

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 oktober 2016 met nummer RvVb/A/1617/0124
in de zaak met rolnummer 1415/0045/A/3/0054

Verzoekende partij	de nv ETABLISSEMENTEN VERELLEN 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 ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de nv PERFECT RENT vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Yannick SMEETS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 september 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 juli 2014.

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 tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden 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 3^{de} afdeling, sectie L, nrs. 146A, 221T, 221B2, 143G, 145C en 144H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 31 oktober 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 30 januari 2015 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 september 2016.

Advocaat Kristof VANHOVE voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Pieter THOMAES *loco* advocaten Stijn VERBIST en Yannick SMEETS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende 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 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 Ruimtelijk 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 m².

In deze gebouwen worden in totaal 10 units voorzien, die elk een minimumoppervlakte hebben van 1.000 m².

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 m².

In deze gebouwen worden in totaal 10 units voorzien, die elk een minimumoppervlakte hebben van 1.000 m².

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 m².

In deze gebouwen worden in totaal 10 units voorzien, die elk een minimumoppervlakte hebben van 1.000 m².

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 17 juli 2014 om de behandeling van het beroep te verdagen. Hij adviseert:

“
... ”

8. *LEGALITEIT: voorlopig deels niet OK*

Planologische situering:

- *PRUP Antwerpseweg: zone voor handelslint grootschalige handelszaken + reservatiestrook voor ventweg*
- *Rooilijnplan: plan C/1787a K.B. 05/06/1965*
- *Verordening: Parkeerverordening, Hemelwater*

Overeenstemming:

- *PRUP: voorlopig deels niet*
- *Verordeningen: wel*
- *Watertoets: voorwaardelijk*

Toelichting:

- *Afwijking PRUP Antwerpseweg:*

5. Bouwhoogte: de minimale bouwhoogte: 7m.

→ *deel van de gebouwen wordt opgericht met een bouwhoogte van 6,40m.*

→ *Gelet op het zeer kleine verschil (60cm) + rekening houdend met zuinig ruimtegebruik inzake energieverbruik, kan men stellen dat hierop een afwijking kan worden toegestaan.*

Artikel 1.8: 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.

→ *inplantingsplan toont niet genoeg ruimte voor groen*

→ *voorste strook kan niet worden meegeteld (= reservatiestrook) en zal worden verwijderd bij realisatie ventweg*

→ *onmogelijk om als voorwaarde op te leggen (in onvoldoende precies)*

→ *in graad van beroep aangepaste plannen bijbrengen*

→ *verdagen*

Artikel 1.1: ontsluiting van de percelen gaat via de Antwerpseweg. Het PRUP beoogt ontsluiting via deze weg, mits realisatie van een 2x2-weg met ventwegen.

→ *ventweg nog niet gerealiseerd*

→ *advies AWV, blijkt niet dat de aanleg van deze ventweg concreet is vastgesteld en uitgevoerd zal worden binnen 5jaar + 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.*

- *Toetsing parkeerverordening:*

Op het terrein bovengronds 156 parkings voorzien en ondergronds 90 parkings + nog 28 parkings = totaal 274 parkings

→ *volgens verordening minstens 260 = OK*

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.

- *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.

Opmerking: deze weg heeft wel een straatnaam draagt + herhaaldelijk door de stad Geel 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.

→De aanvraag is wel degelijk gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, namelijk de gewestweg Antwerpseweg. Alle percelen ontsluiten langs deze weg.

- Beroeper haalt aan dat er de aanplakking tijdens het openbaar onderzoek niet reglementair werd 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.

- Indien de aanvraag gelegen is volgens het PRUP in een reservatiegebied voor de ventweg:*

In reservatiestroken kunnen perken 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 = géén bouwverbod.

→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 infrastructuren 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°.

→voorwaardelijk gunstig advies AWW: deze weg niet binnen 5 jaar na afgifte van de vergunning zal worden aangewend + strikte voorwaarden met betrekking tot het gebruik van deze reservatiestrook.

→werken hypothekeren ventweg niet.

- *MER-screening:*

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.

→PRUP met bijhorende voorschriften werd voorafgegaan aan een plan-MER-screening. Hieruit bleek dat de mobiliteitsimpact aanzienlijk zou zijn.

→MOBER bijgevoegd, waaruit blijkt dat mobiliteitsimpact beperkt blijft, gelet op de voorwaarden uit het advies van AWW d.d.28/01/2014

9. *GOEDE RO: voorlopig niet OK*

Toelichting:

De aanvraag is gelegen in het PRUP Antwerpseweg, waarvan de voorschriften voldoende precies zijn. De toetsing aan de goede ruimtelijk ordening zit hierin vervat.

10. *VOORSTEL TOT BESLISSING*

Ontvankelijkheid:

- *Etablissements Verellen nv: OK*

Beroep:

- *Etablissements Verellen nv: verdaagd*

Toelichting:

Aanvrager wenst aangepaste plannen bij te brengen, om te voldoen aan artikel 1.8 van het PRUP.

...

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. Hij voegt het volgende toe aan zijn advies:

" ...

In zitting van 17 juli 2014 behandelde uw college voorliggend beroep dat het bouwen van verschillende geclusterde grootschalige winkelpanden, na afbraak van het bestaand pand, als voorwerp heeft.

De partijen werden gehoord op 15 juli 2014.

Het beroep werd verdaagd voor aanvullend verslag, om aanvrager de mogelijkheid te geven om aangepaste plannen in graad van beroep bij te brengen. De plannen dienden dusdanig te worden aangepast, om te voldoen aan artikel 1.8 uit het PRUP "Antwerpseweg".

Artikel 1.8 bepaalt: "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."

Op de aangepaste plannen heeft men nu de bestaande parkeerplaatsen ingetekend met betonnen grasdallen. Er moet vastgesteld worden dat het aanleggen van parkeerplaatsen op een terrein een stedenbouwkundige invulling geeft aan dit terrein waardoor het bezwaarlijk nog te beschouwen valt als een "groene ruimte", meer bepaald "beplanting".

Aan deze conclusie wordt geen afbreuk gedaan door de omschrijving van het aangevraagde als "een groene parking".

De betonnen grasdallen die in het voorliggende project worden aangewend voor het aanleggen van parkings zijn in wezen een verharding van de ondergrond die bestemd is om ter plaatse te blijven. Het is niet terzake doend dat zij toelaten dat een grasperk tot ontwikkeling komt en aldus het uitzicht krijgen van een grasperk. De verharding middels de grasdallen moet immers toelaten dat de ondergrond stevig genoeg wordt voor het parkeren van auto's, waardoor beplanting nauwelijks kans krijgt om tot groei te komen.

Zonder de grasdallen zou de groenzone niet tot het voorgestelde gebruik (parking) kunnen worden bestemd. De grasdallen moeten dan ook worden gezien als een verharding in de zin van artikel 4.1.1, 3° VCRO en zeker niet als beplanting, zoals bedoeld in artikel 1.8 van het PRUP.

De betonnen grasdallen kunnen aldus niet worden geteld onder de 10% beplanting, zoals bedoeld in het betreffende artikel, 'zodat er geen 10% van de niet bebouwde zone per perceel beplant wordt. Tevens wordt de parkeerzone onvoldoende afgeschermd doormiddel van opgaand groen.

...

Ongeacht de suggestie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een vergunning te verlenen overeenkomstig het in beroep bijgebrachte groenbeplantingsplan en onder de voorwaarde dat het advies van AWW, 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 verwerende partij beslist op 17 juli 2014:

" ...

Volgens het geldende provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan PRUP Antwerpseweg situeert de aanvraag zich in zone voor handelslint grootschalige handelszaken.

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: "§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen."

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

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 uitsluitel 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.

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

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.

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 AWV 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.

Watertoets:

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.,

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

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 dient getoetst op de verenigbaarheid 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.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

Werden gehoord in zitting van 15 juli 2014: meester Stijn Verbist, advocaat namens vergunningsaanvrager, meester Pieter Jan Vervoort, advocaat namens belanghebbende derde, meester Kristof Vanhove, advocaat namens belanghebbende derde.

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 31 juli 2014 gelet op bovenstaande motivering en gelet op de in graad van beroep bijgebrachte plannen.

BESLUIT:

Artikel 1

- Het beroep van Etablissements Verellen nv, belanghebbende derde, tegen het besluit van 4 april 2014 van het college van burgemeester en schepenen van Geel, waarbij de vergunning tot bouwen van verschillende geclusterde grootschalige winkelpanden na afbraak van het bestaande pand voorwaardelijk wordt verleend, op een terrein, gelegen Antwerpseweg, wordt niet ingewilligd.

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de in graad van beroep bijgebrachte plannen, onder de volgende voorwaarden:

- Het advies van AWV d.d. 28/01/2014, Centrum voor toegankelijkheid d.d. 09/01/2014, brandweer d.d. 14/03/2014 en VMM d.d. 13/03/2014 dienen strikt te worden nageleefd.
- De voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 04/04/2014 dienen strikt te worden nageleefd.
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST - SCHENDING VAN ARTIKEL 17, DERDE LID, 1° PROCEDUREREGLEMENT

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij meent dat de tussenkomst niet ontvankelijk is, omdat niet blijkt of het bevoegde orgaan heeft beslist om in rechte te treden:

“...

Volgens artikel 17, derde lid, 1° van het Procedurebesluit van 13 juli 2012 moet de tussenkomende partij, als zij een rechtspersoon is, bij haar verzoekschrift het bewijs voegen dat het daartoe bevoegde orgaan heeft beslist in rechte te treden.

Volgens de algemene vennootschapsrechtelijke regel is de raad van bestuur bevoegd om te beslissen om in rechte te treden. De statuten kunnen weliswaar aan één of meerdere bestuurders de bevoegdheid verlenen om, alleen of gezamenlijk, de vennootschap te vertegenwoordigen.

In casu bepaalt artikel 5 van de statuten van de tussenkomende partij het volgende (onderlijning toegevoegd):

“De raad van bestuur vertegenwoordigt als college de vennootschap in alle handelingen in en buiten rechte. Hij handelt door de meerderheid van zijn leden.

Onverminderd deze algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid van de raad van bestuur als college, wordt de vennootschap ten aanzien van derden rechtsgeldig vertegenwoordigd door twee bestuurders, samen handelend, of door de gedelegeerd bestuurder, alleen handelend.

(...)

Het mandaat dat door de tussenkomende partij wordt bijgebracht, werd enkel ondertekend door de gedelegeerd bestuurder, BVBA Cayman met als vaste vertegenwoordiger mevrouw Dorien Ooms (stuk 3 tussenkomende partij).

Er moet evenwel worden vastgesteld dat de gedelegeerd bestuurder statutair enkel bevoegd is om de vennootschap “ten aanzien van derden” te vertegenwoordigen, bijv. om contracten af te sluiten, maar dat deze bevoegdheid niet slaat op de beslissing om in rechte te treden, bv. voor het instellen van een verzoekschrift tot tussenkomst bij Uw Raad, nu Uw Raad niet als “een derde” kan worden beschouwd.

De verzoekende partij verwijst naar de vaste rechtspraak van de Raad van State waarin wordt gesteld dat de statutair bepaalde vertegenwoordigingsmacht om de vennootschap “ten aanzien van derden” rechtsgeldig te “verbinden”, niet de bevoegdheid omvat om een annulatieberoep bij de Raad van State in te stellen (zie RvS nr. 184.840, NV PROMABO,

26 juni 2008; zie in dezelfde zin RvS, nr. 127.089, NV AESTAS, 15 januari 2004; RvS nr. 207.318, MERLEVERDE, 13 september 2010 en RvS, nr. 212.363, VAN EGDOM, 31 maart 2011):

“De statutair bepaalde externe vertegenwoordigingsmacht om de vennootschap “ten aanzien van derden” rechtsgeldig te “verbinden” omvat (in tegenstelling tot deze om de vennootschap in rechte, als eiser of als verweerder in rechtsgedingen, te vertegenwoordigen) niet de bevoegdheid om te beslissen tot het instellen van een annulatieberoep bij de Raad van State. De Raad van State is geen “derde” ten aanzien van wie de vennootschap door het instellen van een dergelijk beroep wordt “verbonden”. De verzoekende partij mag dus niet op deze statutaire bepaling beroepen om te ontsnappen aan de algemene vennootschapsrechtelijke regel die de raad van bestuur bevoegd maakt voor het nemen van dergelijke verreikende beslissing.”

Nu enkel de raad van bestuur bevoegd is om de vennootschap in rechte te vertegenwoordigen, en de statuten aan de gedelegeerd bestuurder enkel de bevoegdheid verlenen om de vennootschap “ten aanzien van derden” te verbinden – maar niet om de vennootschap in rechte te vertegenwoordigen – moet worden vastgesteld dat de tussenkomende partij niet het bewijs voorlegt dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in onderhavige procedure tussen te komen.

*Het verzoekschrift tot tussenkomst moet onontvankelijk worden verklaard.
...*

2.

Op de zitting van 13 september 2016 werd aan de tussenkomende partij de mogelijkheid geboden om te antwoorden op de exceptie van de verzoekende partij. De tussenkomende partij betwist dat haar verzoek tot tussenkomst onontvankelijk is en verwijst naar de bij haar verzoekschrift gevoegde stukken (meer bepaald stuk 1 tot en met 3).

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 31 oktober 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de tweede kamer laat de tussenkomende partij met een beschikking van 30 januari 2015 toe in de debatten.

Een beschikking waarbij een tussenkomende partij wordt toegelaten tot de debatten betreft een voorlopige beschikking en belet niet dat bij een beoordeling ten gronde, desgevallend na een exceptie van een van de procespartijen, het verzoek tot tussenkomst alsnog onontvankelijk wordt bevonden.

2.

De beslissing om in rechte te treden van 30 oktober 2014 werd genomen door de gedelegeerd bestuurder van de tussenkomende partij, zijnde de bvba CAYMAN. In vermelde beslissing wordt gesteld dat de nv PERFECT RENT, vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder de bvba CAYMAN die op haar beurt wordt vertegenwoordigd door mevrouw Dorien OOMS, beslist om een verzoekschrift tot tussenkomst in te stellen bij de Raad in de onderhavige procedure.

3.

De Raad dient evenwel vast te stellen dat de beslissing om in rechte te treden niet werd genomen door het daartoe bevoegde orgaan. Ingevolge artikel 522 van het Wetboek van Vennootschappen

is in beginsel de raad van bestuur van een naamloze vennootschap bevoegd om zowel een rechtsvordering in te leiden als om de vennootschap te vertegenwoordigen. Deze algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid, met inbegrip van de beslissingsbevoegdheid betreffende het in rechte treden, kan evenwel door de statuten toegewezen worden aan een bestuurder alleen of aan meerdere bestuurders gezamenlijk. Ook de bevoegdheid om te beslissen in rechte te treden kan dus door een gedelegeerd bestuurder genomen worden, op voorwaarde dat de statuten deze bevoegdheid uitdrukkelijk opdragen aan de gedelegeerd bestuurder.

Artikel 5 van de statuten van de nv PERFECT RENT bepaalt:

“
...
Externe vertegenwoordiging
(...)
Onverminderd deze algemene vertegenwoordigingsmacht van de raad van bestuur als college, wordt de vennootschap ten aanzien van derden rechtsgeldig vertegenwoordigd door twee bestuurders, samen handelend of door de gedelegeerd bestuurder, alleen handelend.
...”

4.

Deze statutaire bevoegdheid verleent aan de gedelegeerd bestuurder niet de bevoegdheid om te beslissen in rechte te treden. Immers, de bevoegdheid om de vennootschap ‘tegenover derden’ rechtsgeldig te vertegenwoordigen heeft geen betrekking op de vertegenwoordiging in rechte.

De Raad is niet als een derde te beschouwen wat de vertegenwoordiging in rechte van de vennootschap betreft. Alle andere bepalingen in de statuten met betrekking tot het dagelijks bestuur doen niet ter zake gelet op wat hierboven werd gesteld met betrekking tot de vertegenwoordiging tegenover derden.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. De vordering is ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending 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, uit 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, uit de schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991*

betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en uit de schending van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en uit machtsoverschrijding”.

Zij licht toe:

“ ...

Doordat de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor een winkelcentrum bestaande uit 10 units in 3 gebouwen met een totale bruto vloeroppervlakte van ca. 13.000 m², zonder dat er een milieueffectenrapport (MER) werd opgesteld of zonder dat de dienst Mer 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 m² handelsruimte, of meer;"

Dat aangezien de aanvraag betrekking heeft op een handelscomplex met 10 units en een totale bruto vloeroppervlakte van ca. 13.000 m² in het stedelijk gebied van de stad Geel, de aanvraag onbetwistbaar onder het toepassingsgebied van de MER-plicht valt;

Dat voor het project derhalve een MER diende te worden opgesteld, tenzij de initiatiefnemer een gemotiveerde ontheffingsaanvraag zou hebben ingediend bij de dienst Mer én de dienst Mer op basis van de selectiecriteria van bijlage II van het DABM zou hebben 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 worden gevoegd of minstens een goedgekeurd verzoek tot ontheffing van de MER-plicht.

Dat in casu bij de aanvraag noch een 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;

Dat de bestreden beslissing tevens werd genomen met machtsoverschrijding, aangezien de verwerende partij niet over de bevoegdheid beschikt om zelf over te gaan tot een screening van de milieueffecten voor bijlage II — projecten, doch enkel de dienst Mer m.b.t. deze projecten kan beslissen of er al dan niet een project-MER moet worden opgesteld;

Dat de verwerende partij niet heeft geantwoord op dit wettigheidsbezwaar uit het beroepschrift van de verzoekende partij, zodat de bestreden beslissing eveneens genomen werd met schending van de formele motiveringsplicht;

Dat enkel wordt overwogen dat het PRUP Antwerpseweg werd voorafgegaan door een plan-MER-screening en dat er een MOBER werd opgemaakt om de gevolgen van de mobiliteit aan te geven; dat deze overweging de bestreden beslissing evenwel niet kan dragen, aangezien een MOBER niet in de plaats kan komen van een conform verklaard MER of een door de dienst Mer goedgekeurd ontheffingsverzoek;

Zodat, de verwerende partij, door de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor een winkelcentrum, met een totale bruto vloeroppervlakte van ca. 13.000 m² zonder dat er een project-MER werd opgesteld of 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 vijfde middel

19. 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 m² (volgens de verantwoordingsnota bij de aanvraag).

Welnu, volgens artikel 4.3.2 van het decreet dd. 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 m² handelsruimte, of meer; of

- (...)

Voor deze projecten bestaat er een principiële MER-plicht, tenzij de initiatiefnemer bij de Dienst Mer een ontheffingsaanvraag heeft ingediend én 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.

Aangezien de aanvraag betrekking heeft op de bouw van een winkelcentrum in een stedelijke context met een totale bruto vloeroppervlakte van ruim meer dan 5.000 m² (meer dan het dubbele zelfs), kan er geen twijfel over bestaan dat de aanvraag betrekking heeft op een zogenaamd bijlage II project dat principiële onderworpen is aan de MER-plicht, tenzij er een formele ontheffing van de dienst Mer wordt verkregen.

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.

Welnu, in casu werd bij de aanvraag geen milieueffectenrapport, noch een ontheffingsbeslissing van de Dienst Mer gevoegd, zodat moet worden vastgesteld dat de aanvraag niet volledig/ontvankelijk is, minstens dat er op grond van de aanvraag en bij gebrek aan MER/ontheffingsbeslissing geen vergunning kan worden verleend.

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 vanzelfsprekend niet worden gelijkgesteld met een conform verklaard milieueffectenrapport (MER), aangezien in een MOBER enkel het mobiliteitsaspect wordt onderzocht, daar waar 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, 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.

Het betreft een legaliteitsbelemmering voor de verwerende partij, die terzake niet zelf over de bevoegdheid beschikt om uit te maken of voor het project (dat is opgenomen in bijlage II van het project-MER-besluit) al dan niet een project-MER is vereist. De beslissing van de verwerende partij is aangetast door machtsoverschrijding aangezien enkel de dienst Mer

over de vereiste bevoegdheid beschikt om een bijlage II-project te screenen en om desgevallend een ontheffing van de MER-plicht te verlenen.

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. Aangezien er voor onderhavige aanvraag ten onrechte geen MER werd opgesteld, en evenmin een gemotiveerde ontheffingsaanvraag werd ingediend en een ontheffing van de MER-plicht werd verkregen, kon de vergunningverlenende overheid niet op zorgvuldige wijze de vergunning verlenen. De verwerende partij heeft het bezwaar met betrekking tot het ontbreken van een MER of ontheffingsbeslissing van de dienst Mer volledig onbeantwoord gelaten in de bestreden beslissing, zodat de bestreden beslissing eveneens is aangetast door een apert motiveringsgebrek.

In de bestreden beslissing wordt (op p. 7) enkel zijdelings en terloops opgemerkt dat het PRUP Antwerpseweg werd voorafgegaan door een planMER-screening, en dat er een MOBER werd overgemaakt en gunstig advies werd verleend door AWW. Deze overweging, die geen concrete beantwoording inhoudt van het bezwaar van verzoekende partij, kan de bestreden beslissing geenszins dragen.

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

De verzoekende partij merkt daarbij op dat volgens artikel 4.3.3, §3 DABM de Dienst Mer een project dat is opgenomen in bijlage II van het project-MER-besluit toch kan ontheffen van de rapportageverplichting als deze dienst oordeelt dat

1° vroeger al een plan-MER werd goedgekeurd betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten werd goedgekeurd of een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen project een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten; of

2° een toetsing aan de criteria van bijlage II uitwijst 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."

Hieruit volgt zodoende dat enkel de dienst Mer— en niet de verwerende partij— een bijlage II-project kan ontheffen van de rapportageplicht o.a. wanneer reeds een plan-MER werd goedgekeurd betreffende een plan waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd.

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.

Hoe dan ook vermocht de verwerende partij niet te beslissen dat er geen project-MER moet worden opgesteld, aangezien deze beslissing inzake bijlage 11-projecten uitsluitend toekomt aan de Dienst Mer.

Het vijfde middel is kennelijk gegrond.

...

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De verzoekende partij voegt nog toe in haar toelichtende nota:

“ ...

Het wordt niet betwist dat bij de aanvraag geen milieueffectenrapport werd gevoegd, noch een ontheffingsbeslissing van de dienst Mer.

De stelling van de tussenkomenende partij dat de MER-plicht niet van toepassing is op onderhavige aanvraag nu het geen stadsontwikkelingsproject noch een winkelcentrum betreft, doch wel de bouw van “enkele geclusterde grootschalige winkelpanden” (sic), is uiteraard niet ernstig te noemen.

Het voorwerp van de aanvraag valt onmiskenbaar onder rubriek 10.b) van bijlage II bij het project-MER-besluit, op grond waarvan “stadsontwikkelingsprojecten” met inbegrip van de bouw van “winkelcentra” met een bruto vloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer, principieel MER-plichtig zijn, tenzij een ontheffing van de dienst Mer wordt bekomen.

Bij gebrek aan juridische definitie in het project-MER-besluit, moeten de begrippen uit dit besluit in de spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen.

De stelling van de tussenkomenende partij dat het project niet van “stedelijke” aard is, nu het project buiten het stadscentrum is gelegen, kan uiteraard niet worden begrepen.

Onder “stedelijk” wordt volgens het woordenboek Van Dale verstaan: “van een stad” (www.vandale.be).

Volgens de Nederlandse Encyclopedie wordt onder “stedelijk” verstaan: “die of dat verband houdt met een stad” (www.encyclo.nl).

Het project wordt ingeplant op het grondgebied van de stad Geel, zodat het onbetwistbaar een stedelijk project is. Er wordt daarbij geenszins vereist dat het project gelegen moet zijn in de handelskern van een stad.

Daarbij moet worden opgemerkt dat de omschrijving van een stadsontwikkelingsprojecten in het besluit van de Vlaamse regering van 6 juli 1988 voor de uitvoering van stadsontwikkelingsprojecten in deze niet relevant is, minstens niet van doorslaggevende aard.

In het project-MER-besluit wordt niet naar eerstgenoemd besluit wordt verwezen ter definiëring van het begrip stadsontwikkelingsproject, zodat bij gebreke aan een wettelijke definitie de spraakgebruikelijke betekenis moet worden gehanteerd.

Het betreft onbetwistbaar een “winkelcentrum” met een bruto vloeroppervlakte van 5.000 m² of meer. De stelling van de tussenkomenende partij dat de aanvraag niet de bouw van een winkelcentrum betreft, maar wel van “enkele geclusterde grootschalige winkelpanden” (sic), is uiteraard weinig ernstig te noemen. Een cluster van winkels is in de spraakgebruikelijke betekenis immers hetzelfde als een winkelcentrum.

In het woordenboek Van Dale wordt het woord “winkelcentrum” als volgt gedefinieerd: “een groot aantal winkels bij elkaar” (www.vandale.be).

In de Nederlandse Encyclopedie wordt het woord “winkelcentrum” als volgt gedefinieerd: “aantal winkels bij elkaar in één (soms overdekte) ruimte” (www.encyclo.nl).

Welnu, de aanvraag voorziet in de bouw van in totaal 10 winkelunits verspreid over drie gebouwen met een totale vloeroppervlakte van 12.977 m². Er kan dan ook niet de minste twijfel over bestaan dat het hier gaat om een “winkelcentrum” in de zin van rubriek 10.b) van bijlage II bij het project-MER-besluit.

Ten overvloede kan nog verwezen worden naar de “Handleiding stadsontwikkelingsprojecten” van het Departement LNE – Dienst Mer van 11 maart 2013 (stuk 13). Hieruit blijkt duidelijk dat ingeval het project een winkelcentrum (of parkeerterrein) betreft (i.e. projecten die letterlijk in de rubriek wordt vermeld), het automatisch gaat om stadsontwikkeling in de zin van rubriek 10.b) van bijlage II van de EU-Richtlijn ongeacht of het project al dan niet in een stedelijke omgeving is gelegen.

In deze handleiding wordt beroep gedaan op de interpretatie volgens de Europese Guidance “Interpretation of definitions of certain project categories of annex I and II of the EIA Directive” (European Communities, 2008). Het toepassingsgebied inzake stadsontwikkelingsprojecten dient volgens deze Guidance ruim geïnterpreteerd te worden, rekening houdende met de doelstelling van de Europese project-m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU) om projecten, die mogelijk significante effecten kunnen hebben op het leefmilieu door hun eigenschappen, omvang of locatie, te onderwerpen aan een beoordeling van hun milieueffecten.

Ook projecten met gelijkaardige kenmerken als winkelcentra en parkeerterreinen, die stedelijk van aard zijn en een gelijkaardig type van milieu-impact hebben, vallen onder het toepassingsgebied van rubriek 10 b) van bijlage II en III, niettegenstaande het feit dat ze niet expliciet vermeld worden in de opsomming (bijv. woonontwikkelingen, ziekenhuizen, universiteiten, sportstadia, cinema’s, theaterzalen en busstelplaatsen).

De activiteiten die in de desbetreffende rubriek zijn opgenomen omvatten dienstverlenende activiteiten; tot de dienstverlenende sector behoren onder meer groot- en detailhandel. De term “stadsontwikkeling” duidt op een groter bedieningsgebied of intensiteit dan bijvoorbeeld een kleinschalige handelszaak met een lokaal bedieningsgebied (bv. bakker, slager, kapperszaak, nachtwinkel of krantenwinkel). Dit type handelszaak wordt dan ook niet als stadsontwikkelingsproject beschouwd.

In casu gaat het uiteraard niet om een kleinschalige handelszaak zoals een bakker of een krantenwinkel, maar wel om de bouw van niet minder dan 10 winkelunits die worden verspreid over drie gebouwen met een totale vloeroppervlakte van om en bij de 13.000 m² ! Het project heeft duidelijk een grotere intensiteit dan een kleinschalige handelszaak zoals een bakker of een krantenwinkel. Zelfs volgens de eufemistische benaming die door de tussenkomende partij wordt gebruikt voor het project, gaat het om een cluster van “grootschalige” winkelpanden. Er kan dan ook in alle ernst niet worden betwist dat het project in kwestie onder rubriek 10.b) van bijlage II valt.

Bijgevolg bestond er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag in te willigen, nu bij de aanvraag geen milieueffectenrapport was gevoegd, noch een ontheffingsbeslissing van de dienst Mer. De deputatie kon geen vergunning verlenen zonder schending van de project-MER-reglementering en zonder zich schuldig te maken aan bevoegdheidsoverschrijding.

De omstandigheid dat het PRUP voorafgegaan werd door een plan-MER-screening, en dat er een mobiliteitsstudie bij de aanvraag werd gevoegd nu uit deze screening bleek dat de mobiliteitsimpact aanzienlijk zal zijn, doet uiteraard geen afbreuk aan de vaststelling dat zonder milieueffectenrapport of ontheffingsbeslissing gewoonweg geen stedenbouwkundige vergunning kon worden verleend.

De zogenaamde MOBER betreft enkel een onderzoek naar de mobiliteitseffecten van de aanvraag, maar betreft dus geen alomvattende beoordeling van de milieueffecten van de aanvraag. Een MOBER voldoet daarenboven niet aan de essentiële kenmerken van milieueffectrapportage: zo is er in het kader van een MOBER geen inspraakmogelijkheid, en evenmin moet een MOBER goedgekeurd worden door een objectieve en onafhankelijke instantie (zoals de dienst Mer). Een MOBER kan dus niet in de plaats komen van een goedgekeurd milieueffectenrapport of een gemotiveerde ontheffingsbeslissing van de dienst Mer.

De bestreden beslissing is niet alleen genomen met schending van de reglementering inzake de project-MER, maar eveneens met schending van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel. Een project-MER strekt er immers toe om de vergunningverlenende overheid in te lichten over de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van de aanvraag, zodat zij een geïnformeerde beslissing kan nemen over de aanvraag. Aangezien er ten onrechte geen milieueffectenrapport werd opgesteld, noch een gemotiveerde ontheffingsbeslissing van de dienst Mer werd bekomen, kon de deputatie niet op zorgvuldige wijze de vergunning verlenen. Het feit dat er bij de aanvraag een MOBER werd gevoegd, doet hieraan geen afbreuk, aangezien hierin enkel het mobiliteitsaspect wordt behandeld, en andere mogelijke (aanzienlijke) milieueffecten hierin niet worden onderzocht.

Ten slotte werd de formele motiveringsplicht geschonden, nu de verzoekende partij in haar beroepschrift uitdrukkelijk had ingeroepen dat het project MER-plichtig is, en uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid waarom de deputatie van mening is dat de aanvraag niet onderworpen zou zijn aan de project-MER-plicht.

Het vijfde middel is kennelijk gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Bijlage II van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (hierna: project-MER-besluit) bevat de categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2, § 2 en § 3, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM) een project-MER of een gemotiveerd verzoek tot ontheffing moet worden opgesteld.

Rubriek 10 (Infrastructuurprojecten) luidt als volgt:

“ ...

a) Industrierreinontwikkeling met een oppervlakte van 50 ha of meer.

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

- met betrekking tot de bouw van 1000 of meer wooneenheden, of

- met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer, of

- met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.

...

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 m² 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 m² handelsruimte. Zo wordt vermeld dat er drie gebouwen opgetrokken worden, elk met een maximum oppervlakte van 5000 m² en dat in deze gebouwen in totaal tien units worden voorzien met elk een minimumoppervlakte van 1000 m². 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 allerminst 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.

Het middel is gegrond.

B. De overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv PERFECT RENT is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 juli 2014, waarbij aan de verzoekster tot tussenkomst de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van verschillende geclusterde grootschalige winkelpanden na afbraak van het bestaande pand op de percelen gelegen te 2440 Geel, Antwerpseweg 69 en met als kadastrale omschrijving 3^{de} afdeling, sectie L, nrs. 146A, 221T, 221B2, 143G, 145C en 144H.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
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 4 oktober 2016 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER