief of bij een individueel bericht tegen ontvangstbewijs in kennis gesteld worden van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Dit is gebeurd overeenkomstig de wettelijke bepalingen.*

*Het perceel van de bezwaarindiener is gelegen aan de overkant van een openbare weg en paalt dus niet aan de percelen van de bouwheer. Hierdoor diende de bezwaarindiener, overeenkomstig de wettelijke bepalingen, niet te worden aangeschreven.*

*2) De aanvraag houdt een inbreuk in op het eigendomsrecht van de bezwaarindienende partij en kan derhalve onmogelijk, zonder schending van het eigendomsrecht worden afgeleverd. Zodoende moet de vergunning worden geweigerd. Voor de betreffende wegenis (Steenovens) werden reeds meer dan 30 jaar geleden door stad Geel bezitsdaden gepleegd (asfaltering). Hierdoor kan de weg worden beschouwd als toegankelijk voor openbaar verkeer. De bouwheer kan hiervan dus gebruik maken om toegang te verschaffen tot zijn perceel.*

*3) De aanvraag, zoals thans ingeplant, impliceert dat het project wordt verwezenlijkt aan een onvoldoende uitgeruste weg. Derhalve kan de vergunning niet zonder schending van artikel 4.3.5 VCRO worden afgeleverd. Zodoende moet de vergunning worden geweigerd.*

*De aanvraag is gesitueerd langs Antwerpseweg wat een voldoende uitgeruste weg is overeenkomstig artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*4) De aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening, gezien de mobiliteitsimpact, de hinderaspecten, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen. De aanvraag houdt met name onvoldoende of zelfs geen rekening met de ernstige verkeershinder (en verkeersonveiligheid) die hieruit onherroepelijk voortvloeit. Derhalve moet de vergunning worden geweigerd.*

*Voor het betreffende project werd door de bouwheer een MOBER opgemaakt om de mogelijke gevolgen op het vlak van mobiliteit aan te geven.*

*Deze MOBER werd overgemaakt aan het Agentschap Wegen en Verkeer, dat op 28/01/2014 een voorwaardelijk gunstig advies afleverde betreffende de aanvraag. Tevens wordt langs Antwerpseweg een invoegstrook voorzien richting Steenovens om verkeersveilig Steenovens te kunnen indraaien.*

*Verder worden, om de mobiliteitsbelasting in Steenovens zoveel mogelijk te verminderen, enkel de inritten van het handelspark voorzien langs Steenovens en de uitritten langs Kremer.*

#### *2.f Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg*

*De aanvraag is inpasbaar in de omgeving en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.*

#### *2.g Eindadvies en voorstel van voorwaarden*

*Gunstig met volgende voorwaarden:*

*De werken dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig de goedgekeurde plannen.*

*Er worden 3 gebouwen opgetrokken, elk met een maximum oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>.*

*In deze gebouwen worden in totaal 10 units voorzien, die elk een minimumoppervlakte hebben van 1.000 m<sup>2</sup>.*

*De bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 6,40 m, 9,60 m en 10 m.*

*Voor een minimale bouwhoogte van 6,4 m i.p.v. 7 m kan een afwijking, zoals bepaald in art. 4.4.1 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, worden toegestaan.*

*Er wordt gebouwd met platte daken.*

*De buitenafwerking is als volgt voorzien: de buitenwanden van de drie gebouwen worden opgetrokken in geprefabriceerde betonpanelen (kleur:lichtgrijs) met grote, terugliggende glaspartijen (aluminium buitenschrijnwerk, kleur:grijs).*

*De 33 extra parkeerplaatsen in de reservatiestrook dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen zodat deze makkelijk kunnen verwijderd worden in geval van uitvoering van de ventwegen zoals voorzien in het PRUP.*

*De inritten worden voorzien langs Steenovens en de uitrit langs Kremer.*

*De compensatie voor de te rooien bomen dient mee te worden opgenomen in het aan te planten groen dat minstens 10% van de niet bebouwde oppervlakte dient te uit te maken.*

*Onder de straten worden 2 infiltratiebekkens voorzien waarop de overlopen van de hemelwaterputten worden aangesloten.*

*Er dienen steeds ten minste 260 parkeerplaatsen (garages, carports) in functie van het project behouden te worden, ook na overdracht van (een deel van) het project*

*Er dient gevolg te worden gegeven aan het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer dd. 14/03/2014 (kenmerk 2013-006-001/01).*

*Er dient gevolg te worden gegeven aan het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dd. 28/01/2014 (kenmerk 114/B/BAV/2014/389).*

*Er dient gevolg te worden gegeven aan het voorwaardelijk gunstig advies van het Centrum voor Toegankelijkheid dd. 29/01/2014 (kenmerk 13.0136).*

*Er dient gevolg te worden gegeven aan het voorwaardelijk gunstig advies van de Vlaamse Milieumaatschappij dd. 13/03/2014 (kenmerk WT2014G0225).*

*(...)*

*Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften*

*Zoals aangegeven in het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, werd de aanvraag getoetst, aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften. Het schepencollege volgt het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*

*Zoals aangegeven in het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, werd de aanvraag getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. Het schepencollege volgt het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*

#### *Externe adviezen*

*Voor de bespreking van de externe adviezen verwijst het schepencollege naar het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.*

#### *Watertoets*

*Zoals aangegeven in het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, werd de watertoets uitgevoerd voor de aanvraag. Het schepencollege volgt het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*

#### *Openbaar onderzoek*

*Voor de bespreking van het openbaar onderzoek verwijst het schepencollege naar het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 04/04/2014 het volgende:*

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is*

*1° het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief 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° volgende voorwaarden na te leven:*

*De werken dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig de goedgekeurde plannen.*

*Er worden 3 gebouwen opgetrokken, elk met een maximum oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>.*

*In deze gebouwen worden in totaal 10 units voorzien, die elk een minimumoppervlakte hebben van 1.000 m<sup>2</sup>.*

*De bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 6,40 m, 9,60 m en 10 m.*

*Voor een minimale bouwhoogte van 6,4 m i.p.v. 7 m kan een afwijking, zoals bepaald in art.4.4.1 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, worden toegestaan.*

*Er wordt gebouwd met platte daken.*

*De buitenafwerking is als volgt voorzien: de buitenwanden van de drie gebouwen worden opgetrokken in geprefabriceerde betonpanelen (kleur:lichtgrijs) met grote; terugliggende glaspartijen (aluminium buitenschrijnwerk, kleur:grijs).*

*De 33 extra parkeerplaatsen iri de reservatiestrook dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen zodat deze makkelijk kunnen verwijderd worden in geval van uitvoering van de ventwegen zoals voorzien in het PROP.*

*De inritten worden voorzien langs Steenovens en de uitrit langs Kremer.*

*De compensatie voor de te rooien bomen dient mee te worden opgenomen in het aan te planten groen dat minstens 10% van de niet bebouwde oppervlakte dient te uit te maken. Onder de straten worden 2 infiltratiebekkens voorzien waarop de overlopen van de hemelwaterputten worden aangesloten.*

*Er dienen steeds ten minste 260 parkeerplaatsen (garages, carports) in functie van het project behouden te worden, ook na overdracht van (een deel van) het project*

*Er dient gevolg te worden gegeven aan het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer dd. 14/03/2014 (kenmerk 2013-006-001/01).*

*Er dient gevolg te worden gegeven aan het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dd. 28/01/2014 (kenmerk 114/B/BAV/201 4/389).*

*Er dient gevolg te worden gegeven aan het voorwaardelijk gunstig advies van het Centrum voor Toegankelijkheid dd. 29/01/2014 (kenmerk 13.0136).*

*Er dient gevolg te worden gegeven aan het voorwaardelijk gunstig advies van de Vlaamse Milieumaatschappij dd. 13/03/2014 (kenmerk WT2014G0225).*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 8 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.



De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 juli 2014 om de behandeling van het beroep te verdagen. De hoorzitting vindt plaats op 15 juli 2014. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn tweede verslag van 7 augustus 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Ondanks de suggestie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een vergunning te verlenen op 17 juli 2014 overeenkomstig het in beroep bijgebrachte groenbeplantingsplan en onder de voorwaarde dat het advies van AWV, Centrum voor Toegankelijkheid, brandweer en VMM wordt nageleefd en onder de voorwaarden opgenomen in het besluit van het college, doch zonder dat het advies inhoudelijk wordt veranderd.

De verzoekende partij stelt tegen deze beslissing op 30 september 2014 een beroep in bij de Raad (rolnummer 1415/0045/A/3/0054). Met een arrest van 4 oktober 2016 (nummer RvVb/A/1617/0124) wordt voormelde beslissing vernietigd. De Raad motiveert als volgt:

“ ...

*De verzoekende partij is van mening dat het voorwerp van de bestreden beslissing een stadsontwikkelingsproject betreft, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen, met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> handelsruimte of meer. In de bestreden beslissing wordt niet betwist dat het voorwerp van de bestreden beslissing een brutovloeroppervlakte heeft van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> handelsruimte. Zo wordt vermeld dat er drie gebouwen opgetrokken worden, elk met een maximum oppervlakte van 5000 m<sup>2</sup> en dat in deze gebouwen in totaal tien units worden voorzien met elk een minimumoppervlakte van 1000 m<sup>2</sup>. Hierbij maakt de Raad overigens abstractie van het arrest van 24 maart 2011 met nummer C-435/09 van het Hof van Justitie dat geoordeeld heeft dat voor zover de regelgeving van het Vlaamse Gewest drempelwaarden en selectiecriteria vaststelt die enkel met de omvang van het betrokken project rekening houden, dit niet aan de eisen van artikel 4, leden 2 en 3 van de richtlijn 85/337/EEG van 27 juni 1985, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III, voldoet.*

*Het toepassingsgebied van bovenvermelde regelgeving dient beoordeeld te worden met het oog op de vraag of het aangevraagde geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg heeft. Hierbij lijkt het weinig relevant of het gaat om één groot winkelcentrum dan wel een aantal geclusterde grootschalige winkelpanden. Hetzelfde geldt voor een vermeend feit dat het project niet gelegen is in een stadscentrum. In de bestreden beslissing wordt enkel vermeld dat het PRUP Antwerpseweg met bijhorende voorschriften werd voorafgegaan aan een planMER-screening en dat voor het betreffende project een MOBER werd opgemaakt om de mogelijke gevolgen van de mobiliteit aan te geven.*

*Het bestaan van deze documenten doet allerm minst afbreuk aan de verplichting tot het opstellen van een project-MER dan wel een MER-screening. Het project lijkt, gelet op de aard en ligging van het gebouw als “stadsontwikkelingsproject” in de zin van bijlage II van het project-MER-besluit beschouwd te moeten worden, minstens had hierover een beoordeling in de bestreden beslissing moeten plaatsvinden. Uit het gebrek aan motivering over het “stadsontwikkelingsproject” blijkt dat niet werd onderzocht of de aanvraag een screening noodzaakt naar aanzienlijke milieueffecten.*

*De beoordeling in de bestreden beslissing ter zake slaat op aspecten van goede ruimtelijke ordening en kunnen niet dienen als beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten. Uit al het voorgaande volgt dat de bestreden beslissing geen afdoende*

*motieven bevat waaruit blijkt dat het aangevraagde geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg heeft.*

*...*

2.

De administratieve procedure wordt hernomen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 januari 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. In dit verslag wordt gevraagd de beslissing uit te stellen naar latere datum, in afwachting van een ontheffingsbeslissing van de dienst MER.

De hoorzitting vindt plaats op 24 januari 2017. De verzoekende partij legt ter zitting nog een toelichtende nota neer ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Op 2 februari 2017 verleent de dienst MER een ontheffing van de verplichting tot het opstellen van een project-MER en dit voor een periode van vier jaar.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt op 6 februari 2017 een aanvullend verslag op en herneemt het standpunt zoals ingenomen in het verslag van 19 januari 2017 en verwijst tevens naar voormelde ontheffingsbeslissing. Hij stelt het beroep niet in te willigen en een voorwaardelijke vergunning te verlenen.

De verwerende partij verklaart het beroep op 9 februari 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

**11. BEOORDELING NA ARREST RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

*Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (kan worden gebracht) met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening (door het opleggen van voorwaarden).*

***Volgens het geldende provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan PRUP Antwerpseweg situeert de aanvraag zich in zone voor handelslint grootschalige handelszaken. De aanvraag is, mits beperkte afwijkingen, in overeenstemming met dit RUP.***

*De aanvraag dient getoetst aan de voorschriften van het PRUP Antwerpseweg. De aanvraag wijkt af op volgend artikel:*

*Ingevolge artikel 1, zone voor handelslint grootschalige handelszaken, 5. Bouwhoogte, bedraagt de minimale bouwhoogte 7m. Een deel van de gebouwen wordt opgericht met een bouwhoogte van 6,40m.*

*Gelet op het zeer kleine verschil, van 60cm, wat in principe slechts de hoogte van een dakopbouw zelf impliceert. Bovendien dient men rekening te houden met zuinig ruimtegebruik inzake energieverbruik, en de strenger wordende normen inzake isolatiediktes, kan men stellen dat hierop een afwijking kan worden toegestaan.*

*Artikel 1.8 stelt dat er minimaal 10% van de niet bebouwde zone per perceel, verplicht dient te worden beplant, waarbij ten minste de parkeerzone via opgaand groen gestructureerd en afgeschermd wordt. Uit het initiële inplantingsplan kan men afleiden dat er niet genoeg ruimte voor groen wordt voorzien om in overeenstemming te zijn met dit artikel.*

*Er werd een berekeningsnota toegevoegd waarin wel 10% als groen wordt uitgeteld. Er dient te worden op gewezen, dat het voorste gedeelte groen niet kan worden meegerekend, vermits dit in de reservatiestrook gelegen is en verwijderd zal worden bij realisatie van de ventweg.*

*Op 9 juli 2014 bracht de aanvrager, in graad van beroep, een aangepast inplantingsplan bij. Hierop werden de parkeerplaatsen voorzien in betonnen grasdallen. Hierop werd door de dienst een negatief advies gegeven, aangezien grasdallen in wezen een verharding van de ondergrond impliceert. Waardoor er nog geen 10% van de niet bebouwde zone als beplant kan worden beschouwd.*

Op 6 augustus 2014 werden er in graad van beroep opnieuw aangepaste plannen bijgebracht. Er werden 8 parkings opgeofferd voor de uitbreiding van de groenzone. Er blijven echter nog 266 parkeerplaatsen ter beschikking, wat nog voldoende is volgens de verordening (min. 260). Gelet op de berekening bijgevoegd, kan men stellen dat er 10% beplanting wordt voorzien buiten de reservatiestrook. Men kan stellen dat, mits deze wijziging, de aanvraag in overeenstemming is met dit artikel.

Artikel 1.1 stelt dat de ontsluiting van de percelen gaat via de Antwerpseweg. Het PRUP beoogt ontsluiting via deze weg, mits realisatie van een, 2x2-weg met ventwegen. Deze ventweg werd tot op heden nog niet gerealiseerd.

Uit het advies van AWW, blijkt niet dat de aanleg van deze ventweg concreet is vastgesteld en uitgevoerd zal worden binnen 5jaar. Zij verlenen hierover strikt voorwaardelijk advies. Onder de voorwaarden opgenomen in dit advies, kan men stellen dat de aanvraag op dit vlak niet strijdig is met het PRUP, aangezien de ventweg nog niet werd gerealiseerd.

Het eigendom is getroffen door een rooilijnplan plan C/1787a K.B. 05/06/1965.

**De aanvraag dient getoetst aan de gemeentelijke parkeerverordening, d.d. 8 juni 2012.**

Op het terrein zijn bovengronds 156 parkings voorzien en ondergronds 90 parkings. Daarnaast zijn er nog 28 parkings, welke ontstaan door de aanleg van de doorrit naar Kremer. Dit geeft een totaal van 274 parkings. Na de wijzigingen inzake het groenbeplanting, werd het aantal parkeerplaatsen aangepast naar 266. De verordening van de stad Geel bepaalt dat er voor dit gehele project minimum 260 parkeerplaatsen dienen voorzien te worden. De aanvraag voldoet aan deze voorwaarde.

Daarnaast worden er 33 parkeerplaatsen in de reservatiestrook geplaatst. Deze zullen worden uitgevoerd in waterdoorlatend materiaal, zodat deze makkelijk kunnen worden verwijderd, in geval van uitvoering van de ventwegen zoals voorzien in het PRUP.

**De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.**

Art. 4.4.1. VCRO bepaalt: (...)

Gelet op bovenstaande motivering, kunnen de afwijkingen van het PRUP worden toegestaan, op basis van dit artikel.

**De aanvraag is wel degelijk gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, namelijk de gewestweg Antwerpseweg.**

Beroeper betwist het openbare karakter van Steenovens. Stedenbouwkundige vergunningen worden steeds verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Geschillen over burgerlijke rechten, in het bijzonder over het voorliggende recht van overgang, behoren krachtens art. 144 van de Grondwet bij uitsluit tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het bestreden besluit verandert dan ook niets aan het recht op een alternatieve losweg die voor de betrokken percelen zou gelden.

Er dient te worden opgemerkt dat deze weg wel een straatnaam draagt en al herhaaldelijk door de stad Geel werd verhard. Bovendien bevinden zich in vernoemde straat enkele woningen die tevens hierop ontsluiten.

Art. 4.3.5. §1. VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie "wonen", "verblijfsrecreatie", "dagrecreatie", "handel", "horeca", "kantoorfunctie", "diensten", "industrie", "ambacht", "gemeenschapsvoorzieningen" of "openbare nutsvoorzieningen", slechts kan worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

Beroeper haalt aan dat er de aanplakking tijdens het openbaar onderzoek niet reglementair werd aangebracht. Deze aanplakking dient voldoende zichtbaar te worden aangebracht. Gezien deze zowel hun bezwaren als hun beroep hebben kunnen indienen, en hierbij aldus hun rechten niet werden geschonden, kan men stellen dat het openbaar onderzoek correct is verlopen.

De betreffende aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van een Ruimtelijk uitvoeringsplan. De projecten die kunnen ontstaan zijn afhankelijk van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van dit plan.

Het PRUP Antwerpseweg met bijhorende voorschriften werd voorafgegaan aan een planMER-screening. Hieruit bleek dat de mobiliteitsimpact aanzienlijk zou zijn. Voor het betreffende project werd een MOBER opgemaakt om de mogelijke gevolgen van de mobiliteit aan te geven. Deze MOBER werd overgemaakt aan het agentschap wegen en verkeer, dat op 28/01/2014 een voorwaardelijk gunstig advies uitbracht. De voorwaarden uit dit advies dienen strikt te worden nageleefd.

**Voorliggend project behoort tot de bijlage II van het project-m.e.r.-besluit, namelijk rubriek 10b:**

Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen,

- met betrekking tot de bouw van 1000 of meer woongelegenheden, of
- met een bruto vloeroppervlakte van 5000m<sup>2</sup> handelsruimte of meer, of
- met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van Zuur.

Voor projecten van bijlage II dient in principe een project-MER opgesteld te worden. Er werd echter bij de dienst MER een verzoek tot ontheffing van de verplichting tot het opstellen van een project-MER ingediend, in toepassing van artikel 4.3.3. §3 van het DABM.

De dienst MER is van oordeel dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Op 3 februari 2017 werd het verzoek tot ontheffing dan ook ingewilligd. De ontheffing wordt verleend voor een termijn van 4 jaar.

**Indien de aanvraag gelegen is in een reservatiegebied, moet eerst de planologische overeenstemming duidelijk afgetoetst worden.**

Conform artikel 18.7.3 van het Inrichtingsbesluit zijn reservatie- en erfdiensbaarheidsgebieden gebieden waar perken kunnen worden gesteld aan handelingen en werken, teneinde de nodige ruimte te reserveren voor het uitvoeren van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden. Een reservatiestrook houdt dus geen absoluut bouwverbod in.

In zoverre bebouwing in de reservatiestrook mogelijk wordt geacht en dus géén legaliteitsbelemmering met de gewestplanbestemming wordt vastgesteld, moeten de bebouwingsmogelijkheden conform artikel 4.3.8. §2 VCRO nagegaan worden.

Art. 4.3.8. §2. VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning niet kan worden verleend voor het bouwen van een constructie in een reservatiestrook, behoudens indien voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de aanvraag heeft betrekking op de uitvoering, bescherming of instandhouding van handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructuur of openbare wegen of nutsvoorzieningen en kan worden gekaderd binnen de vigerende stedenbouwkundige voorschriften;

2° uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de reservatiestrook niet binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning zal worden aangewend voor de uitvoering, bescherming of instandhouding van handelingen, vermeld in 1°.

Uit het voorwaardelijk gunstig advies blijkt dat AWW deze weg niet binnen 5 jaar na afgifte van de vergunning zal worden aangewend. Bovendien leggen zij strikte voorwaarden op met betrekking tot het gebruik van deze reservatiestrook. Waardoor kan worden afgeleid dat de aangevraagde parkeerplaatsen de instandhouding van de ventweg niet hypothekeert.

***De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.***

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel gelegen te zijn in een effectief overstromingsgevoelig gebied.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke

oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

Er wordt per unit een hemelwaterput voorzien van minstens 7500l, met telkens een overloop op de ondergrondse infiltratievoorziening. De infiltratiebekkens worden aangesloten op de aanpalende grachten.

***De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.***

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde 'is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Het PRUP met bijhorende voorschriften werd ten tijde van de goedkeuring eveneens getoetst aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zodat ook voor dit project kan worden geoordeeld dat het verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

*Voor wat betreft de bouwhoogte kan een afwijking worden toegestaan. Volgens het RUP bedraagt de minimale bouwhoogte 7m. Een deel van de gebouwen wordt opgericht met een bouwhoogte van 6,40m. Gelet op het zeer kleine verschil, van 60cm, wat in principe slechts de hoogte van een dakopbouw zelf impliceert. Bovendien dient men rekening te houden met zuinig ruimtegebruik inzake energieverbruik, en de strenger wordende! normen inzake isolatiediktes, kan men stellen dat hierop een afwijking kan worden toegestaan. De goede ruimtelijke ordening wordt hiermee niet in het gedrang gebracht. De impact op de omgeving is nihil.  
...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden hieromtrent geen excepties opgeworpen.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij zet haar belang als volgt uiteen:

*“...  
14. Volgens artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO kan er tegen een vergunningsbeslissing verleend in laatste administratieve aanleg een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen worden ingediend door “elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing”.*

*De verzoekende partij is, zoals reeds werd aangehaald in het feitenrelaas, eigenaar van de naastgelegen gronden waarop een garage wordt uitgebaat en waarop een private ontsluitingsweg is aangelegd in functie van de ontsluiting van haar perceel (en de achterliggende percelen eveneens in haar eigendom).*

*Als eigenaar van de aanpalende percelen ondervindt zij rechtstreeks en onrechtstreeks hinder en nadelen van het grootschalige handelscomplex bestaande uit 3 geclusterde gebouwen met een totale bruto vloeroppervlakte van niet minder dan 12.977 m<sup>2</sup> en met 266 parkings.*

*Dit handelscomplex wordt ontsloten via de private weg over het terrein van de verzoekende partij. De private weg is absoluut niet geschikt om grote aantallen autobezoekers te ontvangen. Zoals verder zal worden aangetoond, betreft het hier geen voldoende uitgeruste weg aangezien deze niet is voorzien van (openbare) nutsvoorzieningen.*

*De toegang tot het handelscomplex over de private toegangsweg van verzoekende partij betekent bovendien een ernstige verstoring van het ongestoord genot van de eigendom van verzoekende partij (beschermd door artikel 544 B.W. en artikel 1 eerste aanvullend protocol bij het EVRM), een waardevermindering van haar eigendom en een ernstige belemmering voor het huidige gebruik en toekomstige ontwikkeling van haar perceel.*

*Bovendien zal het ontworpen handelscomplex zoals gezegd dagelijks gemiddeld zo een 2.000 autobezoekers aantrekken via deze onvoldoende uitgeruste weg, zodat verzoekende partij hiervan ernstige verkeershinder zal ondervinden en het gebruik en de ontwikkelingsmogelijkheden van haar eigendom ernstig worden beperkt.*

*Het is duidelijk dat de verzoekende partij als rechtstreekse nabuur “rechtstreeks of onrechtstreeks hinder en nadelen” ondervindt ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, zodat zij op grond van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO over het rechtens vereiste belang beschikt om een jurisdictioneel beroep in te stellen bij Uw Raad.*

*Ten overvloede moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij de voor haar nadelige vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerde administratief beroep bij de deputatie, en dus niet heeft verzaakt aan haar recht om zich tot de Raad te wenden.*

*De deputatie van de provincie Antwerpen heeft het beroep van de verzoekende partij overigens ontvankelijk verklaard, zodat de verzoekende partij hoe dan ook over een procedureel belang beschikt bij haar vordering.*

*15. Volgens artikel 4.8.11, §2, 1°, a) VCRO wordt het beroep ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat “de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is”.*

*De bestreden beslissing werd betekend op 23 februari 2017.*

*Onderhavig beroep is dus tijdig ingesteld want binnen een termijn van vijfenveertig dagen vanaf de dag na deze van de betekening.*

*Het beroep is dan ook ontvankelijk.  
...”*

2.

De tussenkomende partij voert volgende exceptie aan:

*“ ...*

*De verzoekende partij meent dat zij over het rechtens vereiste belang beschikt aangezien zij als directe nabuur rechtstreeks of onrechtstreeks hinder en nadelen ondervindt ingevolge de vergunningsbeslissing Verzoekende partij motiveert dit als volgt:*

*(...)*

*Tussenkomende partij betwist dit.*



Ten eerste wijst tussenkomende partij op het feit dat verzoekende partij een rechtspersoon is. Dit impliceert dat zij geen "zintuiglijke" hinder kan ervaren. Uw Raad oordeelde in gelijkkluidende zin in het arrest van 21 mei 2012 met nummer A/2012/0193:

(...)

Ten tweede meent verzoekende partij te beschikken over een procedureel belang. Verzoekende partij heeft de context van dit begrip klaarblijkelijk verkeerd begrepen. Uw Raad oordeelde reeds meerdere malen met betrekking tot het procedureel belang van verzoekers. Zo stelde Uw Raad in arrest van 14 september 2011 met nummer A/2011/0128 het volgende:

(...)

Het begrip 'procedureel belang' is dus aan de orde wanneer een verzoekende partij een administratief beroep indiende bij de deputatie en dit beroep vervolgens werd afgewezen als onontvankelijk. Het bestreden besluit verklaarde het administratief beroep nochtans ontvankelijk. Verzoekende partij beroept zich dus ten onrechte op het procedureel belang. Zij beschikt, onmiskenbaar, niet over zulk procedureel belang. Bovenstaande rechtspraak voorziet namelijk louter in een procedureel belang wanneer verzoekende partij haar beroep zag afwijzen als onontvankelijk.

Tot slot is verzoekende partij van mening dat zij beschikt over een belang in de zin van artikel 48 11, 51, eerste lid, 2° VCRO aangezien zij wordt geconfronteerd met:

- een "ernstige verstoring van het ongestoord genot van de eigendom"
- een "waardevermindering"
- een "ernstige belemmering voor het huidige gebruik en de toekomstige ontwikkeling van haar percelen"

*a. Met betrekking tot de beweerdde verstoring van de eigendom*

Verzoekende partij meent haar belang te putten uit het feit dat ten gevolge van de vergunningsbeslissing haar ongestoord genot van de eigendom zal worden verstoord aangezien de ontsluitingsweg een private weg zou betreffen die haar eigendom is. Tussenkomende partij betwist dit.

Op onderstaande foto is de weg via dewelke zal worden ontsluiten op de Antwerpseweg duidelijk zichtbaar.

(...)

Vooreerst moet worden opgemerkt dat de zogenaamde private weg duidelijk niet als dusdanig kan worden gekwalificeerd. De weg is niet afgesloten, er zijn verkeerstekens op aangebracht, de weg draagt een straatnaam ("Steenovens"), werd door de gemeente verhard en er zijn verkeersborden op aangebracht. Het feit dat de weg eigendom zou zijn van verzoekende partij, waar bovendien geen bewijs van wordt bijgebracht, doet geen afbreuk aan het openbaar karakter van de weg. In het PRUP Antwerpseweg wordt de Steenovens bovendien gekwalificeerd als een gemeenteweg.

(...)

Verzoekende partij meent door het gebruik van bovenstaande weg hinder te zullen ondervinden en geraakt te zullen worden in het ongestoord genot van haar eigendom. Ervan uitgaande dat de weg inderdaad eigendom is van verzoekende partij, wat tot op heden onbewezen is en ten stelligste wordt betwist, dient te worden opgemerkt dat verzoekende partij haar garage zelf laat ontsluiten op deze weg en zelf verkeer op deze weg genereert.

Verzoekende partij maakt daarbij niet voldoende waarschijnlijk waarin de vermeende hinder zich zal manifesteren.

Bovendien merkte de deputatie over voorliggend argument het volgende op:

(...)

Ten overvloede aangezien de weg overduidelijk voldoende breed is om met twee wagens tegelijkertijd elkaar te kruisen, kan verzoekende partij geen hinder of nadelen ondervinden aan het beweerde overmatige verkeer.

*b. Met betrekking tot de waardevermindering*

Tussenkomen de partij ziet geenszins in welke mate verzoekende partij ten gevolge van het vergunde project geconfronteerd zou worden met een waardevermindering, noch licht verzoekende partij dit op enige wijze toe.

Het bestaan van de hinder die hieruit beweerdelijk zou voortvloeien is vaag en de aard en de omvang is onvoldoende geconcretiseerd.

*c. Met betrekking tot de ernstige belemmering voor het huidige gebruik en de toekomstige ontwikkeling van haar percelen*

Verzoekende partij meent hinder en nadelen te kunnen ondervinden op het vlak van het huidige gebruik en de ontwikkeling haar percelen in de toekomst. Dit wordt op geen enkele wijze aangetoond of gestaafd.

Zoals reeds vermeld, is de Steenovens voldoende breed om met twee wagens naast elkaar te rijden. Het afrijdend cliënteel van verzoekende partij zal dus generlei gehinderd worden door het aanrijdend verkeer van het vergunde handelscomplex.

Voor wat betreft de toekomstige ontwikkeling van de percelen ziet tussenkomen de partij niet in op welke wijze verzoekende partij op dit vlak gehinderd zou kunnen worden. Het projectgebied is weliswaar gelegen naast het perceel van verzoekende partij, doch bevindt zich hiertussen de eerder genoemde weg.

Verzoekende partij slaagt er niet in om het bestaan van de beweerde hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk te maken, noch wordt de aard en de omvang van deze hinder of nadelen op concrete wijze omschreven.

Verzoekende partij beschikt niet over het rechtens vereiste belang om een beroep in te stellen bij Uw Raad. Het beroep dient te worden afgewezen als onontvankelijk.

...

3.

De verzoekende partij antwoordt in haar toelichtende nota:

“ ...

3. Tussenkomen de partij haalt in haar schriftelijke uiteenzetting aan dat verzoekende partij niet over het rechtens vereiste belang zou beschikken.

### **Zintuiglijke hinder**

4. In de eerste plaats stelt tussenkomen de partij dat verzoekende partij, als rechtspersoon, geen zintuiglijke hinder kan ondervinden. Hierbij moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij zich in haar beroep niet rechtstreeks heeft beroepen op de zogenaamde ‘zintuiglijke hinder’ om haar belang te staven. Door verzoekende partij wordt in dit verband niet aangevoerd dat zij zicht-of geluidshinder e.d.m. zou lijden. Verzoekende partij heeft daarentegen concreet uiteengezet hoe de uitvoering van de bestreden beslissing voor haar als rechtspersoon en als eigenaar van de aanpalende gronden, rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen met zich meebrengt.

Verzoekende partij heeft zich bijvoorbeeld niet rechtstreeks beroepen op de mobiliteitshinder die tussenkomen de partij aanhaalt. Zij heeft concreet aangetoond dat door de ernstige verkeersconflicten die zullen ontstaan op de private ontsluitingsweg naar haar eigendom, de waarde van haar eigendom zal verminderen en de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van haar eigendom in ernstige mate zullen

worden beperkt. Deze laatste aspecten kunnen wél nadeel berokkenen aan verzoekende partij als rechtspersoon.

### **Ernstige verstoring van het ongestoord genot van de eigendom**

5. Tussenkomen partij betwist dat de ontsluitingsweg een private weg zou zijn, in eigendom van verzoekende partij.

Zij stelt in dit verband dat de weg niet werd afgesloten, dat er verkeerstekens werden aangebracht, dat de weg een naam draagt ('Steenovens') en dat deze door de gemeente werd verhard.

6. Deze vaststelling is niet correct. De ontsluitingsweg is weldegelijk private eigendom van verzoekende partij, nu de wegzate gelegen is op de eigendom van verzoekende partij (kadastrale percelen 142R en 117C). Bovendien is er nooit een afstand van eigendomsrecht aan de gemeente gebeurd. Daarnaast heeft de weg geen afzonderlijk kadastraal perceelnummer.

Bovendien is de enige straatverlichting voor de weg langsheen de perceel van verzoekende partij zelf afkomstig (aan haar gebouw aangebracht) en is er geen andere (openbare) straatverlichting; evenmin is er een electriciteitsleiding aan de weg langsheen de percelen van concludante (dus over de lengte van de private weg); noch is er belijning op de weg langsheen de percelen van concludante.

7. Daarnaast heeft verzoekende partij d.m.v. een aangetekend schrijven van 25 juli 2014 aan de stad Geel formeel betwist dat de stad enige aanspraken kon laten gelden op de private weg van verzoekende partij op haar percelen nr. 142R en 117C.

Bovendien heeft verzoekende partij in maart 2017 nog een volledig nieuwe asfaltverharding van de weg laten uitvoeren op eigen kosten, waaruit afdoende haar privaat eigendomsrecht blijkt (zie stuk 8).

8. De omstandigheid dat een vergunning steeds wordt verleend onder voorbehoud van subjectieve rechten, zoals aangehaald door tussenkomen partij, wil uiteraard niet zeggen dat de verzoekende partij de aantasting van haar eigendomsrecht niet mag aanvoeren in het kader van de uiteenzetting van haar belang. Daarbij moet worden opgemerkt dat voornoemd principe genuanceerd moet worden. Om nuttig en doelmatig te zijn moet de vergunning immers in realiteit kunnen worden uitgevoerd. Indien daaromtrent discussie rijst in de loop van de procedure, kan dit de vergunningverlenende overheid dwingen om te onderzoeken of de vergunning wel uitvoerbaar is (...).

9. Vervolgens stelt tussenkomen partij dat verzoekende partij onvoldoende aannemelijk maakt waarin de vermeende hinder zich zal manifesteren.

De hinder die verzoekende partij zal ondervinden is duidelijk. Er zullen immers dagelijks ongeveer 2.000 autobezoekers richting het winkelcentrum trekken. Deze bezoekers rijden allemaal af en aan over de smalle toegangsweg op de eigendom van verzoekende partij: (...)

Hierdoor zal verzoekende partij sterke verkeershinder ondervinden op haar perceel, waardoor haar eigendomsrecht in de zin van artikel 544 BW ernstig wordt geschonden.

Tussenkomen partij beweert in dit kader dat de weg voldoende breed is om met 2 wagens elkaar te kruisen, zodat verzoekende partij hierdoor geen verkeershinder kan ondervinden. Zoals hierboven aangehaald, zal het winkelpark dagelijks gemiddeld 2.000 autobezoekers aantrekken. Het feit dat deze zonder problemen zouden kunnen kruisen op de smalle ontsluitingsweg doet uiteraard geen afbreuk aan het feit dat verzoekende partij hiervan hinder zal ondervinden. Het aantal verkeersbewegingen blijft immers hetzelfde.

Bovendien dient erop te worden gewezen dat er zich langs één kant van de ontsluitingsweg een kleine gracht bevindt, die het kruisen moeilijk maakt (zie bovenstaande foto).

De verharding van de weg werd indertijd aangelegd door verzoekende partij om de wagens naar de achterliggende stockage/parking te kunnen brengen (in ordentelijke omstandigheden); ook de toegang tot de werkplaatsen (voor de auto's) van de garages ligt aan de zijkant van het gebouw en geschiedt dus via de private weg van verzoekende partij. Om die reden passeren er op zeer regelmatige tijdstippen grote vrachtwagens (beladen met auto's) en klanten met auto's op de private weg, die vaak stilstaan – deels – op de weg (zie bv. de vrachtwagen op de foto, die komt lossen), wat kruisen zelfs geheel onmogelijk maken.

De bewering van tussenkomende partij dat kruisen zeer makkelijk zou gaan, is derhalve onterecht.

### **Waardevermindering**

10. Tussenkomende partij stelt dat verzoekende partij de waardevermindering onvoldoende concretiseert.

Zoals hierboven reeds werd aangetoond, zal de bestreden beslissing ernstige verkeersconflicten veroorzaken op de private weg. Het winkelcentrum trekt immers ongeveer 2.000 autobezoekers per dag aan die allemaal via de smalle weg over het perceel van verzoekende partij dienen te passeren.

Tussenkomende partij doet geen moeite om dit concreet te weerleggen, maar beperkt zich tot de bewering dat de waardevermindering onvoldoende geconcretiseerd is.

### **Ernstige belemmering voor het huidige gebruik en de toekomstige ontwikkeling**

11. Verzoekende partij toonde ten slotte ook aan dat de huidige uitbatingsmogelijkheden en de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van haar eigendom worden gehypothekeerd door het gebruik van de private ontsluitingsweg en de ernstige verkeersconflicten die zullen ontstaan door de bouw van het winkelcentrum dat er dag ca. 2.000 autobezoekers zal aantrekken.

De tussenkomende partij voert aan dat zij niet inziet op welke wijze de toekomstige ontwikkelingen van de percelen zou kunnen worden gehinderd, nu het projectgebied weliswaar gelegen is naast het perceel van verzoekende partij maar zich hiertussen de bovengenoemde weg bevindt. Zoals reeds werd aangetoond, zal het vergunde winkelcentrum ontsloten worden via de private weg van verzoekende partij, hetgeen ernstige verkeersconflicten met zich zal brengen waardoor de vlotte bereikbaarheid van het onroerend goed van de verzoekende partij wordt belemmerd.

Een vlotte en veilige bereikbaarheid van het onroerend goed is uiteraard van het grootste belang voor een handelspand, en indien dit niet kan worden gegarandeerd, komen de uitbatingsmogelijkheden in het gedrang.

Daarnaast dient erop te worden gewezen dat, in tegenstelling tot wat tussenkomende partij beweert, de weg onvoldoende breed is om het afrijdend verkeer van het perceel van verzoekende partij gemakkelijk te laten kruisen met het inkomend verkeer richting het winkelcentrum. Hiervoor kan worden verwezen naar bovenstaande foto.

### **Besluit**

12. Uit hetgeen hierboven werd besproken blijkt dat verzoekende partij op diverse vlakken ernstig wordt geschaad.

Het eigendomsrecht van verzoeker wordt miskend, de percelen van verzoekende partij kennen een waardevermindering en het huidige en toekomstige gebruik van haar percelen wordt in sterke mate belemmerd.

Bovendien dient erop te worden gewezen dat Uw Raad het eerste annulatieberoep van verzoekende partij dd. 30 september 2014 ook ontvankelijk heeft verklaard (...).

Verzoekende partij beschikt dus over het vereiste belang. Het beroep is dan ook ontvankelijk.

...

*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 redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat dat zij de in haar verzoekschrift aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing kan ondervinden waarbij zij tevens dient aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing enerzijds en de aangevoerde hinder of nadelen anderzijds.

Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

2.

De tussenkomende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting dat de verzoekende partij het bestaan van de beweerde hinder en nadelen niet voldoende waarschijnlijk maakt en dat de aard en de omvang ervan niet op concrete wijze worden omschreven.

De Raad is evenwel van oordeel dat de stelling van de tussenkomende partij niet kan worden gevolgd. De Raad wijst hiertoe vooreerst op de initiële procedure (rolnummer 1415/0045/A/3/0054) die resulteerde in het arrest van 4 oktober 2016 (nummer RvVb/A/1617/0124). In deze procedure werd het belang van de verzoekende partij aanvaard. De omstandigheid dat de tussenkomende partij het belang van de verzoekende partij in de vorige procedure niet heeft betwist en het gegeven dat de thans bestreden beslissing een herstelbeslissing betreft, lijken op zich geen aanleiding te vormen om anders te oordelen.

3.

De Raad merkt ten overvloede op dat de verzoekende partij haar belang in essentie ent op het feit dat het nieuwe handelscomplex een ernstige belemmering zal betekenen voor het huidige gebruik en de toekomstige ontwikkeling van haar perceel en dat daarenboven ernstige verkeershinder kan worden verwacht.

De tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partij deze nadelen niet aantoont. Het is evident dat de oprichting van verschillende geclusterde grootschalige winkelpanden voor extra verkeer zal zorgen. De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift dat er dagelijks 2000 autobezoekers zullen bijkomen en dat de weg hiervoor niet voorzien is.

In haar toelichtende nota verduidelijkt zij haar standpunt en stelt dat de smalle weg het kruisen van wagens bemoeilijkt en dat haar activiteiten zich deels achteraan bevinden (werkplaats van de garage), hetgeen voor bijkomend (stilstaand) verkeer zorgt. Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, maakt de verzoekende partij de mogelijke verkeershinder wel voldoende aannemelijk en concreet. Of deze hinder en nadelen zich daadwerkelijk, dan wel met absolute zekerheid, zullen voordoen is niet noodzakelijk. Vereist is dat de door de verzoekende partij aangevoerde

hinder en nadelen voldoende waarschijnlijk zijn en zulks kan naar het oordeel van de Raad niet in redelijkheid worden betwist.

De vraag of 'Steenovens' een publieke dan wel een private weg betreft, raakt de grond van de zaak doch is, mede gelet op voorgaande vaststellingen, irrelevant bij het onderzoek en de beoordeling van het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering.

De exceptie wordt verworpen.

## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

### A. Vierde middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een vierde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.2 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) en artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-MER-besluit) juncto rubriek 10.b) van bijlage II bij voornoemd besluit, de schending van artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning (Besluit Dossiersamenstelling), het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet dit middel als volgt uiteen:

“ ...

*Doordat, de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning verleent voor een winkelcentrum bestaande uit 10 units in 3 gebouwen met een totale brutovloeroppervlakte van ca. 13.000 m<sup>2</sup>, zonder dat er een milieueffectenrapport (MER) werd opgesteld of zonder dat de dienst Mer tijdig een ontheffing van de MER-plicht heeft verleend;*

*Terwijl, volgens artikel 4.3.2 DABM en artikel 2 van het project-MER-besluit in principe onderworpen zijn aan de verplichting om een MER op te stellen:*

*“stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (...) met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> handelsruimte, of meer;”*

*Dat aangezien de aanvraag betrekking heeft op een handelscomplex met 10 units en een totale brutovloeroppervlakte van ca. 13.000 m<sup>2</sup> in het stedelijk gebied van de stad Geel, de aanvraag onbetwistbaar onder het toepassingsgebied van de MER-plicht valt;*

*Dat voor het project in principe een MER diende te worden opgesteld, tenzij de initiatiefnemer een gemotiveerde ontheffingsaanvraag heeft ingediend bij de dienst Mer en de dienst Mer op basis van de selectiecriteria van bijlage II van het DABM heeft beslist dat er geen project-MER moet worden opgesteld;*

*Dat volgens artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die is onderworpen aan de MER-plicht een conform verklaard MER moet worden gevoegd of minstens een goedgekeurd verzoek tot ontheffing van de MER-plicht.*

*Dat in casu bij de aanvraag noch een project-MER noch een ontheffingsbeslissing van de dienst Mer is gevoegd, zodat de bestreden beslissing genomen is met schending van artikel 4.3.2 DABM en artikel 2 van het project-MER-besluit juncto rubriek 10.b) van bijlage II bij voornoemd besluit en van het dossiersamenstellingsbesluit van 28 mei 2004;*

Zodat, de verwerende partij, door de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor een winkelcentrum met een totale bruto vloeroppervlakte van ca. 13.000 m<sup>2</sup> zonder dat er een project-MER werd opgesteld of tijdig een ontheffing van de MER-plicht werd verleend door de dienst Mer, de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen heeft geschonden.

### **Toelichting bij het middel**

21. De aanvraag heeft betrekking op een project opgesomd in bijlage II van het project-MER-besluit van 10 december 2004, waarvoor in principe voorafgaandelijk een milieueffectenrapport (MER) moet worden opgesteld.

Met name betreft het een winkelcentrum (3 gebouwen met in totaal 10 retailunits) met een totale bruto vloeroppervlakte van 12.977 m<sup>2</sup> (volgens de verantwoordingsnota bij de aanvraag).

Welnu, volgens artikel 4.3.2 van het decreet d.d. 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) en artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 juncto rubriek 10.b) van bijlage II, zijn in principe onderworpen aan de verplichting om een milieueffectenrapport (MER) op te stellen:

“Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen:

- (...)
- Met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> handelsruimte, of meer; of
- (...)

Voor deze projecten bestaat er een principiële MER-plicht, tenzij de initiatiefnemer bij de Dienst Mer een ontheffingsaanvraag heeft ingediend en de Dienst Mer op basis van de selectiecriteria van bijlage II van het DABM beslist heeft dat het project geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben en er daarom geen project-MER moet worden opgesteld (artikel 4.3.3, §3 DABM).

Uw Raad heeft in uw arrest met nr. RvVb/A/1617/0124 deze beginselen bevestigd:

“Het project lijkt, gelet op de aard en de ligging van het gebouw als “stadsontwikkelingsproject” in de zin van bijlage II van het project-MER-besluit beschouwd te moeten worden, minstens had hierover een beoordeling in de bestreden beslissing moeten plaatsvinden. Uit het gebrek aan motivering over het “stadsontwikkelingsproject” blijkt dat niet werd onderzocht of de aanvraag een screening noodzaakt naar aanzienlijke milieueffecten.”

Verwerende partij geeft dit zelf ook aan op blz. 12 van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning moet bij een vergunningsaanvraag die is onderworpen aan een milieueffectrapportage een conform verklaard MER worden gevoegd of minstens een goedgekeurd verzoek tot ontheffing van de MER-plicht.



*In casu werd bij de vergunningsaanvraag geen milieueffectenrapport noch een ontheffingsbeslissing van de Dienst Mer gevoegd. Deze documenten lagen dus ook niet “in openbaar onderzoek”.*

*Integendeel, het ontheffingsbesluit werd pas op 3 februari 2017 door de dienst Mer ingewilligd, dit is jaren na de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. Hieruit volgt dat vastgesteld moet worden dat de vergunningsaanvraag niet volledig/ontvankelijk was.*

*Bij de aanvraag werd enkel een zogenaamde MOBER of mobiliteitseffectenrapport (“Mober retailpark N19 Geel” – november 2012 – Grontmij) gevoegd en een aanvulling op deze studie (Mobiliteitsstudie “geplande realisatie van een retailpark aan de N19 in Geel” – aanvulling – Urbis & Terra). Deze studies kunnen uiteraard geenszins gelijkgesteld worden met een conform verklaard milieueffectenrapport (MER), aangezien in een MOBER enkel het mobiliteitsaspect wordt onderzocht terwijl in een MER alle relevante milieueffecten moeten worden onderzocht en beschreven, en aangezien deze MOBER een louter eenzijdige studie is opgesteld door een deskundige op vraag van de aanvrager die niet werd goedgekeurd door de dienst Mer.*

*Aangezien de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor een bijlage II project, zonder dat er bij de aanvraag een door de Dienst Mer goedgekeurd MER was gevoegd of een ontheffingsbeslissing van de Dienst Mer (de ontheffing werd pas verleend op 3 februari 2017), is deze beslissing genomen met schending van de project-MER-reglementering (artikel 4.3.2 DABM en artikel 2 §§1-3 van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2010 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage) en met schending van artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.*

*Tevens is het besluit genomen met schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel. Een project-MER strekt er immers toe om de vergunningverlenende overheid in te lichten over de mogelijke milieueffecten van een aanvraag, zodat zij een geïnformeerde beslissing kan nemen over deze aanvraag. Ook belanghebbende derden dienen de mogelijkheid te hebben zich uit te spreken over een MER dan wel een MER-ontheffing in het kader van het openbaar onderzoek. Dit is in casu onmogelijk gemaakt.*

*Aangezien er voor onderhavige aanvraag ten onrechte geen MER werd opgesteld, en pas jaren na de vergunningsaanvraag een gemotiveerde ontheffingsaanvraag werd ingediend en verkregen, kon de verwerende partij niet op een zorgvuldige wijze de vergunning verlenen.*

*De omstandigheid dat er voorafgaandelijk aan het PRUP een planMER-screening heeft plaatsgevonden, ontslaat de aanvrager geenszins van de verplichting om een project-MER op te stellen of minstens tijdig een ontheffing aan te vragen bij de Dienst Mer.*

*In casu werd er voor het PRUP in kwestie overigens geen plan-MER goedgekeurd. De bestreden beslissing maakt enkel gewag van een planMER-screening, hetgeen uiteraard niet gelijkstaat aan een goedgekeurd plan-MER.*

*Het vierde middel is kennelijk gegrond.*

*...*

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De tussenkomende partij voert volgende repliek in haar schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

*Weerlegging van het vierde middel*

*Ingevolge de tussenkomst van het arrest van Uw Raad dd 4 oktober 2016 diende tussenkomende partij voorafgaandelijk aan een nieuwe beslissing een project-MER te laten opstellen, dan wel een ontheffing van de verplichting tot opmaak ervan te verkrijgen van de dienst MER.*

*Dit gebeurde ook zo Op 3 februari 2017 werd door de dienst MER een ontheffing verleend van de verplichting tot opmaak van een project-MER [stuk 1] na ontvangst en bestudering van een uitgebreid verzoek tot ontheffing [stuk 2].*

*Bij besluit van 9 februari 2017 werd door de deputatie opnieuw beslist het administratief beroep van verzoekende partij niet in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning af te leveren aan tussenkomende partij Op eensluidende adviezen van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar [stuk 3 en 4].*

*Aan de door verzoekende partij opgeworpen bepalingen uit het DABM en het project-MER besluit werd dan ook integraal voldaan De bepalingen uit het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 inzake de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zijn niet op straffe van nietigheid.*

*voorgeschreven. Getuige onder meer artikel 4 3 1 § 1, 2e en 3e lid VCRO dat toelaat dat de initieel ingediende plannen nog worden aangepast.*

*Dit is in casu niet gebeurt De initieel ingediende plannen, door verzoekende partij voorafgaandelijk aan de besluitvorming in eerste aanleg en beroep becommentarieerd in het openbaar onderzoek én het administratief beroep + op de hoorzittingen, werden met aangepast.*

*Er werd wel een ontheffingsbeslissing tot opmaak van een project-MER toegevoegd aan het dossier In tegenstelling tot een project-MER, dient het verzoek hiertoe, noch de beslissing, te worden onderworpen aan het openbaar onderzoek Hiertoe bestaat er geen enkele (decretale) verplichting.*

*Inzake stedenbouwkundige vergunningen blijkt uit de rechtspraak van Uw Raad, dat Uw Raad een pragmatische houding aanneemt in dergelijke situaties Zij legt de bewijslast expliciet bij de derde belanghebbende die moeten kunnen aantonen dat het tijdens het openbaar onderzoek niet ter inzage liggen van bepaalde stukken zijn of haar inspraakrechten hebben geschonden.*

*(...)*

*En*

*(...)*

*In casu laat verzoekende partij in haar verzoekschrift totaal na dit ook maar op enigerlei wijze te doen. Er wordt puur pro forma een middel uit de vorige procedure herkauwd met dien verstande dat wel wordt toegegeven dat aan de vereiste inzake de project-MER werd voldaan (middels de ontheffingsbeslissing). Er wordt evenwel nergens geïllustreerd op welk niveau of met betrekking tot welke materie verzoekende partij andere inspraak had kunnen opwerpen tijdens het openbaar onderzoek indien de ontheffingsbeslissing voorhanden was. Verzoekende partij heeft vanaf het begin van het dossier haar besognes (die gaandeweg niet gewijzigd zijn) kunnen bekend maken die meegenomen zijn in het vergunningverlenend proces. Verzoekende partij geeft niet aan welke nieuwe gegevens uit het verzoek tot ontheffing of de goedkeuringsbeslissing ervan, zij had moeten kennen of willen bekritisieren.*

*Bovendien dient nogmaals te worden benadrukt dat het belang van verzoekende partij beperkt is tot de mobiliteitseffecten waarvoor reeds vanaf het prille begin een MOBER*

*was opgemaakt. Door de verleende ontheffing blijkt trouwens dat er geen nadelige mobiliteits- of milieueffecten zijn waardoor er zich de facto ook geen probleem stelt. Het vierde middel is dan ook ongegrond.  
...*

4.

De verzoekende partij antwoordt in haar toelichtende nota als volgt:

*“ ...*

**A. Weerlegging van het standpunt van de tussenkomende partij**

35. *Tussenkomende partij lijkt uit het oog te verliezen dat artikel 16, 7° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning voorschrijft dat er bij de vergunningsaanvraag een conform verklaard MER moet worden toegevoegd of een goedgekeurd verzoek tot ontheffing van de MER-plicht.*

*Dit is echter niet gebeurd. Maar liefst 3 jaar later brengt tussenkomende partij, enkel en alleen ten gevolge van een arrest van Uw Raad, een goedgekeurd verzoek tot ontheffing bij.*

36. *Het getuigt allerminst van een zorgvuldige besluitvorming dat verzoekende partij hierover niet werd gehoord hoewel de milieueffectenbeoordeling of de aanvraag tot ontheffing toch een essentieel element uitmaakt in een vergunningsdossier. Dit wordt eveneens bevestigd door de tussenkomende partij zelf in haar uiteenzetting bij het zevende middel. Zij stelt immers:*

*(...)*

*Nu de mobiliteitsimpact een erg belangrijk aspect is voor de verzoekende partij, had zij er dan ook alle belang bij om gehoord te worden over de ontheffing tot opmaak van een project-MER. Dit is echter niet gebeurd, waardoor de inspraakrechten van verzoekende partij werden geschonden.*

*Verzoeker kan zich dan ook niet van de indruk ontdoen dat tussenkomende partij er alles aan wil doen om een vergunning te forceren, spijs de wettelijke voorschriften en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

*...”*

5.

De tussenkomende partij verwijst in haar laatste schriftelijke uiteenzetting naar haar schriftelijke uiteenzetting en voegt niets toe.

*Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt in het vierde middel in essentie dat het ontheffingsdossier van bij aanvang bij de aanvraag diende gevoegd te worden en zodoende evenzeer aan een openbaar onderzoek diende onderworpen te worden. Door het ontheffingsdossier slechts in graad van administratief beroep toe te voegen, wordt het Besluit Dossiersamenstelling geschonden.

De tussenkomende partij stelt echter dat een ontheffingsbesluit eveneens in graad van administratief beroep kan bijgevoegd worden, dat er geen decretale verplichting bestaat om deze beslissing voor te leggen in een openbaar onderzoek en stelt het belang van verzoekende partij met betrekking tot dit middel in vraag.

2.

In de bestreden beslissing komt de verwerende partij terecht tot het oordeel dat het voorliggend project als een stadsontwikkelingsproject dient te worden beschouwd dat voorkomt op de bijlage II van het project-m.e.r.-besluit. In de bestreden beslissing staat te lezen:

“ ...

*Voor projecten van bijlage II dient in principe een project-MER opgesteld te worden. Er werd echter bij de dienst MER een verzoek tot ontheffing van de verplichting tot het opstellen van een project-MER ingediend, in toepassing van artikel 4.3.3. §3 van het DABM.*

*De dienst MER is van oordeel dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.*

*Op 3 februari 2017 werd het verzoek tot ontheffing dan ook ingewilligd. De ontheffing wordt verleend voor een termijn van 4 jaar.*

...”

Nochtans bepaalt artikel 16, 7° Besluit Dossiersamenstelling het volgende:

“ ...

*Artikel 16. Het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de in artikel 15 bedoelde werken, bevat minstens de volgende stukken:*

*(...)*

*7° als de aanvraag onderworpen is aan een milieueffectrapportage, een van de volgende documenten :*

*a) een milieueffectrapport dat behandeld is conform de door de Vlaamse Regering vastgestelde regels en waarvan de inhoud beantwoordt aan de door de Vlaamse Regering ter zake gestelde eisen;*

*b) het verzoek tot ontheffing van de milieueffectrapportage, behandeld conform de vastgestelde regels, en vergezeld van de goedkeuring ervan;*

*c) een project-m.e.r.-screeningsnota, waarvan de inhoud beantwoordt aan de door de Vlaamse Regering ter zake gestelde eisen;*

...”

Het verzoek tot ontheffing van de milieueffectrapportage, behandeld conform de vastgestelde regels, en vergezeld van de goedkeuring ervan dient in voorkomend geval opgevat te worden als een document van het aanvraagdossier dat vereist is om het vergunningverlenende bestuursorgaan de mogelijkheid te bieden een correcte inschatting te maken van de aan het project verbonden milieueffecten en aansluitend de impact hiervan op de goede ruimtelijke ordening. Dit document is aldus vereist om met kennis van zaken over de aanvraag te kunnen oordelen.

Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, is het hierbij eveneens noodzakelijk dat dit verzoek aan een openbaar onderzoek wordt onderworpen. De handelingen van de verwerende partij, met name het opvragen van zo'n ontheffingsbesluit in het kader van een herstelbeslissing, kan de vastgestelde legaliteitsbelemmering om het beoogde op basis van het ingediende dossier te vergunnen, niet verhelpen. Immers staat vast dat, door het dossier na openbaar onderzoek aan te vullen met het ontheffingsbesluit, dat reeds van bij aanvang bij het dossier had moeten gevoegd zijn, het dossier wordt aangevuld met stukken die noodzakelijk zijn om met kennis van zaken te kunnen oordelen.

Door zo te handelen werd aan de verzoekende partij derhalve een inspraakmogelijkheid ontnomen om bezwaren te formuleren in verband met dit ontheffingsbesluit. De omstandigheid dat de verzoekende partij desgevallend de mogelijkheid had opmerkingen te maken in het kader van de administratieve beroepsprocedure, doet aan voorgaande overwegingen geen afbreuk.

Bovendien moet opgemerkt worden dat artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO niet zo kan begrepen worden dat het toelaat om een *ab initio* onvolledig vergunningsdossier, met miskenning van de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen als het eerst bevoegde vergunningverlenend bestuursorgaan, te vervolledigen met een ontheffingsbesluit afgeleverd door de dienst MER. De bevoegdheid om zich over een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag uit te spreken, komt in de eerste plaats toe aan het college van burgemeester en schepenen. Deze bevoegdheid raakt de openbare orde. Op grond van artikel 4.7.14, §3 VCRO, in samenlezing met artikel 4.7.21, §1 VCRO, komt het dan ook aan de verwerende partij toe om, ook in graad van beroep, desgevallend voor het eerst, vast te stellen dat een dossier onvolledig is.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen dienen niet te worden onderzocht aangezien ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## **VII. INDEPLAATSSTELLING IN TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET**

1.

Het toepasselijke artikel 37 DBRC-decreet luidt onder meer als volgt:

“ ...

*§ 1. Na gehele of gedeeltelijke vernietiging kan een Vlaams bestuurs-rechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, a) en b), de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen die opgenomen zijn in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. Het kan daarbij de volgende voorwaarden opleggen:*

*1° welbepaalde rechtsregels of rechtsbeginselen moeten bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken;*

*2° welbepaalde procedurele handelingen moeten voorafgaand aan de nieuwe beslissing worden gesteld;*

*3° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven mogen niet bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken.*

*Een Vlaams bestuursrechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, a) en b), kan aan het bevel, opgelegd conform het eerste lid, een ordetermin verbindend voor de uitvoering ervan.*

*De ordetermin, vermeld in het tweede lid, wordt geschorst zolang een cassatieberoep, gericht tegen het arrest van het Vlaams bestuursrechtscollege dat dit bevel bevat, aanhangig is bij de Raad van State.*

*§ 2. Het Vlaams bestuursrechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, b), kan, als de nieuw te nemen beslissing, bevolen conform paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een*

*gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.*

*...*

De parlementaire voorbereiding bij dit, door het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft, in de bovenvermelde zin gewijzigd artikel 37 DBRC-decreet luidt onder meer:

*“ ...*

*Substitutiebevoegdheid*

*Naast de hierboven aangehaalde aanpassingen, wordt in artikel 37, §2, voorzien in een (beperkte) bevoegdheid tot indeplaatsstelling van de Raad voor Vergunningsbetwistingen<sup>14</sup>, dit naar analogie met artikel 36, §1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.<sup>15</sup> De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, wanneer de nieuw te nemen beslissing, bevolen overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een zuiver gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.*

*Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het geval waarbij de bestreden beslissing een vergunning verleend heeft voor stedenbouwkundige handelingen, die naar het oordeel van de Raad voor Vergunningsbetwistingen geenszins kunnen worden vergund wegens een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering. Omwille van de louter gebonden bevoegdheid, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan in dat geval de vergunning enkel weigeren, zodat het overbodig is de zaak terug te verwijzen naar dit bestuursorgaan. Omwille van de efficiëntie is het in dat geval beter dat de Raad zich in de plaats stelt van het betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan en op die manier een definitief einde stelt aan het betrokken rechtsgeschil. Deze substitutiebevoegdheid van de Raad moet aldus bijdragen tot een (meer) definitieve geschilbeslechting binnen het vergunningscontentieux.*

*Het dient evenwel opgemerkt dat deze bevoegdheid enkel kan worden aangewend ingeval er sprake is van een zuiver gebonden bevoegdheid, in die zin dat het vergunningverlenende bestuursorgaan over geen enkele beleidsvrijheid of appreciatiemarge (meer) beschikt bij het nemen van de beslissing. Anders oordelen, zou afbreuk doen aan het beginsel van de scheiding der machten.*

*...”*

2.

Uit bovenvermeld artikel, zoals toegelicht in de parlementaire voorbereiding, blijkt dat de Raad over een beperkte substitutiebevoegdheid beschikt om, met respect voor de scheiding der machten en met het oog op een efficiënte geschillenbeslechting, zijn arrest in de plaats te stellen van de bestreden beslissing.

De Raad kan aldus slechts bij wijze van absolute uitzondering zelf een vergunning weigeren voor zover de bevoegdheid van de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan specifiek daartoe volstrekt gebonden is.

3.

Aangezien uit de beoordeling van het vierde middel is gebleken dat er in hoofde van de verwerende partij een volstrekt gebonden bevoegdheid bestaat om de vergunning, in navolging van de door de Raad vastgestelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering, zijnde de van bij

aanvang onvolledigheid van het aanvraagdossier, te weigeren, gaat de Raad over tot de in artikel 37, §2 DBRC-decreet vermelde indeplaatsstelling.



## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv PERFECT RENT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 februari 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van verschillende geclusterde grootschalige winkelpanden na afbraak van het bestaande pand op de percelen gelegen te 2440 Geel, Antwerpseweg 69, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie L, nummers 146A, 221T, 221B2, 143G, 145C en 144H.
3. De Raad weigert de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van verschillende geclusterde grootschalige winkelpanden na afbraak van het bestaande pand op de percelen gelegen te 2440 Geel, Antwerpseweg 69, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie L, nummers 146A, 221T, 221B2, 143G, 145C en 144H..
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 oktober 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Filip VAN ACKER