

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1484 van 30 augustus 2016
in de zaak 1011/0283/SA/1/0246

In zake: de vzw [REDACTED]
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Eric VAN DER MUSSELE en Yolanda VANDEN BOSCH
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Stoopstraat 1 bus 10
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

Tussenkommende partijen:

1. [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Els EMPEREUR
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
waar woonplaats wordt gekozen

2. de stad **MECHELEN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ciska SERVAIS,
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Roderveldlaan 3

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 19 november 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 9 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van [REDACTED] tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 11 juni 2010 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan [REDACTED] onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de sloop van bestaande panden en de bouw van een commercieel centrum.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 27 augustus 2013 met nummer S/2013/0197 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 oktober 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Eric VAN DER MUSSELE, die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Ellen VAN MEENSEL, die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Ive VAN GIEL, die *loco* advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en advocaat Caroline DE MULDER, die *loco* advocaat Ciska SERVAIS verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

1.

De nv [REDACTED] vraagt met een op 9 februari 2011 ter post aangetekend verzoekschrift, dat bevestigd of herhaald wordt met een identieke aangetekende brief van 23 maart 2011, in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 1 april 2011 geoordeeld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de eerste tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

2.

De stad Mechelen vraagt met een op 24 maart 2011 ter post aangetekend verzoekschrift in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 16 mei 2011 geoordeeld dat de tweede tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Met dezelfde beschikking heeft de voorzitter van de eerste kamer de tweede tussenkomende partij gevraagd de beslissing om in rechte te treden bij haar uiteenzetting ten gronde te voegen en minstens neer te leggen op de zitting met betrekking tot het schorsingsverzoek.

Op de openbare terechtzitting van 30 mei 2011 heeft de tweede tussenkomende partij een beslissing om in rechte te treden neergelegd, die dateert van 24 mei 2011, dit is nadat de tweede tussenkomende partij op 24 maart 2011 haar verzoek heeft ingediend om in het geding te mogen tussenkomen.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij dan ook onontvankelijk. De eerste tussenkomende partij wordt hierna dan ook de tussenkomende partij genoemd.

IV. FEITEN

Op 19 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de stad Mechelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“slopen van bestaande panden en het bouwen van een commercieel centrum”*.

Op 13 november 2009 heeft het departement Leefmilieu, Natuur en Energie beslist de verplichting tot het opstellen van een milieueffectenrapport (MER) op te heffen.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgesteld gewestplan ‘Mechelen’ gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 maart tot 2 april 2010, dient onder meer de verzoekende partij één van de twaalf bezwaarschriften in.

Het Agentschap RO Vlaanderen – entiteit Onroerend Erfgoed - Archeologie adviseert voorwaardelijk gunstig op 1 maart 2010.

De Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) van de stad Mechelen adviseert op 8 maart 2010 als volgt:

“ ...

Het vorige advies van de Gecoro (8/09/2008) wordt herhaald en aangevuld: de gecoro staat positiever tegenover het nieuwe voorstel. Het behoud van de panden 95-97 wordt geapprecieerd. Wat betreft de kwalitatieve invulling van deze panden wordt het advies van de stedelijke commissie monumentenzorg gevolgd. Met het oog op de (be)leefbaarheid van de [REDACTED] is op de bovenverdiepingen een woonfunctie aangewezen, zoals ook gepromoot wordt door de stad Mechelen. Op het vlak van mobiliteit dienen er garanties te worden voorzien dat het afhalen en leveren van goederen elders wordt georganiseerd en moet het eventuele extra aantrekken van wagens in/naar de [REDACTED] vermeden worden.

...”

De stedelijke dienst Leefmilieu adviseert voorwaardelijk gunstig op 15 maart 2010.

De stedelijke brandweer adviseert voorwaardelijk gunstig op 16 maart 2010.

De stedelijke dienst Archeologie adviseert voorwaardelijk gunstig op 18 maart 2010.

Het Agentschap RO Vlaanderen – entiteit Onroerend Erfgoed adviseert voorwaardelijk gunstig op 18 maart 2010.

De stedelijke dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit adviseert voorwaardelijk gunstig op 22 maart 2010.

De stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling adviseert voorwaardelijk gunstig op 25 maart 2010.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen adviseert voorwaardelijk gunstig op 26 maart 2010.

De stedelijke dienst Economie adviseert gunstig op 30 maart 2010.

De stedelijke dienst Wegenbouw adviseert voorwaardelijk gunstig op 2 april 2010.

De stedelijke dienst Monumentenzorg adviseert voorwaardelijk gunstig op 9 april 2010.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen adviseert op 23 april 2010 als volgt voorwaardelijk gunstig:

“...

Het besluit van 22/02/2008 waarin het college een standpunt inneemt omtrent het commercieel centrum Mediamarkt (Saturn), vormt het referentiekader waarbinnen de huidige aanvraag wordt beoordeeld. In dit besluit worden 5 randvoorwaarden gesteld waaraan de aanvraag dient te beantwoorden om positief te kunnen worden beoordeeld.

Het project moet architecturaal van grote kwaliteit zijn, met de ambitie een nieuwe landmark te zijn. Een eerste manier waarop hieraan tegemoet komt is door inperking van de gevelbreedte met 20% dankzij het behoud van pand 95-99. verder is de merkwaardige knik in de rooilijn gebruikt om de voorgevel een duidelijkere verticale ritmering mee te geven zodat het massieve karakter van het bouwblok gereduceerd wordt. Het aanbrengen van meer verticale accenten zorgt eveneens voor een betere inpasbaarheid in de ■■■■. In de architectuur moet bouwtechnisch de mogelijkheid voorzien zijn om bij vertrek van de Saturn-vestiging een andere bestemming mogelijk te maken, inzonderheid wonen. Het project opteert voor een skeletbouw in betonstructuur waardoor een herbestemming van de bovenbouw mogelijk wordt. Hierbij dient evenwel te worden bemerkt dat ingrijpende wijzigingen dienen te worden uitgevoerd wil men de bovenbouw tot kwalitatieve woonentiteiten omvormen. Desalniettemin kan worden geconcludeerd dat aan deze voorwaarde voldaan is. De leveringen aan huis dienen van op een andere locatie te gebeuren. In de huidige aanvraag is niet duidelijk of aan deze randvoorwaarde tegemoet wordt gekomen. Dit punt wordt ook aangehaald in het advies van de dienst ruimtelijke planning & mobiliteit dat in de specifieke voorwaarden wordt opgenomen. Het tonnage van de transportmiddelen nodig voor de leveringen wordt beperkt tot een nog te bepalen maximum. De leveringen gebeuren overeenkomstig de beperkingen van het heden reeds ter plekke geldende tijdsregime. De leveringen zullen volgens de bijgeleverde nota en de opgestelde MOBER verlopen volgens de huidige geldende tijdsregime in de ■■■■, d.w.z. tussen 9-11u en niet op zon- en feestdagen. Ook deze randvoorwaarde wordt in de specifieke voorwaarden vastgesteld. De exacte tonnage beperking voor transportmiddelen voor de leveringen zal later vastgesteld worden. In de

Mober en in de beschrijvende nota wordt er melding gemaakt van “kleine” vrachtwagens, zonder evenwel een tonnagebeperking vast te leggen. Aan deze randvoorwaarde is voldaan, een tonnagebeperking wordt later vastgelegd. De bijkomende suggestie om pand nr. 95 te behouden wordt in de huidige aanvraag opgevolgd. De concrete uitwerking zal, zoals in de voorwaarden is opgenomen, in nauw overleg met de dienst monumentenzorg dienen te gebeuren. De suggestie werd eveneens gedaan om het volume te beperken met de ruimte die voorzien werd voor leveringen aan huis. Ten opzichte van voorgaande voorstellen is het volume daadwerkelijk ingeperkt. Het niveau -2 is in voorliggende aanvraag gesupprimeerd. Tevens is het bovengronds bouwvolume van het nieuwbouwgedeelte ingeperkt doordat de tweede verdieping zowel ten opzichte van de voorgevel als van de linkerzijgevel naar achter werd geschoven. Aangezien, al dan niet voorwaardelijk, aan de randvoorwaarden die door het college werden opgesteld werd voldaan, wordt geoordeeld dat de huidige aanvraag zich binnen het voorgestelde referentiekader inpast. Het college brengt een gunstig advies uit onder volgende voorwaarden: Het advies van de dienst monumentenzorg van 9 april 2010 dient te worden nageleefd. Het advies van brandweer Mechelen van 16 maart 2010 dient te worden nageleefd. Het advies van de dienst archeologie van 18 maart 2010 dient te worden nageleefd. Het advies van de dienst archeologie van 18 maart 2010 dient te worden nageleefd. Het advies van de dienst ruimtelijke planning & mobiliteit van 23 maart 2010 dient te worden nageleefd. Het afhaalpunt op een andere locatie wordt bij voorkeur niet gerealiseerd, maar is niet verboden. Het aantal vrachtbewegingen blijft beperkt tot maximaal 17 per dag binnen het vooropgestelde tijdsvenster. Het advies van ruimte en erfgoed, onroerend erfgoed Antwerpen, archeologie van 18 maart 2010 dient te worden nageleefd. Het advies van CTPA van 26 maart dient te worden nageleefd. Het advies van de dienst natuur- en groenontwikkeling van 25 maart 2010 dient te worden nageleefd. Het advies van de dienst economie van 30 maart 2010 dient te worden nageleefd. Het advies van de dienst leefmilieu van 15 maart 2010 dient te worden nageleefd. Het advies van de dienst Openbaar Domein van 02 april 2010 dient te worden nageleefd. Voor het aanbrengen van publiciteit dient een nieuwe stedenbouwkundige vergunning te worden aangevraagd en dit in overleg met de bevoegde diensten. Deze dient voor de verschillende commerciële ruimten een eenvormig karakter te hebben. Alvorens er werken aan het pand 95-99 worden uitgevoerd zal de dienst monumentenzorg gecontacteerd worden. Alle werken aan dit pand gebeuren ook uitsluitend in overleg met de dienst monumentenzorg. Alle leveringen dienen te gebeuren tussen 9 en 11u. De afwerking van het vrijgekomen gedeelte van de linkerzijgevel van pand 113 dient in overleg met de bouwdienst te worden vastgelegd. Er dient tijdens de werken bescherming te worden voorzien ter hoogte van de area.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 28 mei 2010 als volgt voorwaardelijk gunstig:

...

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een commercieel centrum met 3 bovengrondse verdiepingen. In functie hiervan wordt een bestaand pand gerenoveerd en worden 5 bestaande panden afgebroken en vervangen door een nieuwbouw. Het kwestieuze project werd meerdere malen besproken in het kader van een 3-, partijenoverleg anno 2009 en 2010. N.a.v. deze besprekingen werden aanpassingen aan het project aangebracht. Zo wordt o.a. het pand 95-99 behouden en gerenoveerd.

M.b.t. tot de voorliggende aanvraag werd dd. 13/11/2009 een MER-ontheffing bekomen.

De voorgestelde milderende maatregelen dienen strikt te worden nageleefd.

...

Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen dd. 23/4/2010.

...

Ik sluit mij aan bij de overwegingen en de weerlegging van deze bezwaren door het college en maak mij het standpunt van het college inzake de bezwaren eigen. Ik wens bijkomend op te merken dat in de uiteindelijke vergunning wel rekening dient te worden gehouden met de principes van de watertoets. Het behoort, zoals vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14/11/2003) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8, tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

Mijn advies is gunstig onder de voorwaarden gesteld in het advies dd 23/4/2010 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen:

- De bepalingen in het advies dd, 26/3/2010 van het Provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid strikt worden nageleefd;*
- De bepalingen in het advies dd. 1/3/2010 van Ruimte en Erfgoed Onroerend Erfgoed Antwerpen - Archeologie dienen strikt te worden nageleefd;*
- De voorgestelde milderende maatregelen dienen conform het MER-ontheffingsbesluit dd. 13/11/2009 strikt te worden nageleefd.*

...”

De stad Mechelen verleent als volgt op 11 juni 2010 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

C.2 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

+ college

Het besluit van 22 februari 2008 waarin het college een standpunt inneemt omtrent het commercieel centrum Mediamarkt(Saturn), vormt het referentiekader waarbinnen de huidige aanvraag wordt beoordeeld. In dit besluit worden vijf randvoorwaarden gesteld waaraan de aanvraag dient te beantwoorden om positief te kunnen worden beoordeeld.

1) Het project moet architecturaal van grote kwaliteit zijn, met de ambitie een nieuwe landmark te zijn.

Een eerste manier waarop het project hieraan tegemoet komt is door de inperking van de gevelbreedte met 20% dankzij het behoud van pand 95-99. Verder is de merkwaardige knik in de rooilijn gebruikt om de voorgevel een duidelijkere verticale ritmering mee te geven zodat het massieve karakter van het bouwblok gereduceerd wordt. Het aanbrengen van meer verticale accenten zorgt eveneens voor een betere inpasbaarheid in de [REDACTED].

2) *In de architectuur moet bouwtechnisch de mogelijkheid voorzien zijn om bij vertrek van de Saturn-vestiging een andere bestemming mogelijk te maken, inzonderheid wonen.*

Het project opteert voor een skeletbouw in betonstructuur waardoor een herbestemming van de bovenbouw mogelijk wordt. Hierbij dient evenwel te worden bemerkt dat ingrijpende wijzigingen (het aanbrengen van gevelopeningen in de voorgevel, het voorzien van buitenruimtes,...) dienen te worden uitgevoerd wil men de bovenbouw tot kwalitatieve woonentiteiten omvormen. Desalniettemin kan worden geconcludeerd dat aan deze voorwaarde voldaan is.

3) *De leveringen aan huis dienen van op een andere locatie te gebeuren.*

In de huidige aanvraag is niet duidelijk of aan deze randvoorwaarde tegemoet wordt gekomen. Dit punt wordt ook aangehaald in het advies van de dienst ruimtelijke planning & mobiliteit dat in de specifieke voorwaarden wordt opgenomen.

4+5) *Het tonnage van de transportmiddelen nodig voor de leveringen wordt beperkt tot een nog te bepalen maximum. De leveringen gebeuren overeenkomstig de beperkingen van het heden reeds ter plekke geldende tijdsregime.*

De leveringen zullen volgens de bijgeleverde nota en de opgestelde MOBER verlopen volgens het huidige geldende tijdsregime in de ■■■■, d.w.z. tussen 09.00-11.00h en niet op zon- en feestdagen. Ook deze randvoorwaarde wordt in de specifieke voorwaarden vastgesteld. De exacte tonnage beperking voor transportmiddelen voor de leveringen zal later vastgesteld worden. In de Mober en in de beschrijvende nota wordt er melding gemaakt van "kleine" vrachtwagens, zonder evenwel een tonnagebeperking vast te leggen. Aan deze randvoorwaarde is voldaan, een tonnagebeperking wordt later vastgelegd.

De bijkomende suggestie om pand nr. 95 te behouden wordt in de huidige aanvraag opgevolgd. De concrete uitwerking zal, zoals in de voorwaarden is opgenomen, in nauw overleg met de dienst monumentenzorg dienen te gebeuren.

De suggestie werd eveneens gedaan om het volume te beperken met de ruimte die voorzien werd voor leveringen aan huis. Ten opzichte van voorgaande voorstellen is het volume daadwerkelijk ingeperkt. Het niveau -2 is in voorliggende aanvraag gesupprimeerd. Tevens is het bovengronds bouwvolume van het nieuwbouwgedeelte ingeperkt doordat de tweede verdieping zowel ten opzichte van de voorgevel als van de linkerzijgevel naar achter werd geschoven.

Aangezien, al dan niet voorwaardelijk, aan de randvoorwaarden die door het college werden opgesteld werd voldaan, wordt geoordeeld dat de huidige aanvraag zich binnen het vooropgestelde referentiekader inpast.

++ gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

...

D - Watertoets:

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

E Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming, de gekende voorschriften, reglementeringen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg onder voorwaarden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 11 juni 2010 HET VOLGENDE:


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

...

1. De volgende specifieke voorwaarden na te leven:

- *het advies van de dienst monumentenzorg van 9 april 2010 dient te worden nageleefd*
- *het advies van brandweer Mechelen van 16 maart 2010 dient te worden nageleefd*
- *het advies van de dienst archeologie van 18 maart 2010 dient te worden nageleefd*
- *het advies van de dienst ruimtelijke planning & mobiliteit van 23 maart 2010 dient te worden nageleefd*
- *het advies van Ruimte en Erfgoed Antwerpen - onroerend erfgoed van 18 maart 2010 dient te worden nageleefd*
- *de bepalingen in het advies dd. 1/3/2010 van Ruimte en Erfgoed Onroerend Erfgoed Antwerpen - Archeologie dienen strikt te worden nageleefd*
- *de bepalingen in het advies dd. 26/03/2010 van het Provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid dienen strikt te worden nageleefd*
- *het advies van de dienst natuur- en groenontwikkeling van 25 maart 2010 dient te worden nageleefd*
- *het advies van de dienst economie van 30 maart 2010 dient te worden nageleefd*
- *het advies van de dienst leefmilieu van 15 maart 2010 dient te worden nageleefd*
- *het advies van de dienst Openbaar Domein van 02 april 2010 dient te worden nageleefd*
- *de voorgestelde milderende maatregelen dienen conform het MER-ontheffingsbesluit dd. 13/11/2009 strikt te worden nageleefd*
- *voor het aanbrengen van publiciteit dient een nieuwe stedenbouwkundige vergunning te worden aangevraagd en dit in overleg met de bevoegde*

diensten. Deze dient voor de verschillende commerciële ruimten een eenvormig karakter te hebben

- alvorens er werken aan het pand 95-99 worden uitgevoerd zal de dienst monumentenzorg gecontacteerd worden. Alle werken aan dit pand gebeuren ook uitsluitend in overleg met de dienst monumentenzorg*
- alle leveringen dienen te gebeuren tussen 09.00 en 11.00h*
- de afwerking van het vrijgekomen gedeelte van de linkerzijgevel van pand  nr. 113 dient in overleg met de bouwdienst te worden vastgelegd*
- er dient tijdens de werken bescherming te worden voorzien ter hoogte van de area*

3. De volgende algemene voorwaarden na te leven:

- de werken dienen zo uitgevoerd dat geen sporen van de verbouwing zichtbaar blijven in de gevels*
- alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden*
- wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaats vindt op een verdachte grond is de regelgeving in verband met grondverzet van toepassing (1 januari 2004). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m³ bedraagt en indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: www.ovam.be of 015/28.44.58*

de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Geïntegreerd Rioleringsbeleid betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de aansluiting op de openbare riolering, afkoppeling van regenwater, infiltratie, buffering en het overwelden van baangrachten' evenals de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' zullen nageleefd worden. De gemeentelijke reglementering wordt aangevuld met het definitief goedgekeurd zoneringsplan van 7 juli 2008. Omtrent de aanleg/wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden in acht worden genomen, vermeld in bijgaande nota 'Wegwijzer bij het bouwen en verbouwen' - schema's afvoer afvalwater en hemelwater omtrent de aanleg/wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in bijgaande nota 'Wegwijzer bij het bouwen en verbouwen - schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor zuiveringszone A - in acht worden genomen

..."

De verzoekende partij tekent, net als de heer Rogier CHORUS, mevrouw Mirjam MEIJER, de bvba CHORUSCONSULT en de heer COCAERTS, op 9 en 12 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 9 september 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het administratief beroep niet in te willigen en, conform het besluit van de stad Mechelen van 11 juni 2010, een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 6 september 2010 beslist de verwerende partij op 9 september 2010 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en, conform het besluit van de stad Mechelen van 11 juni 2010, een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan omwille van de vraag tot het bouwen van een commercieel centrum.

De aanvraag betreft de sloop, verbouwing en nieuwbouw van een winkelcomplex met zes commerciële ruimten. De bestaande toestand bestaat uit zes panden in gesloten bebouwing waarvan de voorgevels aansluiten op verschillende rooilijnen met ‘knik’ ter hoogte van pand 99/101 en 103/105. De bestaande panden werden doorheen de jaren reeds meerdere malen verbouwd. ■■■ 95-99 en 105 dateren qua oprichting van voor 1850. ■■■ 103 werd tussen 1900-1918 opgericht. ■■■ 101 en ■■■ 109-111 werden opgericht in 1960. Na uitvoerig overleg met de stad Mechelen en dienst monumentenzorg werd in het ontwerp geopteerd voor het behoud van panden ■■■ 95-99. Het pand zal mee worden opgenomen in het winkelcomplex en wordt voorzien van commerciële ruimten. De uitvoering van de werkzaamheden aan de panden zullen in nauw overleg gebeuren met de dienst monumentenzorg met het oog op maximaal behoud van de historische elementen in evenwicht met de nieuw voorziene functies. Zo worden plafondroosteringen van moerbalken, kinderbalken en consoles, stucwerk, kapconstructie, dakvorm behouden. Ook de gevelopbouw wordt maximaal behouden enkel op het gelijkvloers worden de gevelopeningen aangepast. De elementen die vernieuwd worden, worden voorzien naar een model dat wordt aangereikt door de dienst Monumentenzorg. De panden 101 tot 111 worden volledig gesloopt. Voor het nieuwbouwgedeelte wordt er geopteerd voor skeletbouw met een kelderverdieping, eerste en tweede bouwlaag en een teruggetrokken derde bouwlaag onder plat dak over de volledige perceelsbreedte. Op de eerste verdieping is er ter hoogte van de vroegere panden nrs. 103 en 105 in de voorgevel een links en rechts uitkragend gedeelte voorzien.

In de kelderverdieping worden stockageruimte en technische ruimtes voorzien. Er bevindt zich ook een stormbekken/regenwaterput en een sprinklerreservoir. Op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich uiterst rechts een laad- en loszone met een breedte van 4m28 voor de inrit. De inrit heeft een diepte van 10m64 en een hoogte van 4m89. Op een diepte van 3m64 ten opzichte van de voorste perceelgrens bevindt zich een hekken dat de laad- en loszone afsluitbaar maakt van het openbaar domein. Op het gelijkvloers bevinden zich eveneens een stockageruimte en commerciële ruimten. Over de volledige van het gebouw bevindt zich achteraan een overdekte buitenruimte van 3m breedte door het uitkragen van de eerste verdieping. De tweede verdieping is eveneens commerciële ruimte en kantoorruimte en bevat een duplex. Op de duplex bevinden zich kantoorruimtes, een refter en dakterras. De derde verdieping is volledig ingericht als technische ruimte.

Als gevelmateriaal wordt een machinale handvormsteen in een lichte grijsgroene kleur gebruikt. Aan de rechterzijde van het bouwvolume boven de inrit van laad- en loskade wordt een geperforeerde betonnen wand gebruikt. Het buitenschrijnwerk zal uitgevoerd

worden in grijze aluminium. De achtergevel op het gelijkvloers wordt afgewerkt in natuurkleurig architectonisch beton.

Aan de linkerzijde van het voorliggend ontwerp bevindt zich een handelspand van 3 bouwlagen en een zadeldak. Aan de rechterzijde bevindt zich een smal en hoog pand met een commercieel gelijkvloers en 4 verdiepingen appartementen. De kroonlijsthoogte bedraagt hier ca. 19m50.

Het voorliggend project is een winkelcomplex met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 5000 m² waardoor het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende de vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage van toepassing is. Er kan een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de MER-plicht worden ingediend. Een ontheffingsbeslissing voor het dossier werd bekomen op 13/11/2009.

Het voorliggend ontwerp houdt rekening met de omliggende bebouwing gelet op de gevelhoogte zich aansluit bij de links en rechts aanpalende bebouwing doordat de bovenste verdieping naar achteren springt. De maximale bouwhoogte is gelijk aan die van het rechter aanpalende pand. Uit de bijgevoegde schaduwstudie blijkt dat het effect op de linker aanpalende percelen minimaal is. Qua schaal past het gebouw zich in, in de omgeving door de verspringende voorgevel met de gedeeltelijke verticale gevelindeling.

Het voorwaardelijk gunstig pré-advies van het college van burgemeester en schepenen van 23/04/2010 wordt uitdrukkelijk bijgetreden dat het project voldoet aan de eerder gestelde vijf randvoorwaarden opgenomen in het besluit van 22 februari 2008. Het project behelst een winkelcomplex dat zich inpast in een bestaande straat die wordt gekenmerkt door handelspanden, bedrijfsgebouwen, ateliers en openbare gebouwen.

De bezwaren in eerste aanleg werden door de stad Mechelen allen gemotiveerd weerlegd. De weerlegging van de bezwaren wordt uitdrukkelijk bijgetreden.

De argumenten in het beroepschrift van RIM vzw:

De vzw stelt dat het onderwerp van bemaling onvoldoende werd uitgeklaard en nadelig effect kan hebben op aanpalende panden, waaronder beschermde monumenten en historisch belangwekkende gebouwen, alsook op de Kruidtuin.

In bijlage aan de bouwaanvraag is een uitvoerige motivering inzake bemaling opgenomen door het studiebureau stabiliteit. Het ontwerp komt ook tegemoet aan de vraag om het kelder te beperken tot 1 niveau. Tijdens de vraag tot ontheffing van de MER-plicht kende het ontwerp nog twee ondergrondse niveaus. Gezien de huidige bebouwde situatie is het zeer moeilijk sonderingen te nemen om een éénduidige detailstudie op te maken. Er zijn immers voor de studie sonderingen nodig op diverse plaatsen op de site. Het is dan ook gebruikelijk dat voorafgaand aan de werkelijke werkzaamheden men uitgaat van bestaande documenten. Hieruit kan dan reeds een vrij nauwkeurig beeld worden gevormd. Het studiebureau stelt dan ook een verankerde secanspalenwand voor die wordt aangezet tot op de diepte van een waterremmende laag. De filters voor de bemaling worden niet dieper geplaatst dan anderhalve meter boven de onderkant van de palenwand zodat de invloed van de bemaling buiten de bouwkuip beperkt blijft. Tijdens de bemalingswerken zal de situatie ook gemonitord worden. Ook wordt gesteld door het studiebureau dat er een retourbemaling wordt voorzien indien er effect op de aanpalende constructies zou kunnen worden verwacht. De bemaling werd dan ook voldoende

toegelicht en uitgeklaard om het voorliggend ontwerp te kunnen beoordelen op hinderaspecten.

De beoordeling inzake belasting van de beschermde Fonteinbrug zou niet zorgvuldig zijn gebeurd. Ter bescherming van de stabiliteit van de brug zullen de toelaatbare belastingen maximaal 45 ton met 5 assen van 9 ton bedragen. Deze belasting betreft een normaal vrachtvervoer. Het project werd uitgebreid besproken met de bevoegde diensten. De adviezen zijn voorwaardelijk gunstig. Dit argument wordt niet weerhouden.

De vzw betreurt dat de panden worden gesloopt. De dienst Monumentenzorg van de stad Mechelen en Ruimte en erfgoed Antwerpen – Onroerend Erfgoed en Archeologie gaven voorwaardelijk gunstig advies. Het dossier werd meerdere malen uitvoerig besproken met de diensten. Er is in het dossier een afweging gemaakt tussen de waarde en behoud van historische elementen ten opzichte van de meerwaarde van een nieuwbouwproject.

Hieruit is een ontwerp tot stand gekomen waarbij enkel de panden 95-99 worden behouden.

De vzw stelt dat er een toename van de verkeersstroom zal komen tijdens de uitvoering en de exploitatie. Dit argument wordt ongegrond verklaard gelet dat het project via een MOBER voldoende werd onderzocht en er milderende maatregelen werden opgesteld.

De vzw stelt dat het ontwerp een minwaarde zou betekenen voor de stad Mechelen (kleinschalige handel) en de leefbaarheid van de buurt. Het voorliggend project kiest duidelijk voor een hedendaagse vormgeving in plaats van een historiserende invularchitectuur. Het past zich in, in de omgeving door de gelaagdheid. Anderzijds is het door de materiaalkeuze enerzijds opvallend maar anderzijds ook neutraal ten opzichte van de omliggende gebouwen. Het project is een duidelijke meerwaarde voor de omgeving zowel qua functie als qua vormgeving en stedenbouwkundige inpassing.

Het beroep is ongegrond.

De argumenten in het beroepsschrift van de heer en mevrouw Chorus - Meijer:

De heer en mevrouw Chorus – Meijer stellen dat hen onterecht werd verboden om notities te maken bij het inkijken van het aanvraagdossier tijdens het openbaar onderzoek. De beroepers stellen zelf dat zij inzage hebben verkregen en een kopie konden ontvangen. Het decreet openbaarheid bestuursdocumenten werd dus gerespecteerd.

Verder stellen zij dat bij de aanplakking het volledige aanvraagdossier zou moeten worden aangeplakt. Het besluit van de Vlaamse Regering van 5/05/2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen bepaalt dat een bekendmaking moet worden aangeplakt gedurende de termijn van het openbaar onderzoek en dus niet het volledige aanvraagdossier.

Zij stellen dat een bouwtekening van de noordelijke zijgevel van de nieuwbouw en een doorsnede van de constructie op de perceelgrens, zouden ontbreken. De aanvraag bevat echter alle documenten en plannen. Het aanvraagdossier werd door de bouwdienst van de stad Mechelen terecht ontvankelijk en volledig verklaard en bevat voldoende gegevens om het ontwerp naar behoren te kunnen beoordelen.

Het argument betreft de bemaling werd reeds hiervoor bij de argumenten van RIM vzw weerlegd.

Tevens stellen zij een bezwaar over het achterwaarts vrachtwagenverkeer in de [REDACTED]. Dit argument wordt niet weerhouden. Omwille van de beperkte straatbreedte wordt het laden en lossen georganiseerd op het eigen terrein. Deze wijze is aangewezen om te verhinderen dat de vrachtwagens op de straat blijven staan. De leveringen zijn gelimiteerd in tijd (tussen 9.00 en 11.00 uur). Het voorliggende ontwerp betreft het laden en lossen voldoende rekening met de omgeving. Het ontwerp is zo opgevat dat er minimale hinderaspecten zijn verbonden aan het laden en lossen.

Ze stellen dat de [REDACTED] niet als afhaalpunt mag worden ingericht. Deze voorwaarde werd niet als milderende maatregel opgenomen in de nota tot ontheffing van de MER-plicht.

Het is de dienst Openbare werken die dit als randvoorwaarde stelt. Echter gelet dat uit het dossier niet éénduidig is af te leiden of dergelijk afhaalpunt al dan niet zal worden georganiseerd werd deze voorwaarde niet weerhouden door de stad Mechelen. Gelet dat het afhalen van goederen niet éénduidig kan worden onderscheiden van winkelen is deze voorwaarde dan ook moeilijk op te leggen. Dit argument wordt niet weerhouden.

Tot slot stellen ze dat zij hinder zouden lijden ten gevolge van de bemaling. Deze bewering werden door het studiebureau toegelicht en weerlegd, aan de hand van de bemalingsstudie en nota. Dit argument wordt niet weerhouden.

Door de hoogte van de constructies zou hun woning en tuin minder zon en licht krijgen.

De bijgevoegde bezonningstudie bij het dossier wijst uit dat door het terugtrekken van de tweede verdieping ter hoogte van de zijgevel, de bezonning van de aanpalende tuinen gegarandeerd blijft en er nauwelijks een verandering in bezonning optreedt. Dit argument wordt niet weerhouden.

Tevens zou de generator op het dak geluidshinder veroorzaken. De generator is slechts een noodunit voor rook- en warmteafvoer. Deze wordt dus enkel in noodsituatie in werking gesteld en vormt dus geen hinderlijke installatie gelet deze slechts 1 maal per maand 10 à 15 minuten moet testdraaien.

Ook zou er verkeershinder ontstaan door vrachtverkeer. Het MER-ontheffingsrapport beoordeelt het laden en lossen als positief. Er werden voldoende milderende maatregelen voorgesteld zowel tijdens de uitvoering als tijdens de exploitatie.

Het beroep is ongegrond.

...

Algemene conclusie:

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

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

De ■■■ hebben met een aangetekende brief van 19 november 2010 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd het rolnummer 1011/0272/SA/1/0239.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij betwist de hoedanigheid van de verzoekende partij.

In het schorsingsarrest van 27 augustus 2013 met nummer S/2013/0197 oordeelt de Raad met betrekking tot de hoedanigheid:

“ ...

De verzoekende partij heeft wel een afschrift van haar actueel geldende statuten en een beslissing om in rechte te treden bij haar verzoekschrift gevoegd, maar geen afschrift van de actuele akte van aanstelling van haar organen, zodat de Raad niet kan onderzoeken of het daartoe bevoegde orgaan van de verzoekende partij rechtsgeldig beslist heeft bij de Raad in rechte te treden.

De Raad nodigt de verzoekende partij daarom uit bij de indiening van haar wederantwoordnota of van haar toelichtende nota de akte van aanstelling van haar organen bij te brengen.

...”

2.

De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend en heeft ook niet afzonderlijk het in voormeld schorsingsarrest gevraagd document aan de Raad bezorgd.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij heeft de akte van aanstelling van haar organen niet bezorgd, zodat de verzoekende partij niet voldaan heeft aan het in voormeld schorsingsarrest geformuleerd uitdrukkelijk verzoek.

Door het niet bezorgen van het gevraagd document, kan de Raad niet oordelen of de verzoekende partij al dan niet de vereiste procesbevoegdheid heeft om rechtsgeldig een vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing bij de Raad in te stellen.

Het onderzoek naar de procesbevoegdheid van de verzoekende partij is onmogelijk omwille van het niet meedelen van het gevraagd document.

De Raad oordeelt dan ook dat de vordering van de verzoekende partij onontvankelijk is bij gebrek aan bewezen procesbevoegdheid.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR Vergunningsbetwistingen

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de stad MECHELEN is onontvankelijk.
3. De Raad verwerpt het beroep.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Jonathan VERSLUYS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS