

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 23 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1238  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0560-SA

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| Verzoekende partijen    | <ol style="list-style-type: none"><li>1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>SINT-GILLIS-WAAS</b></li><li>2. de gemeente <b>SINT-GILLIS-WAAS</b>, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen</li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Erika RENTMEESTERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57</p> |
| Verwerende partij       | de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  |
| Tussenkommende partijen | <ol style="list-style-type: none"><li>1. de bvba <b>JKV INVEST</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Wim DE LANGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9160 Lokeren, Gentse Steenweg 10, bus 00.01</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. de heer <b>Gabriël BUYTAERT</b></li></ol> <p>met woonplaatskeuze te 9170 Sint-Gillis-Waas, Houtvoortstraat 24</p>         |

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 16 april 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 februari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste tussenkommende partij tegen de beslissing van de eerste verzoekende partij van 9 oktober 2017 ingewilligd en heeft het administratief beroep van onder meer de tweede tussenkommende partij verworpen.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend volgens ingediend plan en onder voorwaarden voor het bouwen van een opslagplaats en garageboxen na het slopen van bebouwing op een perceel gelegen te 9170 Sint-Gillis-Waas, Stationstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 0590 H2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken elk met een aangetekende brief van 5 juli 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met onderscheiden beschikkingen van 10 augustus 2018 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met het arrest van 25 september 2018 met nummer RvVb/S/1819/0100 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 juni 2019.

Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN *loco* advocaat Erika RENTMEESTERS voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Wim DE LANGHE voert het woord voor de eerste tussenkomende partij. Mevrouw Petra BUYTAERT voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

De eerste tussenkomende partij dient op 12 juli 2017 bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een opslagplaats en garageboxen na het slopen van bebouwing” op een perceel gelegen te 9170 Sint-Gillis-Waas, Stationstraat.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het op 22 maart 2006 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nummer 2 ‘Sportcentrum, gehele voorziening’, in een zone voor handel, ambachten en kleine bedrijven.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 juli 2017 tot 17 augustus 2017, worden 15 bezwaarschriften ingediend.

De Hulpverleningzone Waasland adviseert op 25 juli 2017 als volgt:

“ ...

*Het oprijden van het terrein (doorgang onder appartementsgebouw) is zeer moeilijk tot niet mogelijk door de aanwezigheid van geparkeerde voertuigen t.h.v. het postkantoor en de woning met huisnummer 38. Mocht de beschikbare parkeerstrook voor woning nr. 15 bezet zijn kan ook dit leiden tot een moeilijke toegang. Er wordt gevraagd tot het aanbrengen van een parkeerverbod op voornoemde plaats. Dit om ingeval van calamiteit een snelle en vlotte tussenkomst voor de voertuigen van de brandweer te garanderen.*

...”

De provinciale dienst Integraal Waterbeleid adviseert op 4 augustus 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 9 oktober 2017:

“ ...

**VOORWERP VAN DE AANVRAAG**

*bouwen van opslagplaats en garageboxen na slopen van bebouwing*

**TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN (DEEL 1 VAN HET ADVIES)**

**Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg/verkavelingsplannen:**

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

*De aanvraag is volgens de planologische voorzieningen van het bij KB dd. 07/11/1978 vastgesteld gewestplan Sint-Niklaas/Lokeren, gelegen in woongebied.*

*In deze zones gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.*

*De volledige aanvraag is tevens begrepen binnen de grenzen van het BPA nr. 2 'Sportcentrum, gehele herziening', goedgekeurd bij ministerieel besluit dd. 22/03/2006.*

**Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag**

*Het BPA nr. 2 'Sportcentrum, gehele herziening' primeert op het gewestplan, zodat hier wordt geoordeeld louter op basis van de voorschriften van het BPA 'Sportcentrum, gehele herziening'.*

*De aanvraag bevindt zich binnen artikel 9 'Zone voor handel, ambachten en kleine bedrijven'.*

*De stedenbouwkundige voorschriften die betrekking hebben op deze zone — en dus ook onderhavige aanvraag —, luiden als volgt :*

- *Bestemming : Oprichten van gebouwen, dienende als werkhuis, stapelplaats, toonzaal, horeca, garages of uitbreiding van bestaande nijverheid. De zone is dienstig voor de vestiging van bedrijven die behoren tot de normale uitrusting van het woongebied. Verder zijn ook verharde stapelruimte en parkeerplaatsen toegelaten. De bedrijven mogen het woonmilieu niet storen.  
Tuinhuisje, duiventil, fietsenberging of serre zijn toegelaten. De oppervlaktebehoefte moet beperkt blijven. Elk perceel in de zone mag maximaal 50% bebouwd worden (excl. Verhardingen). Maximum 2/3 van de resterende oppervlakte van het perceel mag verhard worden.*
- *Bouwwerken : De bouwwerken mogen opgericht worden in deze zone en tot op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen. De maximum kroonlijsthoogte van het bouwwerk aan de gemeenschappelijke perceelsgrenzen is 3,5m. Vanaf 5m van de perceelsgrenzen bedraagt de maximum kroonlijsthoogte 5m. De maximum dakhelling bedraagt 45°.*

*Niet bebouwde en/of verharde delen worden aangelegd als tuinzone cfr. artikel 13.*

*Gezien artikel 9 'zone voor handel, ambachten en kleine bedrijven' verwijst naar artikel 13 'Strook voor binnenplaatsen en tuinen, vrij van bebouwing' voor wat betreft de niet*

bebouwde en/of verharde delen. Is hier eveneens artikel 13 van toepassing, dit meldt het volgende:

- *Bestemming* : deze tuinstrook is bestemd als groene ruimte en moet als dusdanig aangelegd en onderhouden worden.
- *Bebouwing*: in deze tuinstrook mogen geen constructies of verhardingen worden aangebracht, uitgezonderd :
  - Een afsluitmuur in baksteen in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximum diepte van 3m achter de achtergevel en met een maximum hoogte van 2m.
  - Een terrasaanleg binnen een strook van maximum 3m achter de achtergevel.
  - Een wandelpad van maximum 1,5m breedte.
- *Aanleg* : Bij de aanleg van de strook dient maximaal rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen en grachten. Aanleg en handhaving als tuin.
- *Erfscheidings*: Hagen tot een maximum hoogte van 1,8m. In combinatie met de haagstructuren is een geplastificeerde draadafsluiting met dito palen toegelaten.

#### **Andere zoneringsgegevens**

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

#### **Richtlijnen en omzendbrieven**

Niet van toepassing.

#### **Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

#### **Openbaar onderzoek**

Ondanks niet wettelijk verplicht werd de aanvraag volgens de normaal te volgen procedure (indien wel vereist) bekendgemaakt van 19/07/2017 tot en met 17/08/2017.

#### **Externe adviezen**

De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan :

- Hulpverleningszone Waasland.
- Provincie Oost-Vlaanderen; directie Leefmilieu, dienst Integraal Waterbeleid.

VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING (DEEL 2 VAN HET ADVIES)

#### **Beschrijving van de gronden, de omgeving en de aanvraag:**

Het project bevindt zich langs de noordzijde van de Stationstraat, in het centrum van Sint-Gillis-Waas. De Stationstraat betreft een voldoende uitgeruste weg waarlangs zich een centrumbebouwing bevindt met een mix aan functies.

Het projectgebied wordt als volgt afgegrensd :

- zuidwaarts van het projectgebied vinden we een schoenenwinkel
- noordwaarts vinden we de achterzijde van de tuinzones van vrijstaande woningen
- oostwaarts vinden we garageboxen
- westwaarts vinden we een perceel met een opslagplaats

Met onderhavige aanvraag wenst men een aantal bestaande, leegstaande gebouwen te slopen en een opslagplaats voor bouwmaterialen op te richten. Daarnaast worden er 10 prefab garageboxen opgetrokken en 11 autostaanplaatsen aangelegd. Het terrein is

toegankelijk via een belaste overweg die loopt van aan de Stationsstraat tot aan het projectgebied.

Het profiel van het gebouw volgt de richtlijnen van het in het BPA beschreven profiel. Zijnde een kroonlijsthoogte van 3,3m in de eerste vijf meter vanaf de perceelsgrenzen (max. 3,5m cfr. het BPA) en een kroonlijsthoogte van 4,95m voor het overig deel van het gebouw (max. 5,0m cfr. het BPA).

Ook voor de bebouwde oppervlakte en de verharde oppervlakte worden de maximale waarden niet overschreden (bebouwde oppervlakte < 50% van de totale oppervlakte en de verharde oppervlakte < 33% van de totale oppervlakte).

De opslagplaats zal worden opgetrokken uit een staalconstructie en heeft een oppervlakte van 430m<sup>2</sup>. De opslagplaats zal in hoofdzaak gebruikt worden voor de opslag van bouwmaterialen. Voor de materialisatie wordt gekozen voor prefab betonnen panelen met hierboven translucente polycarbonaat platen. Op dergelijke wijze kan er voldoende natuurlijk licht binnengetrokken worden. Het lichte volume dat zo gecreëerd wordt, zal zorgen dat de visuele impact op de omgeving wordt beperkt.

#### **Erfdienstbaarheden en wegaanleg**

Vanaf de Stationsstraat geldt er een recht van overweg tot aan onderhavig projectgebied.

#### **Historiek:**

Er is geen relevante historiek.

**Openbaar onderzoek — evaluatie van de ontvangen bezwaren/opmerkingen** Tijdens de duur van de niet-wettelijk vereiste bekendmaking van de stedenbouwkundige aanvraag zijn vijftien (15) bezwaarschriften ingediend.

De daarin vermelde bezwaren/opmerkingen hebben betrekking op volgende elementen :

#### **Bezwaren betreffende de autostaanplaatsen en de garageboxen :**

- **Geluidshinder:** Gezien onderhavig project voorziet in 10 garageboxen, 11 staanplaatsen en een loods zal er cfr. de bezwaarindieners heel wat geluidshinder komen. Volgens de bezwaarindiener zal de lawaaihinder hierbij ontstaan zowel overdag als 's nachts en betreft meer specifiek lawaaihinder afkomstig van dichtslaande deuren, storende luide gesprekken en eventueel het geluid van het warm draaien van wagens in de winterperiode.
- **Gezondheid en geurhinder:** Cfr. de bezwaarindiener zijn de uitlaatgassen van zoveel wagens schadelijk voor de gezondheid en geven deze een vieze geur af.
- **Lichthinder:** Cfr. de bezwaarindiener zullen de op en afrijdende wagens 's avonds en 's nachts heel wat lichthinder geven wat nadelig is voor hun nachtrust.
- **Veiligheid:** In de overweg / inrit ligt de inkomhal tot twee appartementen. De overweg is 4 m breed en volgens de bezwaarindiener wordt dit onveilig als er nog meer wagens zouden passeren i.f.v. onderhavige vergunningsaanvraag.
- **Genotsderving :** Cfr. de bezwaarindiener zal hij niet meer kunnen genieten van zijn ruim terras in de zomer door de bijkomende passage die met onderhavig project voorzien wordt.
- **Onrealistische intekening garageboxen :** Bezwaarindiener is van mening dat het een onrealistische intekening betreft betreffende de meest oostelijke garagebox (problemen bij in- en uitrijden garagebox : conflict met te plaatsen afsluiting op rechter perceelsgrens).

Bezwaren/opmerkingen deels gegrond, deels ongegrond.

Het voorzien van garageboxen en parkeerplaatsen binnen deze zone is toegelaten conform het van toepassing zijnde BPA. Het betreft een noodzakelijke inrichting binnen een dens bebouwde zone. Op dergelijke wijze wordt het parkeren niet op het openbaar domein afgewenteld. De mogelijke hinder die dit met zich meebrengt is beperkt gezien de beperkte aantallen en gezien de locatie binnen de dorpskern. Eveneens bevinden deze garageboxen en parkeerplaatsen zich volledig achteraan het perceel en worden deze van de vooraan liggende appartementen gescheiden door een parkeerzone van de schoenenwinkel, een 4m brede zone voor overweg en een 3, 5m aan te leggen groenzone.

Om te vermijden dat de meest rechtse garagebox optimaal toegankelijk zou zijn, worden de volgende voorwaarden opgelegd :

‘De garageboxen dienen zodanig ingeplant dat de voorziene groenzone zich rechts ervan bevindt. . De garageboxen kennen een buitenoppervlakte van 3m x 6m per garagebox waarbij er maximaal 10 aansluitende garageboxen kunnen worden opgericht. Hierbij dient echter wel een minimum afstand van 3m tot de rechter perceelsgrens gerespecteerd te worden zodat optimaal in en uit de laatste garagebox kan gereden worden.

Bezwaren betreffende gebouwenmerken:

- Uitzicht : Cfr. de bezwaarindiener zullen zij uit hun appartement een zicht krijgen op een grijze betonzone.
- Water: Vraag van bezwaarindiener naar hoe de waterhuishouding zal verlopen.
- Functie: Vraag van bezwaarindiener dat het op te richten gebouw enkel als opslagruimte wordt aangewend.
- Bebouwde oppervlakte: Als men de oppervlakte van de toren en de bijgebouwen optelt bij de geplande loods en de tien garages is — cfr. de bezwaarindiener — de bebouwde oppervlakte groter dan 50%, wat strijdig is met het BPA.
- Verharde oppervlakte: Cfr. de bezwaarindiener wordt meer dan 2/3 van het perceel verhard, wat strijdig is met de voorschriften van het BPA.
- Mobiliteit i.f.v. op te richten opslagruimte / i.f.v. brandweer: het project voorziet — cfr. de bezwaarindiener — te weinig ruimte om te draaien met een vrachtwagen. Eveneens is — cfr. de bezwaarindiener — het op- en afrijden van de 4m brede toegang tot de site niet mogelijk met een vrachtwagen wanneer er een auto geparkeerd staat aan de overzijde van de Stationsstraat — ter hoogte van de onderdoorgang. Bijkomend is het project bij brand ontoegankelijk voor de hulpdiensten — cfr. de bezwaarindiener. Bij werken aan de naastliggende toren zijn er cfr. de bezwaarindiener — eveneens problemen naar bereikbaarheid indien onderhavig project er komt.
- Zonevreemd: Het project betreft.— cfr. de bezwaarindiener — het oprichten van een nieuw zonevreemd bedrijf.
- Materialisatie: Bezwaarindiener stelt de vraag om de afwerking van de garageboxen kwalitatief te voorzien, bij voorkeur met een gevelsteen zoals de aanpalende garageboxen.

Bezwaren/opmerkingen deels gegrond, deels ongegrond:

Het huidige uitzicht vanaf de zuidelijke appartementen kent een verloederde indruk. Onderhavig project is een opportuniteit om de beeldkwaliteit van dit binnengebied te verhogen. Tussen de voorziene parkeerzone in het project en de appartementen voorziet het project in een ruime groenstrook die aangelegd dient te worden met streekeigen groen. Dit groen dient te bestaan uit streekeigen heesters gecombineerd met minimaal 5 streekeigen bomen. De eigenlijke opslagruimte bevindt zich achteraan bestaande gebouwen (multifunctionele ruimte / schutterstoren) en zal dus zo ver mogelijk van de

desbetreffende appartementen verwijderd zijn waardoor de mogelijke visuele impact ten aanzien van de appartementen tot een minimum herleid wordt. (Tijdelijke) buitenopslag in open lucht is verboden.

Het project zal moeten voldoen aan de meest recentelijke gewestelijke verordening inzake het hemelwater.

De aanvraag behelst het oprichten van een opslagruimte, andere bedrijfsactiviteiten, niet verenigbaar met het wonen, zijn niet toegelaten.

De totale bebouwde oppervlakte in onderhavig project bedraagt ca. 430m<sup>2</sup> (opslagruimte) + ca. 180m<sup>2</sup> (garageboxen). Dit is ca. 610m<sup>2</sup> of 50% van de totale perceelsoppervlakte. Dit is bijgevolg conform de stedenbouwkundige voorschriften in het BPA en is binnen de omgeving ruimtelijk aanvaardbaar.

De totale verharde oppervlakte (i.f.v. rijweg en parkeerplaatsen) bedraagt ongeveer 400m<sup>2</sup> dit is ongeveer 2/3 van de niet bebouwde oppervlakte. Bijgevolg is dit conform de stedenbouwkundige voorschriften zoals vermeld in het BPA en is dit binnen de omgeving ruimtelijk aanvaardbaar.

Het advies van de brandweer zal gevolgd worden. In dit advies stelt de brandweer dat het terrein voldoende bereikbaar is mits het voorzien van een parkeerverbod t.h.v. het postkantoor, woning nr. 38 en woning nr. 15. Met onderhavig project blijft de toren voldoende bereikbaar, dit onder meer via de erfdienstbaarheidstrook die voorzien is parallel aan de zuidgrens van onderhavige projectzone. Eveneens is het niet de bedoeling dat de opslagloods toegankelijk is per vrachtwagen. Met onderhavig project mogen enkel bestelwagens doorgang vinden tot aan de opslagloods.

Gezien het project conform de bestaande voorschriften van het BPA is, betreft het hier geen nieuw zonevreemd bedrijf.

Het is eveneens van belang dat het een kwalitatief project wordt daarom wordt voorgesteld de garageboxen af te werken in gelijkaardige materialen zoals de aanliggende garageboxen, zijnde een gelijkaardige gevelsteen.

#### Bezwaren allerlei:

- Broedseizoen: Vraag om rekening te houden met het broedseizoen tijdens de bouwwerken.
- Veiligheidsvoorzieningen: Vraag naar voldoende veiligheidsvoorzieningen bij afbraak. Vraag om bepaalde gebouwen, buiten de aanvraag, van afvoergoten te voorzien.
- Groenzone achter nieuw op te richten garageboxen: Vraag naar kwalitatieve afwerking.
- Erfdienstbaarheid : Bezwaarindiener meldt dat cfr. art. 702 van het burgerlijk wetboek een erfdienstbaarheid niet mag worden verandert waardoor de toestand van het lijdend erf zou worden verzwaard. Dit is het geval als er een nieuwe bestemming wordt gegeven aan de plaats waar de overweg naartoe leidt. Eveneens meldt, cfr bezwaarindiener, de erfdienstbaarheid het volgende (overeenkomst erfdienstbaarheid opgemaakt d.d. 14/11/1985): 'vier meter brede uitweg naar de Stationstraat, dienstig tot exploitatie van gemeld lot en gebouwen (zijnde de toren en de verbruikszaal).
- De bekendmaking van de stedenbouwkundige vergunning: was de eerste dagen van het openbaar onderzoek niet correct uitgehangen, het bevond zich op de bouwplaats en niet zichtbaar van op de openbare weg.
- Foutieve intekening van de zuidelijke perceelsgrens: ongeveer 71cm in het nadeel van het zuidelijk gelegen appartementsgebouw.
- Afbraak bebouwing: Vraag naar afbraak schutterstoren (cfr. destijds gesteld in het BPA). Deze schutterstoren staat op heden volgebouwd met GSM-masten.
- Bestaande rechts gelegen garageboxen: Door het project zou er onvoldoende ruimte ontstaan tussen de rechts te plaatsen afsluiting en de rechts aanliggende bestaande garageboxen.

Bezwaren/opmerkingen deels gegrond, deels ongegrond

*Als vastgesteld kan worden dat er vogels huisvesten in de toren, dan dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen voor onderhavig project.*

*Het is vanzelfsprekend dat er voldoende veiligheidsvoorzieningen zullen worden voorzien bij onderhavig project. Onderhavige aanvraag heeft geen betrekking op de aanliggende percelen en onderhavige vergunning kan hier dan ook geen uitspraak over doen.*

*Het is van belang dat het achterliggende groen (achter de opslagruimte en de garageboxen) steeds vlot toegankelijk blijft ivf. het onderhoud.*

*De planologische bestemming van het onderhavig plan wijzigt niet. Het gaat hier over, cfr. het van toepassing zijnde BPA, een 'Zone voor handel, ambachten en kleine bedrijven'. Deze bestemming wordt ook met onderhavig project niet gewijzigd.*

*De erfdiensbaarheid betreft een louter burgerlijke aangelegenheid waarin de gemeente naast niet bevoegd ook niet betrokken is.*

*Gezien de bezwaarindiener bezwaar indient kan onmogelijk geoordeeld worden dat hij, of andere belanghebbenden, de bekendmaking tot stedenbouwkundige vergunning niet tijdig kon waarnemen. Verder dient opgemerkt dat — wettelijk gezien — de vergunningverlenende overheid — in casu het college van burgemeester en schepenen — niet verplicht was een bekendmaking te organiseren. Het college verwijst hiervoor naar het besluit van de Vlaamse regering van 05/05/2000, en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, inzonderheid artikel art. 3 §2. Dit artikel luidt als volgt: “Indien voor het gebied waarin het perceel gelegen is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat en de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning on overeenstemming is met de bepalingen ervan, is een openbaar onderzoek niet vereist”. Zoals reeds hoger vermeld voldoet huidige aanvraag aan de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van het kwestieus BPA nr. 2 “sportcentrum – gehele voorziening”. De georganiseerde bekendmaking is in principe louter van informatieve aard en moet worden gezien in het streven naar een openbaarheid van informatie naar de omwonenden toe, hetgeen evenmin betekent dat het college van burgemeester en schepenen bij de uiteindelijke beoordeling over de aanvraag geen rekening zou houden met eventuele bemerkingen van de omwonenden indien deze weloverwogen en relevant zijn mbt. de aanvraag.*

*Bij onderhavige aanvraag wordt uitgegaan van een correcte indeling van de zuidelijke perceelsgrens. Dit dient bij de uitvoering door de landmeter nagegaan te worden op terrein. Mocht de grensbepaling niet volledig correct zijn, dan komt onderhavig project eveneens niet in het gedrang.*

*Gezien de schutterstoren geen onderdeel uitmaakt van het projectgebied, worden er met onderhavige aanvraag geen uitspraken gedaan over deze toren.*

*Gezien er tussen de nieuwe perceelsafsluiting op de rechter perceelsgrens en de rechts aanliggende bestaande garageboxen een afstand gevrijwaard blijft van minimaal 7,94 m is onderhavige klacht ongegrond.*

*...*

De eerste verzoekende partij verleent op 9 oktober 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor de garageboxen en zij weigert een stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft de opslagplaats aan de eerste tussenkomende partij. Zij beslist:

*“... ”*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 9/10/2017. Het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar luidt als volgt:*



## **VOORWERP VAN DE AANVRAAG**

*bouwen van opslagplaats en garageboxen na slopen van bebouwing*

## **TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN (DEEL 1 VAN HET ADVIES)**

*Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg/verkavelingsplannen:*

*Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften*

*De aanvraag is volgens de planologische voorzieningen van het bij KB dd. 07/11/1978 vastgesteld gewestplan Sint-Niklaas/Lokeren, gelegen in woongebied.*

*In deze zones gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.*

*De volledige aanvraag is tevens begrepen binnen de grenzen van het BPA nr. 2 'Sportcentrum, gehele herziening', goedgekeurd bij ministerieel besluit dd. 22/03/2006.*

*Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag*

*Het BPA nr. 2 'Sportcentrum, gehele herziening' primeert op het gewestplan, zodat hier wordt geoordeeld louter op basis van de voorschriften van het BPA 'Sportcentrum, gehele herziening'.*

*De aanvraag bevindt zich binnen artikel 9 'Zone voor handel, ambachten en kleine bedrijven'.*

*De stedenbouwkundige voorschriften die betrekking hebben op deze zone — en dus ook onderhavige aanvraag —, luiden als volgt :*

- *Bestemming : Oprichten van gebouwen, dienende als werkhuis, stapelplaats, toonzaal, horeca, garages of uitbreiding van bestaande nijverheid. De zone is dienstig voor de vestiging van bedrijven die behoren tot de normale uitrusting van het woongebied. Verder zijn ook verharde stapelruimte en parkeerplaatsen toegelaten. De bedrijven mogen het woonmilieu niet storen.  
Tuinhuisje, duiventil, fietsenberging of serre zijn toegelaten. De oppervlaktebehoefte moet beperkt blijven. Elk perceel in de zone mag maximaal 50% bebouwd worden (excl. Verhardingen). Maximum 2/3 van de resterende oppervlakte van het perceel mag verhard worden.*
- *Bouwwerken : De bouwwerken mogen opgericht worden in deze zone en tot op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen. De maximum kroonlijsthoogte van het bouwwerk aan de gemeenschappelijke perceelsgrenzen is 3,5m. Vanaf 5m van de perceelsgrenzen bedraagt de maximum kroonlijsthoogte 5m. De maximum dakhelling bedraagt 45°.*

*Niet bebouwde en/of verharde delen worden aangelegd als tuinzone cfr. artikel 13.*

*Gezien artikel 9 'zone voor handel, ambachten en kleine bedrijven' verwijst naar artikel 13 'Strook voor binnenplaatsen en tuinen, vrij van bebouwing' voor wat betreft de niet bebouwde en/of verharde delen. Is hier eveneens artikel 13 van toepassing, dit meldt het volgende:*

- *Bestemming : deze tuinstrook is bestemd als groene ruimte en moet als dusdanig aangelegd en onderhouden worden.*
- *Bebouwing: in deze tuinstrook mogen geen constructies of verhardingen worden aangebracht, uitgezonderd :*

- Een afsluitmuur in baksteen in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximum diepte van 3m achter de achtergevel en met een maximum hoogte van 2m.
- Een terrasaanleg binnen een strook van maximum 3m achter de achtergevel.
- Een wandelpad van maximum 1,5m breedte.
- Aanleg : Bij de aanleg van de strook dient maximaal rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen en grachten. Aanleg en handhaving als tuin.
- Erfscheidingen: Hagen tot een maximum hoogte van 1,8m. In combinatie met de haagstructuren is een geplastificeerde draadafsluiting met dito palen toegelaten.

#### **Andere zoneringsgegevens**

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

#### **Richtlijnen en omzendbrieven**

Niet van toepassing.

#### **Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

#### **Openbaar onderzoek**

Ondanks niet wettelijk verplicht werd de aanvraag volgens de normaal te volgen procedure (indien wel vereist) bekendgemaakt van 19/07/2017 tot en met 17/08/2017.

#### **Externe adviezen**

De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan :

- Hulpverleningszone Waasland.
- Provincie Oost-Vlaanderen; directie Leefmilieu, dienst Integraal Waterbeleid.

VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING (DEEL 2 VAN HET ADVIES)

#### **Beschrijving van de gronden, de omgeving en de aanvraag:**

Het project bevindt zich langs de noordzijde van de Stationstraat, in het centrum van Sint-Gillis-Waas. De Stationstraat betreft een voldoende uitgeruste weg waarlangs zich een centrumbebouwing bevindt met een mix aan functies.

Het projectgebied wordt als volgt afgegrensd :

- zuidwaarts van het projectgebied vinden we een schoenenwinkel
- noordwaarts vinden we de achterzijde van de tuinzones van vrijstaande woningen
- oostwaarts vinden we garageboxen
- westwaarts vinden we een perceel met een opslagplaats

Met onderhavige aanvraag wenst men een aantal bestaande, leegstaande gebouwen te slopen en een opslagplaats voor bouwmaterialen op te richten. Daarnaast worden er 10 prefab garageboxen opgetrokken en 11 autostaanplaatsen aangelegd. Het terrein is toegankelijk via een belaste overweg die loopt van aan de Stationsstraat tot aan het projectgebied.

Het profiel van het gebouw volgt de richtlijnen van het in het BPA beschreven profiel. Zijnde een kroonlijsthoogte van 3,3m in de eerste vijf meter vanaf de perceelsgrenzen (max. 3,5m

cfr. het BPA) en een kroonlijsthoogte van 4,95m voor het overig deel van het gebouw (max. 5,0m cfr. het BPA).

Ook voor de bebouwde oppervlakte en de verharde oppervlakte worden de maximale waarden niet overschreden (bebouwde oppervlakte < 50% van de totale oppervlakte en de verharde oppervlakte < 33% van de totale oppervlakte).

De opslagplaats zal worden opgetrokken uit een staalconstructie en heeft een oppervlakte van 430m<sup>2</sup>. De opslagplaats zal in hoofdzaak gebruikt worden voor de opslag van bouwmaterialen. Voor de materialisatie wordt gekozen voor prefab betonnen panelen met hierboven translucente polycarbonaat platen. Op dergelijke wijze kan er voldoende natuurlijk licht binnengetrokken worden. Het lichte volume dat zo gecreëerd wordt, zal zorgen dat de visuele impact op de omgeving wordt beperkt.

### **Erfdienstbaarheden en wegaanleg**

Vanaf de Stationsstraat geldt er een recht van overweg tot aan onderhavig projectgebied.

### **Historiek:**

Er is geen relevante historiek.

**Openbaar onderzoek — evaluatie van de ontvangen bezwaren/opmerkingen** Tijdens de duur van de niet-wettelijk vereiste bekendmaking van de stedenbouwkundige aanvraag zijn vijftien (15) bezwaarschriften ingediend.

De daarin vermelde bezwaren/opmerkingen hebben betrekking op volgende elementen :

### **Bezwaren betreffende de autostaanplaatsen en de garageboxen :**

- **Geluidshinder:** Gezien onderhavig project voorziet in 10 garageboxen, 11 staanplaatsen en een loods zal er cfr. de bezwaarindieners heel wat geluidshinder komen. Volgens de bezwaarindiener zal de lawaaihinder hierbij ontstaan zowel overdag als 's nachts en betreft meer specifiek lawaaihinder afkomstig van dichtslaande deuren, storende luide gesprekken en eventueel het geluid van het warm draaien van wagens in de winterperiode.
- **Gezondheid en geurhinder:** Cfr. de bezwaarindiener zijn de uitlaatgassen van zoveel wagens schadelijk voor de gezondheid en geven deze een vieze geur af.
- **Lichthinder:** Cfr. de bezwaarindiener zullen de op en afrijdende wagens 's avonds en 's nachts heel wat lichthinder geven wat nadelig is voor hun nachtrust.
- **Veiligheid:** In de overweg / inrit ligt de inkomhal tot twee appartementen. De overweg is 4 m breed en volgens de bezwaarindiener wordt dit onveilig als er nog meer wagens zouden passeren i.f.v. onderhavige vergunningsaanvraag.
- **Genotsderving :** Cfr. de bezwaarindiener zal hij niet meer kunnen genieten van zijn ruim terras in de zomer door de bijkomende passage die met onderhavig project voorzien wordt.
- **Onrealistische intekening garageboxen :** Bezwaarindiener is van mening dat het een onrealistische intekening betreft betreffende de meest oostelijke garagebox (problemen bij in- en uitrijden garagebox : conflict met te plaatsen afsluiting op rechter perceelsgrens).

### **Bezwaren/opmerkingen deels gegrond, deels ongegrond.**

Het voorzien van garageboxen en parkeerplaatsen binnen deze zone is toegelaten conform het van toepassing zijnde BPA. Het betreft een noodzakelijke inrichting binnen een dens bebouwde zone. Op dergelijke wijze wordt het parkeren niet op het openbaar domein

afgewenteld. De mogelijke hinder die dit met zich meebrengt is beperkt gezien de beperkte aantallen en gezien de locatie binnen de dorpskern. Eveneens bevinden deze garageboxen en parkeerplaatsen zich volledig achteraan het perceel en worden deze van de vooraan liggende appartementen gescheiden door een parkeerzone van de schoenenwinkel, een 4m brede zone voor overweg en een 3, 5m aan te leggen groenzone.

Om te vermijden dat de meest rechtse garagebox optimaal toegankelijk zou zijn, worden de volgende voorwaarden opgelegd :

'De garageboxen dienen zodanig ingeplant dat de voorziene groenzone zich rechts ervan bevindt. . De garageboxen kennen een buitenoppervlakte van 3m x 6m per garagebox waarbij er maximaal 10 aansluitende garageboxen kunnen worden opgericht. Hierbij dient echter wel een minimum afstand van 3m tot de rechter perceelsgrens gerespecteerd te worden zodat optimaal in en uit de laatste garagebox kan gereden worden.

Bezwaren betreffende gebouwenmerken:

- Uitzicht : Cfr. de bezwaarindiener zullen zij uit hun appartement een zicht krijgen op een grijze betonzone.
- Water: Vraag van bezwaarindiener naar hoe de waterhuishouding zal verlopen.
- Functie: Vraag van bezwaarindiener dat het op te richten gebouw enkel als opslagruimte wordt aangewend.
- Bebouwde oppervlakte: Als men de oppervlakte van de toren en de bijgebouwen optelt bij de geplande loods en de tien garages is — cfr. de bezwaarindiener — de bebouwde oppervlakte groter dan 50%, wat strijdig is met het BPA.
- Verharde oppervlakte: Cfr. de bezwaarindiener wordt meer dan 2/3 van het perceel verhard, wat strijdig is met de voorschriften van het BPA.
- Mobiliteit i.f.v. op te richten opslagruimte / i.f.v. brandweer: het project voorziet — cfr. de bezwaarindiener — te weinig ruimte om te draaien met een vrachtwagen. Eveneens is — cfr. de bezwaarindiener — het op- en afrijden van de 4m brede toegang tot de site niet mogelijk met een vrachtwagen wanneer er een auto geparkeerd staat aan de overzijde van de Stationsstraat — ter hoogte van de onderdoorgang. Bijkomend is het project bij brand ontoegankelijk voor de hulpdiensten — cfr. de bezwaarindiener. Bij werken aan de naastliggende toren zijn er cfr. de bezwaarindiener — eveneens problemen naar bereikbaarheid indien onderhavig project er komt.
- Zonevreemd: Het project betreft.— cfr. de bezwaarindiener — het oprichten van een nieuw zonevreemd bedrijf.
- Materialisatie: Bezwaarindiener stelt de vraag om de afwerking van de garageboxen kwalitatief te voorzien, bij voorkeur met een gevelsteen zoals de aanpalende garageboxen.

Bezwaren/opmerkingen deels gegrond, deels ongegrond:

Het huidige uitzicht vanaf de zuidelijke appartementen kent een verloederde indruk. Onderhavig project is een opportuniteit om de beeldkwaliteit van dit binnengebied te verhogen. Tussen de voorziene parkeerzone in het project en de appartementen voorziet het project in een ruime groenstrook die aangelegd dient te worden met streekeigen groen. Dit groen dient te bestaan uit streekeigen heesters gecombineerd met minimaal 5 streekeigen bomen. De eigenlijke opslagruimte bevindt zich achteraan bestaande gebouwen (multifunctionele ruimte / schutterstoren) en zal dus zo ver mogelijk van de desbetreffende appartementen verwijderd zijn waardoor de mogelijke visuele impact ten aanzien van de appartementen tot een minimum herleid wordt. (Tijdelijke) buitenopslag in open lucht is verboden.

Het project zal moeten voldoen aan de meest recentelijke gewestelijke verordening inzake het hemelwater.

De aanvraag behelst het oprichten van een opslagruimte, andere bedrijfsactiviteiten, niet verenigbaar met het wonen, zijn niet toegelaten.

De totale bebouwde oppervlakte in onderhavig project bedraagt ca. 430m<sup>2</sup> (opslagruimte) + ca. 180m<sup>2</sup> (garageboxen). Dit is ca. 610m<sup>2</sup> of 50% van de totale perceelsoppervlakte. Dit is bijgevolg conform de stedenbouwkundige voorschriften in het BPA en is binnen de omgeving ruimtelijk aanvaardbaar.

De totale verharde oppervlakte (i.f.v. rijweg en parkeerplaatsen) bedraagt ongeveer 400m<sup>2</sup> dit is ongeveer 2/3 van de niet bebouwde oppervlakte. Bijgevolg is dit conform de stedenbouwkundige voorschriften zoals vermeld in het BPA en is dit binnen de omgeving ruimtelijk aanvaardbaar.

Het advies van de brandweer zal gevolgd worden. In dit advies stelt de brandweer dat het terrein voldoende bereikbaar is mits het voorzien van een parkeerverbod t.h.v. het postkantoor, woning nr. 38 en woning nr. 15. Met onderhavig project blijft de toren voldoende bereikbaar, dit onder meer via de erfdienstbaarheidstrook die voorzien is parallel aan de zuidgrens van onderhavige projectzone. Eveneens is het niet de bedoeling dat de opslagloods toegankelijk is per vrachtwagen. Met onderhavig project mogen enkel bestelwagens doorgang vinden tot aan de opslagloods.

Gezien het project conform de bestaande voorschriften van het BPA is, betreft het hier geen nieuw zonevreemd bedrijf.

Het is eveneens van belang dat het een kwalitatief project wordt daarom wordt voorgesteld de garageboxen af te werken in gelijkaardige materialen zoals de aanliggende garageboxen, zijnde een gelijkaardige gevelsteen.

#### Bezwaren allerlei:

- Broedseizoen: Vraag om rekening te houden met het broedseizoen tijdens de bouwwerken.
- Veiligheidsvoorzieningen: Vraag naar voldoende veiligheidsvoorzieningen bij afbraak. Vraag om bepaalde gebouwen, buiten de aanvraag, van afvoergoten te voorzien.
- Groenzone achter nieuw op te richten garageboxen: Vraag naar kwalitatieve afwerking.
- Erfdienstbaarheid : Bezwaarindiener meldt dat cfr. art. 702 van het burgerlijk wetboek een erfdienstbaarheid niet mag worden verandert waardoor de toestand van het lijdend erf zou worden verzwaard. Dit is het geval als er een nieuwe bestemming wordt gegeven aan de plaats waar de overweg naartoe leidt. Eveneens meldt, cfr bezwaarindiener, de erfdienstbaarheid het volgende (overeenkomst erfdienstbaarheid opgemaakt d.d. 14/11/1985): 'vier meter brede uitweg naar de Stationsraat, dienstig tot exploitatie van gemeld lot en gebouwen (zijnde de toren en de verbruikszaal).
- De bekendmaking van de stedenbouwkundige vergunning: was de eerste dagen van het openbaar onderzoek niet correct uitgehangen, het bevond zich op de bouwplaats en niet zichtbaar van op de openbare weg.
- Foutieve intekening van de zuidelijke perceelsgrens: ongeveer 71cm in het nadeel van het zuidelijk gelegen appartementsgebouw.
- Afbraak bebouwing: Vraag naar afbraak schutterstoren (cfr. destijds gesteld in het BPA). Deze schutterstoren staat op heden volgebouwd met GSM-masten.
- Bestaande rechts gelegen garageboxen: Door het project zou er onvoldoende ruimte ontstaan tussen de rechts te plaatsen afsluiting en de rechts aanliggende bestaande garageboxen.

#### Bezwaren/opmerkingen deels gegrond, deels ongegrond

Als vastgesteld kan worden dat er vogels huisvesten in de toren, dan dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen voor onderhavig project.

*Het is vanzelfsprekend dat er voldoende veiligheidsvoorzieningen zullen worden voorzien bij onderhavig project. Onderhavige aanvraag heeft geen betrekking op de aanliggende percelen en onderhavige vergunning kan hier dan ook geen uitspraak over doen.*

*Het is van belang dat het achterliggende groen (achter de opslagruimte en de garageboxen) steeds vlot toegankelijk blijft ifv. het onderhoud.*

*De planologische bestemming van het onderhavig plan wijzigt niet. Het gaat hier over, cfr. het van toepassing zijnde BPA, een 'Zone voor handel, ambachten en kleine bedrijven'.*

*Deze bestemming wordt ook met onderhavig project niet gewijzigd.*

*De erfdiensbaarheid betreft een louter burgerlijke aangelegenheid waarin de gemeente naast niet bevoegd ook niet betrokken is.*

*Gezien de bezwaarindiener bezwaar indient kan onmogelijk geoordeeld worden dat hij, of andere belanghebbenden, de bekendmaking tot stedenbouwkundige vergunning niet tijdig kon waarnemen. Verder dient opgemerkt dat —wettelijk gezien— de vergunningverlenende overheid — in casu het college van burgemeester en schepenen — niet verplicht was een bekendmaking te organiseren. Het college verwijst hiervoor naar het besluit van de Vlaamse regering van 05/05/2000, en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, inzonderheid artikel art. 3 §2. Dit artikel luidt als volgt: “Indien voor het gebied waarin het perceel gelegen is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat en de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning on overeenstemming is met de bepalingen ervan, is een openbaar onderzoek niet vereist”. Zoals reeds hoger vermeld voldoet huidige aanvraag aan de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van het kwestieus BPA nr. 2 “sportcentrum – gehele voorziening”. De georganiseerde bekendmaking is in principe louter van informatieve aard en moet worden gezien in het streven naar een openbaarheid van informatie naar de omwonenden toe, hetgeen evenmin betekent dat het college van burgemeester en schepenen bij de uiteindelijke beoordeling over de aanvraag geen rekening zou houden met eventuele bemerkingen van de omwonenden indien deze weloverwogen en relevant zijn mbt. de aanvraag.*

*Bij onderhavige aanvraag wordt uitgegaan van een correcte indeling van de zuidelijke perceelsgrens. Dit dient bij de uitvoering door de landmeter nagegaan te worden op terrein. Mocht de grensbepaling niet volledig correct zijn, dan komt onderhavig project eveneens niet in het gedrang.*

*Gezien de schutterstoren geen onderdeel uitmaakt van het projectgebied, worden er met onderhavige aanvraag geen uitspraken gedaan over deze toren.*

*Gezien er tussen de nieuwe perceelsafsluiting op de rechter perceelsgrens en de rechts aanliggende bestaande garageboxen een afstand gevrijwaard blijft van minimaal 7,94 m is onderhavige klacht ongegrond.*

### **Beoordeling van de externe adviezen**

*Op 25/07/2017 werd door Hulpverleningszone Waasland meegedeeld dat het oprijden van het terrein (doorgang onder appartementsgebouw) zeer moeilijk tot niet mogelijk is door de aanwezigheid van geparkeerde voertuigen thv het postkantoor en de woning met huisnummer 38. Mocht de beschikbare parkeerstrook, voor woning nr. 15 bezet zijn kan ook dit leiden tot een moeilijke toegang.*

*Er wordt gevraagd tot het aanbrengen van een parkeerverbod op voornoemde plaats. Dit om ingeval van calamiteit een snelle en vlotte tussenkomst voor de voertuigen van de brandweer te garanderen.*

*Op 04/08/2017 werd door Provincie Oost-Vlaanderen, directie Leefmilieu, dienst Integraal Waterbeleid, een gunstig advies gegeven op voorwaarde dat:*

- Het project voldoet aan de bepalingen opgenomen in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De oprit en de parking effectief waterdoorlatend worden aangelegd en voldoen aan volgende voorwaarden :
  - De waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag.
  - Er worden geen afvoerkolken voorzien.
  - De verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0.5%) en er worden opstaande randen voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15% van de verharde oppervlakte bedraagt.

**Besluit** : Het college neemt hiervan akte en verbindt zich ertoe de daarin vermelde voorwaarden en opmerkingen zoals vermeld in het advies van Provincie Oost-Vlaanderen, directie Leefmilieu, dienst Integraal Waterbeleid, op te nemen in de definitieve beslissing over de stedenbouwkundige aanvraag.

De dienst mobiliteit heeft ter plaatse onderzoek ingesteld. Om de toegankelijkheid van het terrein voor de voertuigen van de brandweer niet te hinderen, dient geoordeeld dat aan beide zijden van de straat (nu beurtelings parkeren) er een parkeerverbod moet komen over een afstand van 25m à 30m, te rekenen vanaf de oversteekplaats ter hoogte van het postgebouw.

### **Watertoets**

Overeenkomstig art. 8 van het decreet van 18/07/2003 betreffende het algemeen waterbeleid heeft het CBS het ontwerp onderworpen aan de watertoets. Uit de resultaten van het op internet doorlopen watertoetsinstrument, waarvan kopie als bijlage, blijkt dat de aanvraag gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

(afbeelding document watertoets)

### **MER-toets**

Het voorliggende project valt onder het toepassingsgebied van bijlage III van het project-m.e.r.- besluit (besluit van de Vlaamse regering van 10/12/2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage). In de project-m.e.r.-screeningsnota die bij het dossier werd gevoegd, wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van het project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten.

**Besluit** : gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat de opmaak van een project-MER niet nodig is.

### **Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften / wettelijke en ruimtelijke context**

De aanvraag voldoet volledig aan de wettelijke context, nl. de nog steeds geldende stedenbouwkundige voorschriften binnen het bij ministerieel besluit dd. 22/03/2006 goedgekeurd BPA nr 2 "Sportcentrum - gehele herziening". Er dient geoordeeld dat bij opmaak van die bouwvoorschriften de ruimtelijke context werd bestudeerd en het ontwerp alzo in overeenstemming is met de ruimtelijke context.

Ondanks deze overeenstemming acht het college het opportuun deels rekening te houden met bepaalde bemerkingen die het mocht ontvangen van omwonenden. Zo zullen er voorwaarden worden gesteld inzake de inplanting en de materiaalkeuze van de garageboxen, evenals inzake te voorziene groenzones.

**Algemene conclusie:**

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag.

**COLLEGE BESLISSING VAN 9/10/2017**

1. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij deel 1 van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.
2. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich niet aan bij deel 2 van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en wijzigt volgende punten:

**Openbaar onderzoek — evaluatie van de ontvangen bezwaren / opmerkingen**

**Bezwaren betreffende de autostaanplaatsen en de garageboxen:**

- Geluidshinder: Gezien onderhavig project voorziet in 10 garageboxen, 11 staanplaatsen en een loods zal er cfr. de bezwaarindieners heel wat geluidshinder komen. Volgens de bezwaarindiener zal de lawaaihinder hierbij ontstaan zowel overdag als 's nachts en betreft meer specifiek lawaaihinder afkomstig van dichtslaande deuren, storende luide gesprekken en eventueel het geluid van het warm draaien van wagens in de winterperiode.
- Gezondheid en geurhinder: Cfr. de bezwaarindiener zijn de uitlaatgassen van zoveel wagens schadelijk voor de gezondheid en geven deze een vieze geur af.
- Lichthinder: Cfr. de bezwaarindiener zullen de op en afrijdende wagens 's avonds en 's nachts heel wat lichthinder geven wat nadelig is voor hun nachtrust.
- Veiligheid: In de overweg / inrit ligt de inkomhal tot twee appartementen. De overweg is 4 m breed en volgens de bezwaarindiener wordt dit onveilig als er nog meer wagens zouden passeren i.f.v. onderhavige vergunningsaanvraag.
- Genotsderving: Cfr. de bezwaarindiener zal hij niet meer kunnen genieten van zijn ruim terras in de zomer door de bijkomende passage die met onderhavig project voorzien wordt.
- Onrealistische intekening garageboxen: Bezwaarindiener is van mening dat het een onrealistische intekening betreft betreffende de meest oostelijke garagebox (problemen bij in- en uitrijden garagebox : conflict met te plaatsen afsluiting op rechter perceelsgrens).

**Bezwaren/opmerkingen deels gegrond, deels ongegrond.**

Het voorzien van garageboxen en parkeerplaatsen binnen deze zone is toegelaten conform het van toepassing zijnde BPA. Het betreft een noodzakelijke inrichting binnen een dens bebouwde zone. Op dergelijke wijze wordt het parkeren niet op het openbaar domein afgewenteld. De mogelijke hinder die dit met zich meebrengt is beperkt gezien de beperkte aantallen en gezien de locatie binnen de dorpskern. Eveneens bevinden deze garageboxen en parkeerplaatsen zich volledig achteraan het perceel en worden deze van de vooraan liggende appartementen gescheiden door een parkeerzone van de schoenenwinkel, een 4m brede zone voor overweg en een 3, 5m aan te leggen groenzone.



Om te vermijden dat de opslagloods toegankelijk wordt per vrachtwagen en opdat de meest rechtse garagebox optimaal toegankelijk zou zijn, worden de volgende voorwaarden opgelegd :

'De garageboxen dienen aansluitend aan de opslagruimte te worden opgericht. Op dergelijke wijze verdwijnt de groenzone — tussen de op te richten opslagruimte en de garageboxen — waarbinnen met een vrachtwagen zou kunnen worden gekeerd. Door deze ingreep bevindt deze groenzone zich dan rechts van de garageboxen i.p.v. tussen de garageboxen en de nieuwe opslagruimte. De garageboxen kennen een buitenoppervlakte van 3m x 6m per garagebox waarbij er maximaal 10 aansluitende garageboxen kunnen worden opgericht. Hierbij dient echter wel een afstand van 3m tot de rechter perceelsgrens gerespecteerd te worden zodat optimaal in en uit de laatste garagebox kan gereden worden.'

Bezwaren betreffende gebouwkenmerken:

- Uitzicht: Cfr. de bezwaarindiener zullen zij uit hun appartement een zicht krijgen op een grijze betonzone.
- Water: Vraag van bezwaarindiener naar hoe de waterhuishouding zal verlopen.
- Functie: Vraag van bezwaarindiener dat het op te richten gebouw enkel als opslagruimte wordt aangewend.
- Bebouwde oppervlakte: Als men de oppervlakte van de toren en de bijgebouwen optelt bij de geplande loods en de tien garages is — cfr. de bezwaarindiener — de bebouwde oppervlakte groter dan 50%, wat strijdig is met het BPA.
- Verharde oppervlakte : Cfr. de bezwaarindiener wordt meer dan 2/3 van het perceel verhard, wat strijdig is met de voorschriften van het BPA.
- Mobiliteit i.f.v. op te richten opslagruimte / i.f.v. brandweer: het project voorziet — cfr. de bezwaarindiener — te weinig ruimte om te draaien met een vrachtwagen. Eveneens is — cfr. de bezwaarindiener — het op- en afrijden van de 4m brede toegang tot de site niet mogelijk met een vrachtwagen wanneer er een auto geparkeerd staat aan de overzijde van de Stationsstraat — ter hoogte van de onderdoorgang. Bijkomend is het project bij brand ontoegankelijk voor de hulpdiensten — cfr. de bezwaarindiener. Bij werken aan de naastliggende toren zijn er — cfr. de bezwaarindiener — eveneens problemen naar bereikbaarheid indien onderhavig project er komt.
- Zonevreemd : Het project betreft — cfr. de bezwaarindiener — het oprichten van een nieuw zonevreemd bedrijf.
- Materialisatie : Bezwaarindiener stelt de vraag om de afwerking van de garageboxen kwalitatief te voorzien, bij voorkeur met een gevelsteen zoals de aanpalende garageboxen.

Bezwaren/opmerkingen deels gegrond, deels ongegrond:

Het huidige uitzicht vanaf de zuidelijke appartementen kent een verloederde indruk. Onderhavig project is een opportuniteit om de beeldkwaliteit van dit binnengebied te verhogen. Tussen de voorziene parkeerzone in het project en de appartementen voorziet het project in een ruime groenstrook die aangelegd dient te worden met streekeigen groen. Dit groen dient te bestaan uit streekeigen heesters gecombineerd met minimaal 5 streekeigen bomen. De eigenlijke opslagruimte bevindt zich achteraan bestaande gebouwen (multifunctionele ruimte/schutterstoren) en zal dus zo ver mogelijk van de desbetreffende appartementen verwijderd zijn waardoor de mogelijke visuele impact ten aanzien van de appartementen tot een minimum herleid wordt. (Tijdelijke) buitenopslag in open lucht is verboden.

Het project zal moeten voldoen aan de meest recentelijke gewestelijke verordening inzake het hemelwater.

De aanvraag behelst het oprichten van een opslagruimte, andere bedrijfsactiviteiten, niet verenigbaar met het wonen, zijn niet toegelaten.

De totale bebouwde oppervlakte in onderhavig project bedraagt ca. 430m<sup>2</sup> (opslagruimte) + ca. 180m<sup>2</sup> (garageboxen). Dit is ca. 610m<sup>2</sup> of 50% van de totale perceelsoppervlakte. Dit is bijgevolg conform de stedenbouwkundige voorschriften in het BPA en is binnen de omgeving ruimtelijk aanvaardbaar.

De totale verharde oppervlakte (i.f.v. rijweg en parkeerplaatsen) bedraagt ongeveer 400m<sup>2</sup> dit is ongeveer 2/3 van de niet bebouwde oppervlakte. Bijgevolg is dit conform de stedenbouwkundige voorschriften zoals vermeld in het BPA en is dit binnen de omgeving ruimtelijk aanvaardbaar.

Ondanks deze overeenstemming is het college van oordeel dat het niet in de geest van het BPA is om bedrijfsgebouwen op te trekken op achterliggende terreinen die geen relatie hebben tot een voorliggende woning.

Bovendien is het conform het brandweeradvies onmogelijk om met vrachtwagens het terrein op te rijden zonder dat parkeerplaatsen in de Stationstraat worden opgeheven. In het kader van parkeerbeleid wenst het college geen parkeerplaatsen in de centrumstraten op te heffen.

Het is eveneens van belang dat het een kwalitatief project wordt daarom wordt voorgesteld de garageboxen af te werken in gelijkaardige materialen zoals de aanliggende garageboxen, zijnde een gelijkaardige gevelsteen.

#### Bezwaren allerlei:

- Broedseizoen: Vraag om rekening te houden met het broedseizoen tijdens de bouwwerken.
- Veiligheidsvoorzieningen: Vraag naar voldoende veiligheidsvoorzieningen bij afbraak. Vraag om bepaalde gebouwen, buiten de aanvraag, van afvoergoten te voorzien.
- Groenzone achter nieuw op te richten garageboxen: Vraag naar kwalitatieve afwerking.
- Erfdienstbaarheid: Bezwaarindener meldt dat cfr. art. 702 van het burgerlijk wetboek een erfdienstbaarheid niet mag worden verandert waardoor de toestand van het lijdend erf zou worden verzwaard. Dit is het geval als er een nieuwe bestemming wordt gegeven aan de plaats waar de overweg naartoe leidt. Eveneens meldt, cfr bezwaarindener, de erfdienstbaarheid het volgende (overeenkomst erfdienstbaarheid opgemaakt d.d. 14/11/1985): 'vier meter brede uitweg naar de Stationstraat, dienstig tot exploitatie van gemeld lot en gebouwen (zijnde de toren en de verbruikszal).
- De bekendmaking van de stedenbouwkundige vergunning : was de eerste dagen van het openbaar onderzoek niet correct uitgehangen, het bevond zich op de bouwplaats en niet zichtbaar van op de openbare weg.
- Foutieve intekening van de zuidelijke perceelsgrens: ongeveer 71cm in het nadeel van het zuidelijk gelegen appartementsgebouw.
- Afbraak bebouwing: Vraag naar afbraak schutterstoren (cfr. destijds gesteld in het BPA). Deze schutterstoren staat op heden volgebouwd met GSM-masten.
- Bestaande rechts gelegen garageboxen: Door het project zou er onvoldoende ruimte ontstaan tussen de rechts te plaatsen afsluiting en de rechts aanliggende bestaande garageboxen.

#### Bezwaren/opmerkingen deels gegrond, deels ongegrond

Als vastgesteld kan worden dat er vogels huisvesten in de toren, dan dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen voor onderhavig project.

Het is vanzelfsprekend dat er voldoende veiligheidsvoorzieningen zullen worden voorzien bij onderhavig project. Onderhavige aanvraag heeft geen betrekking op de aanliggende percelen en onderhavige vergunning kan hier dan ook geen uitspraak over doen. Het is van

*belang dat het achterliggende groen (achter de opslagruimte en de garageboxen) steeds vlot toegankelijk blijft i.f.v. het onderhoud.*

*De planologische bestemming van het onderhavig plan wijzigt niet. Het gaat hier over, cfr. het van toepassing zijnde BPA, een 'Zone voor handel, ambachten en kleine bedrijven'. Deze bestemming wordt ook met onderhavig project niet gewijzigd.*

*De erfdienstbaarheid betreft een louter burgerlijke aangelegenheid waarin de gemeente naast niet bevoegd ook niet betrokken is.*

*Gezien de bezwaarindiener bezwaar indient kan onmogelijk geoordeeld worden dat hij, of andere belanghebbenden, de bekendmaking tot stedenbouwkundige vergunning niet tijdig kon waarnemen. Verder dient opgemerkt dat — wettelijk gezien — de vergunningverlenende overheid — in casu het college van burgemeester en schepenen — niet verplicht was een bekendmaking te organiseren. Het college verwijst hiervoor naar het besluit van de Vlaamse regering van 05/05/2000, en latere wijzigingen, betreffende , de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, inzonderheid artikel art. 3 § 2. Dit artikel luidt als volgt : "Indien voor het gebied waarin het perceel gelegen is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat en de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming is met de bepalingen ervan, is een openbaar onderzoek niet vereist." Zoals reeds hoger vermeld voldoet huidige aanvraag aan de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van het kwestieus BPA nr. 2 "sportcentrum — gehele herziening". De georganiseerde bekendmaking is in principe louter van informatieve aard en moet worden gezien in het streven naar een openbaarheid van informatie naar de omwonenden toe, hetgeen evenmin betekent dat het college van burgemeester en schepenen bij de uiteindelijke beoordeling over de aanvraag geen rekening zou houden met eventuele bemerkingen van de omwonenden indien deze weloverwogen en relevant zijn mbt de aanvraag.*

*Bij onderhavige aanvraag wordt uitgegaan van een correcte indeling van de zuidelijke perceelsgrens. Dit dient bij de uitvoering door de landmeter nagegaan te worden op terrein. Mocht de grensbepaling niet volledig correct zijn, dan komt onderhavig project eveneens niet in het gedrang.*

*Gezien de schutterstoren geen onderdeel uitmaakt van het projectgebied, worden er met onderhavige aanvraag geen uitspraken gedaan over deze toren.*

*Gezien er tussen de nieuwe perceelsafsluiting op de rechter perceelsgrens en de rechts aanliggende bestaande garageboxen een afstand gevrijwaard blijft van minimaal 7, 94m is onderhavige klacht ongegrond.*

### **Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften / wettelijke en ruimtelijke context**

*De aanvraag voldoet volledig aan de wettelijke context, nl; de nog steeds geldende stedenbouwkundige voorschriften binnen het bij ministerieel besluit dd. 22/03/2006 goedgekeurd BPA nr 2 "Sportcentrum – gehele voorziening". Er dient geoordeeld dat bij opmaak van die bouwvoorschriften de ruimtelijke context werd bestudeerd en het ontwerp alzo in overeenstemming is met de ruimtelijke context.*

*Ondanks deze overeenstemming acht het college het opportuun deels rekening te houden met bepaalde bemerkingen die het mocht ontvangen van omwonenden. Zo is het college van oordeel dat het niet in de geest van het BPA is om bedrijfsgebouwen op te trekken op achterliggende terreinen die geen relatie hebben tot een voorliggende woning.*

*Bovendien is het conform het brandweeraadvies onmogelijk om met vrachtwagens het terrein op te rijden zonder dat parkeerplaatsen in de Stationstraat worden opgeheven. In het kader van parkeerbeleid wenst het college geen parkeerplaatsen in de centrumstraten op te heffen.*

*Bijkomend zullen er voorwaarden worden gesteld inzake de inplanting en de materiaalkeuze van de garageboxen, evenals inzake te voorziene groenzones.*

**Algemene conclusie:**

*Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er mits naleving van op te leggen voorwaarden geen bezwaren tegen de oprichting van de voorgestelde garageboxen. De voorgestelde opslagplaats kan niet worden vergund.*

**BESLUIT:**

**De gevraagde stedenbouwkundige vergunning wordt enkel voorwaardelijk verleend met betrekking tot de garageboxen. De gevraagde vergunning wordt geweigerd voor wat betreft de opslagplaats.**

...

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 17 november 2017 (eerste tussenkomende partij) en 24 november 2017 (onder meer de tweede tussenkomende partij) administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 januari 2018 om dit beroep enkel voor de eerste tussenkomende partij in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden .

Na de hoorzitting van 30 januari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep van de eerste tussenkomende partij op 22 februari 2018 gegrond en het beroep van onder meer de tweede tussenkomende partij ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

*Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 24 januari 2018;*

(...)

**Argumentatie appellanten**

**Argumentatie aanvrager**

*Appellant geeft aan niet akkoord te zijn met het uitsluiten van de loods in de stedenbouwkundige vergunning, om reden van onverenigbaarheid met de omgeving.*

*Appellant stelt vast dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met het geldende BPA, in bijzonder art. 9 en met de goede ruimtelijke ordening:*

**“Art. 9.1 Bestemming**

*Oprichten van gebouwen, dienende als werkhuis, stapelplaats, toonzaal, horeca, garages of uitbreiding van bestaande nijverheid. De zone is dienstig voor de vestiging van bedrijven die behoren tot de normale uitrusting van het woongebied. Verder zijn ook verharde stapelruimte en parkeerplaatsen toegelaten. De bedrijven mogen het woonmilieu niet storen.*

*Tuinhuisjes, duiventil, fietsenberging of serre zijn toegelaten.*

*De oppervlaktebehoefte moet beperkt blijven. Elk perceel in de zone mag maximaal 50% bebouwd worden (excl. Verhardingen). Maximum 2/3 van de resterende oppervlakte van het perceel mag niet verhard worden.”*

*Appellant geeft aan dat de aanvraag het volgende omvat:*

- *Het bouwen van een loods voor opslag*
- *Het bouwen van garageboxen*
- *Het voorzien van parkeerplaatsen*

*Appellant is van mening dat alle onderdelen van de aanvraag mogelijk zijn volgens voormeld art. 9.*

*Zodoende stelt appellant dat er geen betwisting kan bestaan omtrent de overeenstemming met het geldende BPA.*

*Vervolgens haalt appellant aan dat het college van burgemeester en schepenen een onjuist interpretatie aan het geldende BPA geeft en allerminst onvoldoende gemotiveerd.*

*Tevens geeft appellant aan dat verzoekster over afdoende mogelijkheid beschikt om het terrein te bereiken op basis van de erfdienstbaarheid van overweg en doorweg ten voordele van het perceel Stationsstraat 17 die reeds lang bestaat en uitdrukkelijk werd overgenomen in de notariële aankoopakte.*

*“Betreffende de eigendom gelegen te Sint-Gillis-Waas, Stationsstraat +17*

*In voormelde akte verlenen door notaris Dany De Kesel, te Sint-Niklaas, op 31 mei 1989, staat volgende erfdienstbaarheid vermeld, dewelke hierna letterlijk wordt overgenomen:*

*“1. Goed 2, voorkomend onder lot 2 van het aangehecht opmetingsplan, is belast met een over- en doorweg voor alle gebruik en te allen tijde, onvergeld naar de Stationsstraat, zoals aangeduid op het aangehechte opmetingsplan.”*

*Appellant stelt vast dat er zich dus inzake bereikbaarheid geen enkel probleem kan stellen.*

*Verder geeft appellant aan dat het college van burgemeester en schepenen een onjuiste verantwoording geeft voor het parkeerbeleid, deze minstens onvoldoende gemotiveerd is, ondergeschikt is en er minstens sprake is van een schending van het gelijkheidsbeginsel.*

*Appellant geeft aan dat als tweede reden voor het weigeren van de aanvraag wordt gesteld dat het conform het brandweeraadvies onmogelijk is om met vrachtwagens het terrein op te rijden zonder dat parkeerplaatsen in de Stationsstraat worden opgeheven. In het kader van het parkeerbeleid wenst het college geen parkeerplaatsen in centrumstraten op te heffen. Hierbij is appellant van mening dat het college het brandweeraadvies (zie rubriek 1.3) onjuist interpreteert.*

*Bovendien is appellant van mening dat wanneer het college een vergunning verleent voor het oprichten van een appartementsgebouw vooraan met een noodzakelijke brandweerdoorgang van 4m hoog en 4m breed, zonder daarbij probleem te maken van het feit dat de doorgang moeilijk is zonder opheffing van parkeerplaatsen op te geven. Bovendien geeft appellant aan dat het project er net mede op gericht is om de parkeerdruk in de Stationsstraat te verminderen. Appellant wenst 10 garageboxen en 11 parkeerplaatsen te voorzien, waardoor er sowieso een aantal wagens uit de stationsstraat worden weggehaald. Appellant besluit dat het beoogde project net een positief effect op het parkeerbeleid zal hebben.*

### Argumentatie derde-beroepsinstellers:

Verzoekers geven aan niet akkoord te gaan met de toekenning van de gedeeltelijke stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van garageboxen.

Derde-appellant haalt onder meer volgende argumenten aan:

- het ontbreken van een MER-onderzoek
- Problematiek aangaande erfdienstbaarheid
- Problematiek omtrent veiligheid
- Waardevermindering van de bestaande appartementen

### Het ontbreken van een MER-onderzoek

Derde-appellant geeft aan dat het voorliggende project betrekking heeft op het bouwen van een opslagplaats en garageboxen. Derhalve is derde-appellant van oordeel dat dit een project betreft dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse regering d.d. 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de MER-screening.

Derde-appellant is van mening dat in de screening onvoldoende onderzocht werd welke milieueffecten het project heeft op haar omgeving.

Derde-appellant geeft onder meer aan dat er in de screening geen onderscheid wordt gemaakt tussen de aanleg- en exploitatiefase, dat de luchtemissie onvoldoende behandeld werd, dat er geen mobiliteitsstudie plaatsvond, dat de effecten op het hemelwater amper beargumenteerd werden, dat er in de aanvraag geen rekening werd gehouden met het verkeersgenererende aspect van het project, e.d.

Derde-appellant haalt dat er onvoldoende onderzoek werd gevoerd om te kunnen aantonen dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn.

Daarbij is derde-appellant van mening dat de aanvraag onvolledig is door het ontbreken van een MER-onderzoek en dit een bijgevolg een legaliteitsbelemmering betreft.

### Problematiek aangaande erfdienstbaarheid

Derde-appellant is van mening dat de aanvrager geen enkel zakelijk recht heeft tot gebruik van deze onderdoorgang/private gronden. De eigendomsrechten van verzoekers worden ontegensprekelijk gekrenkt. BVBA JKV Invest dient volgens derde-appellant, voorafgaand aan haar aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, de problematiek aangaande de erfdienstbaarheid te regelen.

Derde-appellant van het op zijn minst bevreemdend dat ten opzichte van de rechtsonderhorige en eigenaar van gronden een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zonder meer wordt toegekend zonder de eigenaar hierin te kennen. Derde-appellant is van mening dat men er zich eenvoudig vanaf maakt door verkeerdelijk te stellen dat het een 'louter burgerrechtelijke aangelegenheid' zou zijn.

### Problematiek omtrent veiligheid

Derde-appellant haalt aan dat de gevolgen inzake veiligheid onvoldoende onderzocht werden, met name brandveiligheid, de veiligheid tot het betreden van de appartementen

*die hun toegang vinden in de onderdoorgang, het creëren van onveilige situaties door onvoldoende manoeuvreerruimte te voorzien.*

*Tenslotte geeft derde-appellant dat de schutterstoren, dewelke zich ook op het terrein bevindt, zou moeten afgebroken worden ofwel voldoende plaats rondom moet voorzien worden i.f.v. onderhoudswerken.*

#### Waardevermindering van de bestaande appartementen

*Tenslotte is derde-appellant van oordeel dat de voorgestelde bebouwing van garageboxen een waardevermindering voor de bestaande appartementen met zich meebrengt.*

#### **Motivering**

##### De watertoets

*Het terrein ligt in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van een infiltratievolume van 12.765 liter en een hemelwaterput van 10.000 liter.*

*Er is geen schadelijk effect op het watersysteem te verwachten.*

*De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.*

##### Archeologietoets

*Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.*

##### De MER-toets

*Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.*

*De aanvraag betreft het bouwen van een opslagplaats en garageboxen na slopen van bebouwing.*

*Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.*

##### De juridische aspecten

*Voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van een opslagplaats en garageboxen na slopen van bebouwing.*

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde BPA nr. 2 'Sportcentrum, gehele*

voorziening' als meest recente en gedetailleerde plan. Het BPA heeft een verordenend karakter en vormt de basis voor het vergunningenbeleid.

In het BPA is het betreffende bouwperceel gelegen binnen artikel 9 'Zone voor handel, ambachten en kleine bedrijven', die stelt het volgende:

"Bestemming: oprichten van gebouwen, dienende als werkhuis, stapelplaats, toonzaal, horeca, garages of uitbreiding van bestaande nijverheid. De zone is dienstig voor de vestiging van bedrijven die behoren tot de normale uitrusting van het woongebied. Verder zijn ook verharde stapelruimte en parkeerplaatsen toegelaten. De bedrijven mogen het woonmilieu niet storen.

Tuinhuisjes, duiventil, fietsenberging of serre zijn toegelaten.

De oppervlaktebehoefte moet beperkt blijven. Elk perceel in de zone mag maximaal 50% bebouwd worden (excl. verhardingen). Maximum 2/3 van de resterende oppervlakte van het perceel mag verhard worden.

Bouwwerken: de bouwwerken mogen opgericht worde in deze zone en tot op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen. De maximum kroonlijsthoogte van het bouwwerk aan de gemeenschappelijke perceelsgrenzen is 3,5m. Vanaf 5m van de perceelsgrenzen bedraagt de maximum kroonlijsthoogte 5m.

De maximum dakhelling bedraagt 45°.

Niet verbouwde en/of verharde delen worden aangelegd ans tuinzone cfr. art. 13."

Artikel 13 'strook voor binnenplaatsen en tuinen, vrij van bebouwing', die van toepassing is op de niet bebouwde en/of verharde delen, stelt het volgende:

Bestemming: deze tuinstrook is bestemd als groene ruimte en moet als dusdanig aangelegd en onderhouden worden.

Bebouwing: in deze tuinstrook mogen geen constructies of verhardingen worden aangebracht, uitgezonderd:

- Een afsluitmuur in baksteen in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximum diepte van 3m achter de achtergevel en met een maximum hoogte van 2m.
- Een terrasaanleg binnen een strook van maximum 3m achter de achtergevel.
- Een wandelpad van maximum 1,5m breedte

Aanleg: Bij de aanleg van de strook dient maximaal rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen en grachten. Aanleg en handhaving als tuin.

Erfscheiding: Hagen tot een maximum hoogte van 1,8m. In combinatie met de haagstructuren is een geplastificeerde draadafsluiting met dito palen toegelaten."

De gewenste opslagplaats heeft een kroonlijsthoogte van 3,3m in de eerste 5m vanaf de perceelgrenzen en een kroonlijsthoogte van 4,95m voor het overig deel van het gebouw.

De opslagplaats wordt opgetrokken uit een staalconstructie en heeft een oppervlakte van 430 m². De opslagplaats zal hoofdzakelijk gebruikt worden voor de opslag van bouwmaterialen. Voor de materialisatie wordt gekozen voor prefab betonnen panelen met hierboven translucente polycarbonaat platen.



*Voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingen en de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende BPA nr. 2 'Sportcentrum, gehele voorziening'.*

#### *De goede ruimtelijke ordening*

*Voorliggend project beoogt het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een opslagplaats voor bouwmaterialen, het optrekken van 10 prefab garageboxen en het aanleggen van 11 autostaanplaatsen in een binnengebied in het centrum van Sint-Gillis-Waas.*

*Het project is volledig in overeenstemming met de voorschriften en bepalingen van hoger vermeld BPA. In toepassing van artikel 4.3.1. §2 VCRO wordt in een gebied dat geordend wordt door een gemeentelijk plan van aanleg de aftoetsing van de aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften beschouwd als een toetsing aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening waarbij beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening worden gebracht.*

*De ruimtelijke afweging van de ontwikkelingsmogelijkheden voor het realiseren van het project, in feite de invulling van een binnengebied, vond plaats bij het goedkeuren van de herziening van het BPA.*

*Voorliggend project, dat zich volledig kadert binnen de voorschriften van het BPA, doet bijgevolg geen afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening van de omgeving. Bovendien wordt in art. 9 van het geldende BPA bepaald dat de bedrijven het woonmilieu niet mogen storen.*

*Zodoende dient er te worden op toegezien dat de invulling van de gewenste loods niet belastend is op het woonmilieu. Daarbij wordt aangegeven dat de loods niet toegankelijk is per vrachtwagen. Met onderhavig project mogen enkel bestelwagens doorgang vinden tot aan de opslagloods.*

*Het Brandweeradvis stelt dat het oprijden van het terrein (doorgang onder appartementsgebouw) zeer moeilijk tot niet mogelijk is door de aanwezigheid van geparkeerde voertuigen t.h.v. het postkantoor en de woningen met huisnummer 15 en 38. De Brandweer vraagt tot het aanbrengen van een parkeerverbod op voornoemde plaats. Dit om ingeval van calamiteit een snelle en vlotte tussenkomst voor de voertuigen van de brandweer te garanderen. Deze maatregel is niet enkel wenselijke in kader van voorliggend project, maar ook voor het reeds bestaande appartementsgebouw nr.37.*

*Het advies van de brandweer dient gevolgd te worden.*

*Bovendien kan in alle redelijkheid verwacht worden dat de parkeerdruk op het openbaar domein zal ontlast worden met voorliggend project.*

*De derden zijn van mening dat de aanvrager geen enkel zakelijk recht heeft tot gebruik van de onderdoorgang/private gronden om het binnengebied te bereiken. De eigendomsrechten van verzoekers worden ontegensprekelijk gekrenkt.*

*De bestreden beslissing resulteert volgens de derden in een verzwaring van de bestaande erfdienstbaarheid. Daarbij geven de derden aan dat de toegang tot de appartementen die rechtstreeks toegang hebben via de onderdoorgang bemoeilijkt wordt.*

*De probleemstelling van de derden betreft hoofdzakelijk een burgerrechtelijk aspect maar kent ook een stedenbouwkundig aspect.*

*De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt bijkomende grenzen aan de beoordelingsvrijheid van de vergunningverlenende overheid. In dat verband kan verwezen worden naar artikel 4.2.22., § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin het volgende wordt gestipuleerd:*

*"Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten."*

*Uit voormelde decretale bepaling volgt dat de vergunningverlenende overheid bij de behandeling van een aanvraag geen rekening moet houden met gebeurlijke burgerrechtelijke kwesties die in het geding zouden zijn opgeworpen of opgeworpen zouden worden.*

*Er worden geen verdere uitspraken gedaan omtrent de bemerkingen die appellant aanhaalt omtrent de schutterstoren, omwille dat deze geen onderdeel uitmaakt van het voorwerp van de aanvraag.*

*Het argument dat derde-appellant aanhaalt inzake waardevermindering is niet stedenbouwkundig van aard en kan bijgevolg niet als determinerend element gelden in de beoordeling van de aanvraag.*

*Derde-appellant is van mening dat in de screening onvoldoende onderzocht werd welke milieueffecten het project heeft op haar omgeving, in het bijzonder qua mobiliteitsdruk. Echter, kan voorliggend project moeilijk aanzien worden als een stadsontwikkelingsproject en is bijgevolg de bijgevoegde screening voldoende om aan te tonen dat er geen bijkomende milieueffecten zullen optreden, groter dan deze die het gebied kunnen verdragen.*

*Indien de diverse voorwaarden strikt nageleefd worden, wordt geoordeeld dat het gewenste project, de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang brengen en dat de werken inpasbaar zijn in de onmiddellijke omgeving.*

#### Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat enkel het beroep ingesteld namens de aanvrager voor inwilliging vatbaar is.*

*Het derden beroep dient te worden verworpen.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan voorwaardelijk verleend worden, onder voorwaarden.  
..."*

Dat is de bestreden beslissing.

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

1.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de eerste en de tweede tussenkomende partij tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

2.

In haar schriftelijke uiteenzetting werpt de tweede tussenkomende partij drie grieven op die betrekking hebben op (1) de afwezigheid van een MER-onderzoek, (2) ontbrekende, onvolledige of onjuiste informatie en (3) het ontbreken van een mobiliteitsstudie.

De Raad merkt op dat de krijtlijnen van voorliggend debat door de verzoekende partijen worden getrokken en de tussenkomende partijen de inzet van het geding niet kunnen wijzigen. Hoewel de tweede tussenkomende partij ter ondersteuning van het betoog van de verzoekende partijen andere argumenten kan ontwikkelen moeten deze wel aangevoerd worden als antwoord op de middelen van de verzoekende partijen.

Het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij dient als ontvankelijk te worden aangemerkt maar kan enkel worden aanvaard in de mate het de middelen ingeroepen door de verzoekende partijen ondersteunt.

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

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld en dat het rolrecht tijdig werd betaald. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De eerste verzoekende partij ent haar belang op artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO omdat zij het in eerste aanleg betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan betreft en zij de stedenbouwkundige vergunning in eerste aanleg gedeeltelijk heeft geweigerd.

De tweede verzoekende partij geeft aan een rechtspersoon te zijn in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO en stelt rechtstreekse en onrechtstreekse hinder en nadelen te zullen ondervinden indien de bestreden beslissing niet wordt vernietigd. Zij geeft vervolgens aan haar belang ook te kunnen enten op artikel 162 Gw. aangezien zij in rechte dient op te treden ter bescherming van het leefmilieu of ter voorkoming van een ernstige dreiging voor het leefmilieu op haar grondgebied.

De tweede verzoekende partij geeft aan dat uit de middelen in haar verzoekschrift blijkt dat zij diverse aspecten aanklaagt die het leefmilieu aantasten en onvoldoende werden onderzocht in de bestreden beslissing. Bovendien is zij op grond van artikel 2 van het Gemeentedecreet verplicht bij te dragen tot het welzijn van de burgers en de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied, zodat zij moet waken over de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving op het gemeentelijk grondgebied.

Zij verwijst naar rechtspraak van de Raad die het voldoende acht dat het belang van de tweede verzoekende partij wordt geënt op de bescherming van het stedenbouwkundig beleid (zie RvVb/S/2011/004 van 10 mei 2011).

De tweede verzoekende partij benadrukt dat voorliggend project het oprichten van een opslagplaats voor bouwmaterialen en het plaatsen van garageboxen in een residentiële omgeving in de kern van de gemeente Sint-Gillis-Waas betreft, waarbij onder meer de brandveiligheid van de omgeving niet kan worden gegarandeerd en het parkeerbeleid van de gemeente wordt

aangetast. Bovendien is de hinder als gevolg van de hoofdzakelijke opslag van bouwmaterialen geen wenselijke situatie in een binnengebied in het centrum van Sint-Gillis-Waas.

De tweede verzoekende partij verwijst voor wat betreft het gevoerde stedenbouwkundig beleid van de gemeente Sint-Gillis-Waas vooreerst naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarin de nadruk wordt gelegd op *“respect voor de draagkracht van de kern.”* Deze draagkracht wordt overschreden nu er één of meerdere bedrijven in het desbetreffende binnengebied worden toegelaten.

Ook uit de herziening van het BPA ‘Sportcentrum’ blijkt de visie van de verzoekende partijen met betrekking tot de omgeving nu op p. 11 van de memorie van toelichting (zie stuk 4) uitdrukkelijk wordt gesteld dat *“het overige gedeelte van het BPA hoofdzakelijk [wordt] bestemd voor wonen. Er wordt gestreefd naar een gevarieerd aanbod van woningen. Kleine, niet-hinderlijke bedrijven, horeca en handelsactiviteiten kunnen gemengd worden met de woonfunctie”*.

Het voorliggend project, al dan niet beperkt tot de loutere opslag van bouwmaterialen verstoort de aanwezige residentiële bewoning en heeft bovendien geen enkele binding met enige woning in de onmiddellijke omgeving.

De tweede verzoekende partij wijst erop dat het aangevraagde project ontegensprekelijk een nieuwe verkeersdynamiek zal ontwikkelen die niet strookt met de duidelijke visie die de verzoekende partijen hebben ontwikkeld in het gemeentelijk mobiliteitsplan (zie stuk 5), en waarin uitdrukkelijk wordt geopteerd om vrachtverkeer te weren uit het centrum.

Bijkomend verwijst de tweede verzoekende partij naar een brand die op 11 mei 2013 heeft gewoed in een opslagplaats in het centrum van de gemeente Sint-Gillis-Waas en waarbij de brandweer alle moeite heeft gehad om op een degelijke manier ter plaatse te geraken en waarbij diverse woningen en appartementen werden beschadigd en vernield (zie stuk 6). Teneinde dergelijke situaties in de toekomst te vermijden, dient zulke opslagplaats te worden afgezonderd in een daartoe bestemde zone buiten de kern van Sint-Gillis-Waas.

Tot slot stelt de tweede verzoekende partij vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing, zonder dat dit tot haar bevoegdheid behoort, oordeelt dat parkeerplaatsen in de Stationstraat dienen te verdwijnen. Deze bevoegdheid komt enkel de gemeenteraad op grond van artikel 42 van het Gemeentedecreet, toe.

De tweede verzoekende partij geeft aan dat uit haar betoog afdoende blijkt dat de gemeentelijke belangen die zij dient na te streven in het gedrang worden gebracht zodat zij over het rechtens vereiste belang beschikt om de vernietiging van voorliggende beslissing te vorderen.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet.

3.

De eerste tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering omwille van (1) het niet uitputten van rechtsmacht door de verzoekende partijen en (2) het ontberen van het rechtens vereiste belang in hun hoofd.

3.1

De eerste tussenkomende partij stelt in haar repliek vooreerst dat de verzoekende partijen niet zijn tussengekomen of zijn verschenen tijdens de administratieve beroepsprocedure ingesteld door de eerste tussenkomende partij, dat zij niet hebben gereageerd op het verslag van de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar, dat zij niet hebben gereageerd op de repliek van de raadsman van de eerste tussenkomende partij op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat zij niet zijn verschenen op de hoorzitting voorafgaand aan de bestreden beslissing.

Volgens de eerste tussenkomende partij impliceert dit noodzakelijk dat de verzoekende partijen hebben verzaakt aan hun rechten en dat voorliggende vordering tot vernietiging bijgevolg als onontvankelijk dient te worden aangemerkt.

### 3.2

De eerste tussenkomende partij herhaalt vooreerst dat de verzoekende partijen niet zijn tussengekomen of zijn verschenen tijdens de administratieve beroepsprocedure. Zij acht het opvallend dat de verzoekende partijen plots bij de Raad opduiken en consoorten Buytaert dit niet meer doen, waarbij zij ervan uit gaat dat de verzoekende partijen zich voor de kar van consoorten Buytaert laten spannen en zij niet optreden in naam van het gemeentelijk belang, maar zij louter optreden ter bescherming van het belang van derden. Dit wordt volgens de eerste tussenkomende partij bevestigd door de inhoud van het verzoekschrift dat bestaat uit middelen waarin *quasi* uitsluitend stellingen worden ingenomen met betrekking tot privatieve belangen inzake het gebouw aan de straatzijde, zijnde het gebouw van de heer en mevrouw Buytaert – Cappaert.

Het door de verzoekende partijen opgeworpen belang is een fictief belang en hun beroep dient als onontvankelijk te worden aangemerkt.

Vervolgens wijst de eerste tussenkomende partij erop dat een inhoudelijke studie van de door de verzoekende partijen opgeworpen belangenschade aantoont dat de argumenten van de verzoekende partijen niet kunnen worden aangenomen aangezien de stellingen van de verzoekende partijen als louter hypothetisch dienen te worden aangemerkt nu de eerste tussenkomende partij nog niet begonnen is met de bouw van het aangevraagde project en er dus niet kan worden ingeschat welke gevolgen dit zal ressorteren. Bovendien tonen een aantal elementen aan dat de argumenten van de verzoekende partijen ter ondersteuning van het door hen opgeworpen belang als non-argumenten dienen te worden aangemerkt:

- de verzoekende partijen brengen geen enkel concreet stuk of element bij waaruit de impact van het aangevraagde project op het leefmilieu blijkt. Bovendien toont de bij het dossier gevoegde MER-screening de beperkte milieu-impact van het project aan;
- de verzoekende partijen negeren dat het voorliggende perceel gelegen is binnen de grenzen van BPA nr. 2 'Sportcentrum, gehele voorziening', valt onder het toepassingsgebied van artikel 9 en principieel in overeenstemming is met de bepalingen van het BPA. De verzoekende partijen hebben ten onrechte als voorwaarde de verbondenheid met de voorliggende bebouwing opgelegd nu deze voorwaarde niet kan worden teruggevonden in de bepalingen van het BPA;
- de verzoekende partijen stellen dat het terrein niet voldoende toegankelijk is voor brandweerdiensten en zij negeren daarbij dat uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat dit op heden reeds het geval is en de eerste tussenkomende partij over een erfdienstbaarheid van over- en doorgang beschikt met een breedte en een hoogte van 4 meter net omwille van de bereikbaarheid van brandweerwagens;
- de verzoekende partijen stellen ten onrechte dat er een nieuwe verkeersdynamiek zal ontwikkelen aangezien een opslagplaats iets totaal anders is dan een bedrijf en er geen bedrijvigheid zal worden gevoerd, er geen kantoor, noch werkplaats zal zijn en het verkeer beperkt blijft tot het ophalen en lossen van materialen. Ook de stelling dat vrachtwagens af en aan zullen rijden is niet juist aangezien in de bestreden beslissing

als voorwaarde is opgenomen dat de opslagplaats enkel toegankelijk mag zijn voor bestelwagens.

Uit het voorgaande blijkt volgens de eerste tussenkomende partij dat de verzoekende partijen over geen concreet belang beschikken en de vordering als onontvankelijk dient te worden afgewezen.

4.

Voor wat betreft de *exceptie niet-uitputten van rechtsmacht* wijzen de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota vooreerst op artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO op grond waarvan de eerste verzoekende partij als de bij het dossier betrokken vergunningverlenende overheid van rechtswege over het rechtens vereiste belang beschikt.

Daarnaast kan de tweede tussenkomende partij niet met goed gevolg naar artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO verwijzen aangezien daar wordt verwezen naar de situatie in eerste aanleg waarbij een vergunningsbeslissing wordt genomen en een derde daartegen een administratief beroep indient bij de verwerende partij of een derde geen administratief beroep indient en zich vervolgens, na de beslissing van de verwerende partij, wendt tot de Raad. Voorliggende situatie kan daar niet onder gebracht worden aangezien de eerste verzoekende partij de bij het dossier betrokken vergunningverlenende overheid is, zij de vergunning in eerste aanleg gedeeltelijk heeft verleend en zij hiertegen, evenmin als de tweede verzoekende partij, bezwaarlijk zelf een administratief beroep bij de verwerende partij kan instellen en zij in graad van administratief beroep haar beslissing in negatieve zin kan hervormd zien.

De verzoekende partijen benadrukken dat er geen decretale verplichting bestaat, om in geval van administratief beroep tegen een beslissing van het college, tussen te komen in de beroepsprocedure.

Er kan dan ook geen sprake zijn van enige verzaking aan de rechten van de verzoekende partijen om zich tot de Raad te wenden.

In zoverre het belang van de tweede verzoekende partij door de eerste tussenkomende partij wordt betwist, geven de verzoekende partijen aan dat de repliek van de eerste tussenkomende partij als louter stemmingmakerij dient te worden aangemerkt en geenszins voor waar kan worden aangenomen. Uit het betoog van de verzoekende partijen is gebleken dat zij geen privaat belang nastreven en dat de door de verzoekende partijen ingeroepen belangen allen te kaderen zijn in het algemeen belang, en zij zich niet beroepen op hypothetische veronderstellingen. Uit de repliek van de eerste tussenkomende partij blijkt dat zij niet betwist dat de tweede verzoekende partij haar belang heeft omschreven, maar dat zij het daar enkel niet mee eens is.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.1

De eerste tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van voorliggende vordering omwille van het niet uitputten van rechtsmacht door de verzoekende partijen, aangezien zij niet zijn verschenen dan wel tussengekomen in de administratieve beroepsprocedure door de eerste tussenkomende partij ingesteld bij de verwerende partij, aangezien de verzoekende partijen niet hebben gereageerd op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, noch op de repliek op dat verslag door de eerste tussenkomende partij en omdat de verzoekende partijen niet zijn verschenen tijdens de hoorzitting.

##### 1.2

De eerste tussenkomende partij ent haar exceptie op het ten tijde van de aanvraag geldende artikel 4.8.11, § 1 *in fine* VCRO dat als volgt bepaalt:

“ ...

*De persoon aan wie kan verweten worden dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden”.*

Uit deze bepaling blijkt dat het de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid opgesomde personen toekomt een voor hem of haar nadelige vergunningsbeslissing te bestrijden door middel van het instellen van administratief beroep alvorens een ontvankelijke juridische procedure bij de Raad kan worden ingesteld.

2.

De Raad stelt vast dat als verzoekende partijen het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas en de gemeente Sint-Gillis-Waas, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen kunnen worden aangeduid. Uit de stukken van het dossier blijkt dat de beslissing in eerste administratieve aanleg door de eerste verzoekende partij gedeeltelijk werd verleend en dat de eerste tussenkomende partij daartegen administratief beroep bij de verwerende partij heeft aangetekend.

Gelet op het gegeven dat de eerste verzoekende partij de vergunning in eerste aanleg weliswaar gedeeltelijk heeft verleend, in functie van de belangen van de tweede verzoekende partij, valt niet in te zien hoe de vergunningsbeslissing als nadelige vergunningsbeslissing in de zin van artikel 4.8.11, §1 VCRO in hoofde van de verzoekende partijen kan worden aangemerkt.

Het wordt niet betwist dat de eerste tussenkomende partij de vergunningsbeslissing in eerste aanleg als voor haar nadelig beschouwt aangezien zij daartegen een administratief beroep bij de verwerende partij heeft aangetekend.

Het gegeven dat de verzoekende partijen niet zijn tussengekomen of zijn verschenen in de loop van de administratieve beroepsprocedure, zij niet hebben gereageerd op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dan wel op de repliek op dat verslag ontwikkeld door de eerste tussenkomende partij en zij bovendien niet verschenen zijn tijdens de hoorzitting, doet aan het voorgaande geen afbreuk. De verzoekende partijen stellen terecht in hun wederantwoordnota dat er geen decretale bepaling voor handen is die dergelijke tussenkomsten verplicht met het oog op het instellen van een ontvankelijke juridische procedure bij de Raad.

De exceptie wordt verworpen.

3.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO, zoals van toepassing op voorliggend dossier, bepaalt dat het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan, als belanghebbende, beroep kan instellen bij de Raad.

De enige vereiste in deze bepaling is de hoedanigheid van betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan. Dat de eerste verzoekende partij deze hoedanigheid heeft, wordt door de eerste tussenkomende partij niet betwist.

De Raad stelt dan ook noodzakelijk vast dat de eerste verzoekende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan van rechtswege als belanghebbende dient te worden aangemerkt.

4.

In zoverre de eerste tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen (daarmee bedoelt zij waarschijnlijk de tweede verzoekende partij gelet op het van rechtswege belang van de eerste verzoekende partij) niet optreden vanuit het gemeentelijk belang maar louter ter bescherming van het belang van derden, oordeelt de Raad dat de eerste tussenkomende partij zich verliest in het opwerpen van “opportuniteitskritiek” ten aanzien van het rechtens vereiste belang van minstens de tweede verzoekende partij, nu zijn geen afdoende, concrete en pertinente elementen bijbrengt waaruit de veronderstellingen die zij opwerpt kunnen blijken.

Uit het betoog van de tweede verzoekende partij blijkt dat zij haar belang ent op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO en dat zij aangeeft als publiekrechtelijke rechtspersoon hinder en nadelen te zullen lijden van de bestreden beslissing.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantoont of aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden. Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat.

Een gemeente beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO over het vereiste belang wanneer zij tegen een vergunningsbeslissing opkomt ter verdediging van haar stedenbouwkundig of planologisch beleid.

In haar verzoekschrift heeft de tweede verzoekende partij erop gewezen dat zij ingevolge artikel 2 van het Gemeentedecreet ertoe verplicht is te waken over de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving op het gemeentelijk grondgebied, zodat zij instaat voor de bescherming van het stedenbouwkundig beleid, waarna zij verwijst naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het BPA ‘Sportcentrum’ en het gemeentelijk mobiliteitsplan. De tweede verzoekende partij acht de bestreden beslissing in strijd met deze beleidsinstrumenten, aangezien (1) het aangevraagde project de draagkracht van de kern zoals aangehaald in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan overschrijdt, (2) de visie van het BPA ‘Sportcentrum’ die stelt dat er de hoofdzakelijke bestemming wonen is en het aangevraagde project geen enkele binding heeft met wonen in de onmiddellijke omgeving en (3) de verkeersdynamiek die zal gepaard gaan met het aangevraagde project niet te verenigen valt met de duidelijke visie ontwikkeld in het gemeentelijk mobiliteitsplan die erop gericht is vrachtwagens te weren uit het centrum.

Bovendien komt het de tweede verzoekende partij toe op grond van artikel 42 van het Gemeentedecreet te oordelen over het beheer van de openbare wegenis en het al dan niet inrichten van parkeerplaatsen op het openbaar domein.

Uit het voorgaande blijkt dat de tweede verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing .

Voor zover de eerste tussenkomende partij tot slot opwerpt dat de ingeroepen belangenschade op grond van een inhoudelijke studie van de door de verzoekende partijen opgeworpen argumenten niet kan worden aangenomen, stelt de Raad vast dat deze beoordeling een beoordeling ten gronde van de door de verzoekende partijen opgeworpen grieven/middelen betreft.



De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 1.1.4 en 4.3.1, §1, 1° VCRO, van artikel 9 en 13 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 2 'Sportcentrum, gehele voorziening', van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de schending van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen geven in hun eerste middel aan dat het aangevraagde project strijdt met de bestemmingsvoorschriften van het vigerende BPA, minstens is het aangevraagde project strijdig met de *ratio legis* ervan.

De motivering in de bestreden beslissing waarin de verwerende partij aangeeft dat het aangevraagde project in overeenstemming is met het geldende BPA, is lacuneus en in strijd met de feitelijke toestand, nu dient te worden vastgesteld dat de bouwplaats een oppervlakte kent van 1170,19 m<sup>2</sup>, dat volgens de voorschriften van artikel 9 van het BPA slechts de helft van de oppervlakte van het perceel bebouwd mag worden, dat de plannen voorzien in een opslagplaats van 429,57 m<sup>2</sup>, garageboxen van 171 m<sup>2</sup> en parkeerplaatsen met een oppervlakte van 129,25 m<sup>2</sup>, wat betekent dat een bebouwingsgraad van 62% wordt bereikt, veel meer dan toegelaten.

De verzoekende partijen wijzen erop dat zelfs indien de oppervlakte van de parkeerplaatsen niet tot de bouwwerken wordt gerekend, er een overschrijding van de toegelaten bebouwingsgraad van 50% wordt bereikt en het aangevraagde project strijdt met de voorschriften van artikel 9 van het BPA.

Daarenboven blijkt uit de memorie van toelichting bij de gehele herziening van het BPA dat het BPA gericht is op wonen en recreatie. Een opslagplaats met een oppervlakte van 430 m<sup>2</sup> en een volume van 2000 m<sup>3</sup> kan volgens de verzoekende partijen niet worden beschouwd als kleine, niet-hinderlijke constructie/bedrijvigheid zoals bedoeld in het BPA.

Ten slotte wijzen de verzoekende partijen erop dat in de Stationstraat, net zoals in de Nieuwstraat, bijzondere aandacht wordt besteed aan de veiligheid van voetgangers en fietsers door onder meer te voorzien in brede voetpaden, voldoende parkeermogelijkheden en langzaam autoverkeer. Het aangevraagde project waarbij toegang dient te worden genomen over het voetpad, waarbij parkeerplaatsen dienen te verdwijnen voor de brandveiligheid en waarbij een ongewenste verkeersstroom zal worden gegenereerd, is niet passend in het ruimtelijk en veiligheidsbeleid van de verzoekende partijen.

2.

De verwerende partij duidt vooreerst op het gegeven dat eerste verzoekende partij bij de beoordeling van één van de toen opgeworpen bezwaren over het aangevraagde project heeft geoordeeld dat het aangevraagde project voldoet aan de geldende voorschriften van het BPA.

Het aangevraagde project overstijgt de toegelaten bebouwingsgraad van 50% voorgeschreven in artikel 9 niet, nu de opslagplaats een oppervlakte kent van 429,6 m<sup>2</sup> en de garageboxen een oppervlakte van 171 m<sup>2</sup>, zodat samen slechts de helft van perceel wordt bebouwd. Bovendien blijkt uit de tekst van artikel 9 van het BPA dat de voorziene parkeerplaatsen, als verhardingen, niet dienen te worden meegerekend voor de berekening van de maximaal toegelaten bebouwingsgraad op het perceel.

Het aangevraagde project voldoet niet enkel wat betreft de voorziene bebouwingsgraad aan de vigerende bepalingen van het BPA, maar ook de functie “opslag van bouwmaterialen” past binnen de bestemmingen toegelaten door artikel 9, minstens als stapelruimte of als verharde stapelplaats.

Voor zover de verzoekende partijen in hun betoog aangeven dat het aangevraagde project niet strookt met de geest van het BPA, stelt de verwerende partij vast dat deze argumentatie geen afbreuk kan doen aan de vastgestelde overeenstemming met de expliciete stedenbouwkundige voorschriften van artikel 9 van het BPA. Temeer nu uit de memorie van toelichting niet blijkt dat het aangevraagde project strijdig zou zijn met het BPA, aangezien uitdrukkelijk wordt gesteld dat bedrijven en handelsactiviteiten met de woonfunctie kunnen worden gemengd.

3.

De eerste tussenkomende partij benadrukt in haar repliek op het eerste middel dat de beoordeling van het aangevraagde project in de bestreden beslissing een loutere bevestiging vormt van hetgeen de verzoekende partijen zelf hebben geoordeeld in de beslissing in eerste aanleg van 9 oktober 2017.

Bovendien blijkt uit voorliggende gegevens dat het aangevraagde project de maximaal toegelaten bebouwingsgraad niet overtreft, nu deze minder dan de helft van het perceel bedraagt, aangezien ook rekening dient te worden gehouden met het gegeven dat de gebouwen op het perceel 590C/2 worden gesloopt en dat de voorziene parkeerplaatsen geenszins kunnen aangemerkt worden als bebouwde oppervlakte.

Daarenboven moeten de verzoekende partijen het BPA lezen zoals het er staat. Dit stelt enkel dat bedrijven kunnen gevestigd worden die behoren tot de normale uitrusting van het woongebied, wat niet betekent dat een bedrijf een eenheid moet vormen met de woonfunctie. Te meer nu het aangevraagde geen bedrijf omvat maar een opslagruimte.

4.

De tweede tussenkomende partij ontwikkelt geen argumentatie aangaande het eerste middel.

5.

In hun wederantwoordnota herhalen de verzoekende partijen hetgeen zij eerder hebben betoogd en zij stellen bijkomend dat de Raad ten aanzien van de repliek van de verwerende partij in haar antwoordnota enkel kan vaststellen dat de maximale toegestane te bebouwen oppervlakte met 19,5 m<sup>2</sup> wordt overschreden, en de verwerende partij expliciet toegeeft dat artikel 9 van het RUP (BPA) manifest wordt geschonden.

De verzoekende partijen verzoeken de Raad tot slot gebruik te maken van het hem toegewezen injunctierecht tot definitieve weigering van de stedenbouwkundige vergunning, aangezien de verwerende partij geen andersluidende beslissing kan nemen na de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel.

## Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste middel stellen de verzoekende partijen in essentie dat het aangevraagde project strijdt met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in artikel 9 van het BPA nr. 2 'Sportcentrum, gehele voorziening' omdat het aangevraagde project staat voor een bebouwde perceelsoppervlakte van 62% terwijl slechts de helft van de perceelsoppervlakte mag worden bebouwd. De bestreden beslissing is bijgevolg behept met onzorgvuldigheid en een motiveringsgebrek. Bovendien is het aangevraagde project in tegenspraak met de geest van het BPA, nu het niet als een kleine, niet-hinderlijke constructie/bedrijvigheid kan worden beschouwd.

2.

Het aangevraagde project omvat het slopen van een aantal bestaande, leegstaande gebouwen en het bouwen van een opslagplaats voor bouwmaterialen. Daarnaast worden 10 prefab garageboxen opgetrokken en worden er 11 autostaanplaatsen aangelegd.

Het aangevraagde project ligt binnen de perimeter van het BPA nr. 2 'Sportcentrum, gehele voorziening', goedgekeurd op 22 maart 2006, in een zone voor handel, ambachten en kleine bedrijven.

3.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1, a) en d) VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover er daarvan niet op geldige wijze afgeweken is, of onverenigbaar is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet schrijven voor dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de feitelijke en juridische overwegingen vermeldt die aan de beslissing ten grondslag liggen. De motivering dient afdoende, concreet en pertinent te zijn.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, zijn beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

4.

Artikel 9 van het BPA nr. 2 'Sportcentrum, gehele voorziening' bepaalt:

“ ...

*Bestemming: oprichting van gebouwen, dienende als werkhuis, stapelplaats, toonzaal, horeca, garages of uitbreiding van bestaande nijverheid. De zone is dienstig voor de vestiging van bedrijven die behoren tot de normale uitrusting van het woongebied. Verder zijn ook verharde stapelruimte en parkeerplaatsen toegelaten. De bedrijven mogen het woonmilieu niet storen. Tuinhuisjes, duiventil, fietsenberging of serre zijn toegelaten. De oppervlaktebehoefte moet beperkt blijven. Elk perceel in de zone mag maximaal 50%*

*bebouwd worden (excl. verhardingen). Maximum 2/3 van de resterende oppervlakte van het perceel mag verhard worden.*

*Bouwwerken: De bouwwerken mogen opgericht worden in deze zone en tot op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen. De maximum kroonlijsthoogte van het bouwwerk aan gemeenschappelijke perceelsgrenzen is 3,50m. Vanaf 5.00m van de perceelsgrenzen bedraagt de maximum kroonlijsthoogte 5.00m. De maximum dakhelling bedraagt 45°.*

*Niet bebouwde en/of verharde delen worden aangelegd als tuinzone cfr. art. 13"*

Uit deze bepaling volgt dat er voor wat betreft bebouwing per perceel moet worden gekeken of de toegelaten bebouwingsgraad van 50% al dan niet wordt overschreden.

#### 5.1

Uit de stukken van het dossier (beschrijvende nota bij de aanvraag) blijkt dat, hoewel in de bestreden beslissing enkel melding wordt gemaakt van kadastraal perceel 590H2, het aangevraagde project (slopen + bouwen) betrekking heeft op de kadastrale percelen 590H2 en 590G2.

De gebouwen op de beide percelen worden gesloopt, het aangevraagde project wordt echter enkel op het kadastraal perceel 590H2 (opslagplaats van 429,6 m<sup>2</sup> en garageboxen 171 m<sup>2</sup> - samen 600,6 m<sup>2</sup>) voorzien. Aangezien het aangevraagde project enkel binnen de contouren van het kadastraal perceel 590H2 wordt voorzien, dient conform artikel 9 van het BPA de maximaal toegelaten bebouwingsgraad van 50% voor dat perceel te worden berekend.

#### 5.2

De verzoekende partijen stellen in hun eerste middel dat uit CADGIS viewer blijkt dat de bouwplaats een oppervlakte kent van 1.170,19 m<sup>2</sup>, zodat er volgens de voorschriften in artikel 9 van het BPA maximaal 585,1 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd, en er ingevolge het aangevraagde project slechts 440,37 m<sup>2</sup> onbebouwde oppervlakte overblijft, zodat de toegelaten bebouwingsgraad ruimschoots wordt overschreden en het aangevraagde project als strijdig met artikel 9 van het BPA moet worden aangemerkt.

#### 5.3

Uit de gegevens van CADGIS viewer blijkt dat het voorliggend kadastraal perceel een oppervlakte kent van 1.170,191 m<sup>2</sup>. Hierbij merkt de Raad op dat de gegevens opgenomen in CADGIS viewer tot doel hebben de laatste fiscale toestand van kadastrale percelen en gebouwen te raadplegen en niet zomaar kan worden aangenomen dat de oppervlaktes van de percelen daar vermeld ontegensprekelijk juist en exact zijn. Zoals te vinden bij de toelichting ervan, vervangen de gegevens opgenomen in CADGIS viewer de opmetings- en afpalingsplannen van beëdigde landmeters niet.

De Raad stelt vast dat de eerste tussenkomende partij als haar stuk 1 een opmetingsplan bijbrengt opgemaakt door beëdigd landmeter-expert Paul Koppen op 17 april 1989 en waaruit blijkt dat het voorliggende perceel een oppervlakte kent van 1.223,71 m<sup>2</sup>. (plan bij notariële verkoopakte van 09.04.2015).

#### 5.4

In de beslissing in eerste aanleg heeft de eerste verzoekende partij ter weerlegging van de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren en ter motivering van haar beslissing in eerste aanleg onder meer als volgt geoordeeld:

“ ...

*De totale bebouwde oppervlakte in onderhavig project bedraagt ca. 430 m<sup>2</sup> (opslagruimte) + ca. 180m<sup>2</sup> (garageboxen). Dit is ca. 610m<sup>2</sup> of 50% van de totale perceelsoppervlakte. Dit is bijgevolg conform de stedenbouwkundige voorschriften in het BPA en is binnen de omgeving ruimtelijk aanvaardbaar.*

*De totale verharde oppervlakte (i.f.v. rijweg en parkeerplaatsen) bedraagt ongeveer 400m<sup>2</sup> dit is ongeveer 2/3 van de niet bebouwde oppervlakte. Bijgevolg is dit conform de stedenbouwkundige voorschriften zoals vermeld in het BPA en dit is binnen de omgeving ruimtelijk aanvaardbaar.*

*...*

*De aanvraag voldoet volledig aan de wettelijke context, nl. de nog steeds geldende stedenbouwkundige voorschriften binnen het bij ministerieel besluit dd. 22/03/2006 goedgekeurd BPA nr. 2 "Sportcentrum – gehele voorziening". Er dient geoordeeld dat bij de opmaak van die bouwvoorschriften de ruimtelijke context werd bestudeerd en het ontwerp alzo in overeenstemming is met de ruimtelijke context."*

Uit deze motivering van de beslissing in eerste aanleg door de eerste verzoekende partij blijkt dat zij, in tegenstelling tot hetgeen zij nu betoogt, stellig aangeeft dat het aangevraagde project in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van BPA nr. 2 'Sportcentrum, gehele voorziening' dient te worden geacht.

Het komt de Raad voor dat de eerste verzoekende partij zich bij het nemen van haar beslissing in eerste administratieve aanleg heeft gebaseerd op de oppervlakte van het perceel zoals bepaald in het hoger vermelde opmetingsplan, aangezien daarop wordt vermeld dat voorliggend perceel een oppervlakte van 1.223,71 m<sup>2</sup> heeft, wat een maximale bebouwingsgraad van 611,85 m<sup>2</sup> impliceert, en de eerste verzoekende partij bij het weerleggen van één van de bezwaren aangeeft dat een gevraagde bebouwing van ca. 610 m<sup>2</sup> overeenstemt met 50% van de totale perceelsoppervlakte.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen geen betwisting voeren over het opmetingsplan bijgebracht door de eerste tussenkomende partij, zij verwijzen enkel ter ondersteuning van hun betoog naar de gegevens op CADGIS viewer waarvan hoger wordt gesteld dat deze geen juridisch bindende kracht kennen. Bovendien heeft de eerste verzoekende partij in haar beslissing in eerste aanleg meer dan uitdrukkelijk gesteld dat het aangevraagde project als in overeenstemming met de bepalingen van artikel 9 van het BPA dient te worden aangemerkt.

De verzoekende partijen slagen er niet in aan te tonen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing onzorgvuldig, kennelijk onredelijk dan wel manifest foutief heeft geoordeeld dat het aangevraagde project de opgelegde maximale bebouwingsgraad van 50% per perceel niet overschrijdt en het aangevraagde project als in overeenstemming met de bestemmingen en de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende BPA nr. 2 'Sportcentrum, gehele voorziening' wordt beschouwd.

In zoverre de verzoekende partijen bijkomend stellen dat de parkeerplaatsen met een oppervlakte van 129,25 m<sup>2</sup> als "bouwwerken" dienen te worden beschouwd aangezien zij anders onder toepassing van artikel 13 van het BPA zouden ressorteren en deze parkeerplaatsen geenszins als "tuinstrook" kunnen worden beschouwd, maken zij abstractie van de duidelijke tekst van artikel 9 van het BPA die stelt dat verhardingen niet onder de maximale bebouwingsgraad van 50% van het perceel vallen en maximaal 2/3 van de resterende perceelsoppervlakte van het perceel mag verhard worden.

De verzoekende partijen brengen vooreerst geen concrete en afdoende elementen bij op grond waarvan zij aantonen, het dan wel aannemelijk maken, dat de parkeerplaatsen als "bouwwerken" dienen te worden beschouwd en niet als "verhardingen" zoals bepaald in artikel 9 van het BPA.

Uit het opmetingplan blijkt dat het perceel waarop het aangevraagde project wordt voorzien een oppervlakte kent van 1.223,71 m<sup>2</sup>, en de opslagplaats samen met de garageboxen een oppervlakte van 600,57 m<sup>2</sup> inneemt wat gelijk staat aan een bebouwingsgraad van 49.077%. Er blijft dus een oppervlakte van 623,14 m<sup>2</sup> over die volgens het voorschrift van artikel 9 van het BPA voor 2/3 kan worden verhard (zijnde over een oppervlakte van 415,43 m<sup>2</sup>). Het aangevraagde project voorziet in een verharding van 129,25 m<sup>2</sup> voor parkeerplaatsen. Zodoende kan het standpunt van de verzoekende partijen omtrent het overschrijden van de voorgeschreven bebouwingsgraad en het onzorgvuldig karakter van de bestreden beslissing niet worden bijgetreden.

In de mate dat de verzoekende partijen tot slot aangeven dat het aangevraagde project niet passend is in de omgeving en strijdt met de *ratio legis* van het BPA, kan enkel worden vastgesteld dat uit hun betoog blijkt dat zij het niet eens zijn met de beoordeling gemaakt door de verwerende partij in de bestreden beslissing, maar dat zij geen concrete en afdoende elementen bijbrengen waaruit kan blijken dat het aangevraagde project, en dan hoofdzakelijk de voorziene opslagruimte, in strijd is met de bepalingen in artikel 9 van het BPA. De verzoekende partijen beperken zich tot de opmerking dat uit de memorie van toelichting bij de gehele herziening van het BPA blijkt dat kleine, niet-hinderlijke bedrijven dienen gemengd te zijn met de woonfunctie en als eenheid dienen te worden beschouwd en dat de voorziene opslagplaats met een oppervlakte van ongeveer 430 m<sup>2</sup> bezwaarlijk als een kleine, niet-hinderlijke constructie/bedrijvigheid kan worden beschouwd.

De verzoekende partijen laten na om op grond van concrete elementen te duiden waarom het aangevraagde project vooreerst zou strijden met de uitdrukkelijke bepaling van artikel 9 van het BPA dat stelt “*dat ook verharde stapelruimte en parkeerplaatsen toegelaten zijn*” en bij uitbreiding ook met de memorie van toelichting waaruit enkel blijkt dat kleine, niet-hinderlijke bedrijven kunnen gemengd worden met de woonfunctie.

Uit het betoog van de verzoekende partijen blijkt afdoende dat zij het niet eens zijn met de beoordeling door de verwerende partij gemaakt in de bestreden beslissing, maar zij tonen niet aan op basis van welke elementen de opslagplaats met een oppervlakte van ongeveer 430 m<sup>2</sup> bezwaarlijk als een kleine, niet-hinderlijke constructie/bedrijvigheid kan worden beschouwd, noch dat de verwerende partij onzorgvuldig dan wel onredelijk tot de overeenstemming met artikel 9 van het BPA heeft besloten.

De opmerking van de verzoekende partijen dat zij als opstellers van het desbetreffende BPA heel goed weten welke toestand zij viseerden bij de herziening van het BPA en het oprichten van nieuwe bedrijven in binnengebieden omzoomd met residentiële functies daar niet bijhoort, doet aan het voorgaande geen afbreuk gelet op het uitdrukkelijk voorschrift van artikel 9 en de door de verzoekende partijen aangehaalde memorie van toelichting bij het artikel.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, 4.3.3, §2 en 4.3.2, §2, 2*bis* van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM), van bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (hierna: MER-besluit), van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen geven aan dat niet valt te ontkennen dat het aangevraagde project als stadsontwikkelingsproject, zoals bedoeld in bijlage III van het MER-besluit, dient te worden beschouwd. De eerste tussenkomende partij heeft bij het aanvraagdossier weliswaar een project-mer-screeningsnota gevoegd, maar deze is onzorgvuldig opgesteld en laat de verwerende partij niet toe om terdege vast te stellen of het aangevraagde directe dan wel indirecte aanzienlijke milieueffecten teweeg brengt. Het kan immers niet worden ontkend dat het aangevraagde project negatieve effecten wat betreft mobiliteit zal genereren als gevolg van de 10 bijkomende garageboxen en 11 parkeerplaatsen samen met de vervoersbewegingen gekoppeld aan de opslagplaats voor één of meerdere bedrijven. Bovendien overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf dat het beter zou zijn het aangevraagde project te bedienen met bestelwagens in plaats van met vrachtwagens.

Bijkomend ligt het terrein niet enkel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, maar is het terrein ook gelegen binnen een van nature overstroombaar gebied.

De in de bestreden beslissing opgenomen motivering over de project-mer-screeningsnota is bijgevolg niet zorgvuldig, afdoende noch correct.

## 2.

De verwerende partij geeft aan dat wat betreft het aspect mobiliteit, de bij het dossier gevoegde project-mer-screeningsnota stelt dat er voor het aangevraagde project geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten zijn. De verzoekende partijen lezen deze foutief als zij stellen dat hieruit dient te worden opgemaakt dat de verwerende partij oordeelt dat er helemaal geen negatieve effecten zouden ontstaan. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de aanvraag aanzienlijke milieueffecten tot gevolg hebben.

Het standpunt van de verzoekende partijen staat bovendien in schril contrast met het eerder door hen ingenomen standpunt waarbij zij hebben aangegeven dat de mogelijke hinder als beperkt kan worden bestempeld.

Wat betreft de watertoets maken de verzoekende partijen abstractie van het gegeven dat in de project-mer-screeningsnota wordt aangegeven dat er geen aanzienlijke negatieve effecten dienen te worden verwacht aangezien het perceel niet in een effectief overstromingsgevoelig of mogelijk overstromingsgevoelig gebied ligt, dat de coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid heeft aangegeven dat er geen significante schadelijke effecten met betrekking tot het aspect van de gewijzigde infiltratie te verwachten zijn en dat ook de verzoekende partijen zelf in eerste aanleg het aangevraagde project op het vlak van de watertoets gunstig hebben beoordeeld.

Bovendien vermeldt de verwerende partij uitdrukkelijk dat het terrein gelegen is mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

## 3.

De eerste tussenkomende partij wijst er vooreerst op dat de verzoekende partijen in de beslissing in eerste aanleg zelf de project-mer-screeningsnota hebben gevalideerd.

Bovendien benadrukt zij dat het aangevraagde project geen stadsontwikkelingsproject betreft en dat elke verwijzing naar dossiersamenstelling of MER irrelevant is. Het aangevraagde project is niet stedelijk van aard en zal geen grote milieu-impact hebben, zoals terdege blijkt uit de mer-screeningsnota.

Tot slot stelt de eerste tussenkomende partij dat de verzoekende partijen ten onrechte de mobiliteitsimpact aanhalen, aangezien een opslagplaats totaal iets anders is dan een bedrijf. In de opslagplaats zal geen bedrijvigheid zijn en er zal geen kantoor noch werkplaats zijn, zodat het verkeer beperkt blijft tot het ophalen en lossen van materiaal. De verkeersdynamiek gekoppeld aan de reeds bestaande garages en de te realiseren parkeerplaatsen, waartegen de verzoekende partijen zich niet verzetten, zal veel groter zijn. Bovendien is ook de stelling voor wat betreft het af- en aanrijden van vrachtwagens onjuist, nu de verwerende partij in de bestreden beslissing als voorwaarde heeft opgelegd dat de opslagplaats enkel toegankelijk mag zijn voor bestelwagens en deze voorwaarde door de eerste tussenkomende partij zal nageleefd worden.

4.

De tweede tussenkomende partij bekritiseert in haar éérste grief de project-mer-screeningsnota die volgens haar niet grondig en evenmin door een objectieve partij werd opgesteld. In de nota wordt niet gesproken over geluidshinder, lichthinder, milieuhinder, mobiliteit, luchtmissie en veiligheidsrisico, hoewel dit door de bewoners als hinder werd opgeworpen.

De tweede tussenkomende partij stelt dat het hier om een loods, 10 garageboxen en 11 autostaanplaatsen op een beperkte oppervlakte gaat, waardoor er minstens 44 extra vervoersbewegingen per dag op het perceel met een smalle doorgang van 4 m zullen plaatsvinden en waarvan nergens melding wordt gemaakt.

Voor wat betreft de mogelijke impact op het leefmilieu wordt geen enkel bewijs geleverd dat er geen impact zal zijn op het woon- en leefmilieu binnen de beperkte ruimte die zal ontstaan eens alle bebouwingen volzet en in beweging zijn.

De nota is volgens de tweede tussenkomende partij gemaakt met het oog op een statische situatie en niet voor een realistisch dynamisch gebeuren.

Voor wat betreft de watertoets, stelt de tweede tussenkomende partij dat het terrein in mogelijks overstromingsgevoelig gebied ligt. Zij stelt zich de vraag wat er zal gebeuren als de hemelwaterput vol is, aangezien er in het volledig concept geen waterverbruik is voorzien.

4.

In de wederantwoordnota herhalen de verzoekende partijen hetgeen zij eerder hebben betoogd en stellen zij bijkomend dat de eerste tussenkomende partij in haar repliek de devolutieve werking van het administratief beroep miskent en zij bovendien niet ernstig kan beweren dat het aangevraagde project niet als stadsontwikkelingsproject kan worden beschouwd.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het tweede middel stellen de verzoekende partijen in essentie dat de project-mer-screeningsnota, zoals gevoegd bij voorliggend dossier, onzorgvuldig is opgesteld en dat de motivering in de bestreden beslissing gebaseerd op deze project-mer-screeningsnota als niet-afdoende, onzorgvuldig en niet-correct dient te worden aangemerkt.

2.

Artikel 4.3.2, §2bis van het DABM bepaalt dat de Vlaamse regering, aan de hand van de criteria die in bijlage II bij het DABM omschreven worden, de andere dan in paragrafen 1 en 2 vermelde categorieën van projecten aanwijst “waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld”.



Artikel 4.7.14/1 VCRO bepaalt in §1 en §2 het volgende:

“ ...

*§ 1. Als de vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota als vermeld in artikel 4.3.3, § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, omvat, onderzoekt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn<sup>16</sup> gemachtigde of de gemeentelijke administratie, die nota en neemt een beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld.*

*§ 2. Er hoeft geen milieueffectrapport over het project te worden opgesteld als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie oordeelt dat : 1) een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu; of 2) vroeger al een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.*

...”

Bijlage III bij het MER-besluit bevat de categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2, §2bis en §3bis van het DABM een project-MER of een project-mer-screeningsnota moet worden opgesteld.

In bijlage III bij het MER-besluit bevat rubriek 10 b de volgende omschrijving:

*“Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)”.*

### 3.1

Los van de vraag of het aangevraagde project als een stadsontwikkelingsproject zoals bedoeld in rubriek 10b van bijlage III bij het MER-besluit dient te worden aangemerkt, stelt de Raad vast dat bij het aanvraagdossier een project-mer-screeningsnota werd gevoegd.

In deze nota wordt onder de rubriek ‘mogelijke effecten van het project op de omgeving’ aangegeven dat:

- er geen aanzienlijk negatieve gevolgen te verwachten zijn inzake mobiliteit, aangezien het bijkomend aantal vervoersbewegingen als gevolg van voormeld project beperkt blijft. Bijgevolg zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid & trillingen en lucht. Geluids- en trillingsemissies zullen beperkt blijven tot de bouwfase. Gezien deze fase echter tijdelijk van aard is – en zich voornamelijk tijdens de dag situeert – kunnen deze als verwaarloosbaar beschouwd worden. Ook op het vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn.
- er geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten zijn inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het voormelde project ligt evenmin in of in de directe nabijheid van een landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied.
- er geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten zijn inzake de waterhuishouding aangezien het voormelde project niet in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied ligt. Het hemelwater van de opslagplaats en de garageboxen zal maximaal naar de hemelwaterput worden geleid en het overige

hemelwater wordt maximaal geïnfiltreerd. Er worden geen ondergrondse constructies voorzien – behoudens funderingen.

- er geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten zijn inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden aangezien het voormelde project niet in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied ligt.

### 3.2

Een project-mer-screeningsnota is een gemotiveerde screeningsnota op basis waarvan de aanvrager en initiatiefnemer moet aantonen ofwel 1) dat er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van zijn project ofwel 2) dat er vroeger een project-MER goedgekeurd werd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten (*Parl.St. VI.Parl., 2011-12, nr. 1463/1, 7*).

De motivering van de aanvrager moet het vergunningverlenend bestuur toelaten om met kennis van zaken te oordelen of de aanvraag al dan niet aanzienlijke milieueffecten voor mens en milieu teweeg brengt.

Op grond van de ingediende screeningsnota moet het vergunningverlenend bestuur, na een eigen onderzoek hiervan op grond van de criteria omschreven in bijlage II bij het DABM, vervolgens beslissen of er eventueel een MER over het project moet worden opgesteld overeenkomstig artikel 4.7.14/1 VCRO. De verwerende partij moet daarbij onder meer onderzoeken of de screeningsnota op een correcte wijze werd opgemaakt en mogelijke cumulatieve effecten met andere (bestaande) projecten in rekening zijn genomen.

### 3.3

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij als volgt:

“ ...

*Bij de aanvraag is een MER-screeningsnota gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.*

*De aanvraag betreft het bouwen van opslagplaats en garageboxen na slopen van bebouwing.*

*Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.”*

De verwerende partij dient bij het nemen van een screeningsbeslissing de aanvraag concreet te toetsen aan de criteria van bijlage II van het DABM, een loutere standaardmotivering is daarbij niet voldoende. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing moet, rekening houdende met de concrete omstandigheden van het dossier, voldoende blijken waarom de verwerende partij besluit dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en de opmaak van een project-MER niet vereist is. Hoewel het aangewezen is, vereist de regelgeving niet dat die toetsing moet worden opgenomen in een afzonderlijke screeningsparagraaf en kan ook rekening worden gehouden met overwegingen die zijn opgenomen bij de weerlegging van bezwaren, de bespreking van adviezen of de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, voor zover hieruit een afdoende toetsing aan de criteria van bijlage II van het DABM blijkt.

### 3.4

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij kennis heeft genomen van de project-mer-screeningsnota en dat zij gelet op de locatie van het aangevraagde project, de aard en de omvang ervan in alle redelijkheid aanneemt dat wat in de screeningsnota wordt aangegeven correct is en er kan worden aangenomen dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

De verzoekende partijen beperken zich in hun betoog, net als de tweede tussenkomende partij in haar betoog, tot de opmerking dat de project-mer-screeningsnota onzorgvuldig is opgesteld, dat er bezwaarlijk kan worden gesteld dat de aanvraag geen negatieve effecten op het vlak van mobiliteit met zich zal meebrengen en dat er in de project-mer-screeningsnota ten onrechte wordt gesteld dat het voorliggend perceel gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en nalaat te vermelden dat het perceel ook gelegen is in van nature overstroombaar gebied.

De tweede tussenkomende partij beperkt zich in haar repliek tot de vaststelling dat zij de project-mer-screeningsnota onvoldoende en niet grondig acht, aangezien deze werd opgemaakt door de architect van de eerste tussenkomende partij als aanvrager van de vergunning en er niet wordt gesproken over geluids-, licht- en milieuhinder, mobiliteit en veiligheidsrisico. Bovendien wordt de luchtemissie en de trillingsemissie stiefmoederlijk behandeld, terwijl uit wetenschappelijk onderzoek is gebleken dat vervuiling door stikstofdioxine zeer groot is in de haven van Antwerpen en zich verder uitbreidt naar de aanpalende gemeenten, onder meer naar Beveren dat grenst aan Sint-Gillis-Waas.

De Raad stelt noodzakelijk vast dat zowel de verzoekende partijen als de tweede tussenkomende partij een betoog voeren waaruit blijkt dat zij het niet eens zijn met de beoordeling van de mogelijke milieueffecten verbonden aan het aangevraagde project in de bestreden beslissing, maar dat zij geen afdoende, concrete en pertinente elementen bijbrengen op grond waarvan zij aantonen, zij het minstens aannemelijk maken, dat de beoordeling gemaakt door de verwerende partij in de bestreden beslissing niet overeind kan blijven en deze als onzorgvuldig, kennelijk onredelijk dan wel manifest foutief dient te worden aangemerkt. Hoewel het de verzoekende partijen niet toekomt expliciet aan te tonen dat het aangevraagde project mogelijks wel negatieve milieueffecten kan ressorteren, verlangt de op hen rustende stelplicht dat zij concrete en pertinente elementen bijbrengen op grond waarvan zij aantonen, dan wel aannemelijk maken dat de door de verwerende partij opgenomen motivering in de bestreden beslissing aangaande de MER-toets behept is met de door hen in hun middel opgeworpen tekortkomingen.

Ook voor wat betreft de grief aangaande de watertoets, waarbij de verzoekende partijen opwerpen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing wel heeft vermeld dat het terrein gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied maar niet dat het perceel gelegen is in van nature overstroombaar gebied, kan niet anders dan worden vastgesteld dat de verzoekende partijen geen elementen bijbrengen waaruit kan blijken dat de beoordeling van de watertoets als onzorgvuldig, kennelijk onredelijk, dan wel manifest foutief dienen te worden aangemerkt.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partijen er niet in slagen aan te tonen of aannemelijk te maken dat de bestreden beslissing behept is met de door hen opgeworpen schendingen die de onwettigheid van voorliggende bestreden beslissing tot gevolg kunnen hebben.

Het middel wordt verworpen.

## **C. Derde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.2.19, 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en 4.3.1, §2 VCRO, van artikel 2 en 42 van het Gemeentedecreet, van artikel 2 en 3 Motiveringswet en van de schending van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen achten de bestreden beslissing zeer summier gemotiveerd wat betreft de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening meer nog op het vlak van brandveiligheid en mobiliteit.

De Hulpverleningszone Waasland heeft in haar advies duidelijk gesteld dat het oprijden van het terrein zeer moeilijk tot onmogelijk is door de aanwezigheid van geparkeerde voertuigen ter hoogte van het postkantoor en de woning met nummer 38.

De motivering van de verwerende partij in de bestreden beslissing gaat lijnrecht in tegen het standpunt dat de eerste verzoekende partij hieromtrent heeft ingenomen, wat niet kan volstaan ter weerlegging ervan.

De verwerende partij kan geen parkeerplaatsen op het openbaar domein elimineren of hiertoe instructie verlenen. Bovendien heeft de eerste verzoekende partij duidelijk te kennen gegeven hiertoe niet bereid te zijn.

Daarenboven stelt de verwerende partij dat het advies van de brandweer dient te worden gevolgd, maar koppelt zij geen enkele voorwaarde aan de bestreden beslissing, zodat de bestreden beslissing minstens op dit punt zeer onzorgvuldig is opgesteld. Voor zover de verwerende partij wel een voorwaarde zou koppelen aan de bestreden beslissing, dient deze in strijd met artikel 4.2.19 VCRO te worden beschouwd nu zij geenszins de uitvoerbaarheid van de vergunde handelingen afhankelijk kan maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

De verzoekende partijen wijzen er verder op dat de verwerende partij in de bestreden beslissing foutief verwijst naar Stationstraat nr. 37 dat zich op 80 m van de inrit van de bouwplaats bevindt.

Vervolgens wijzen de verzoekende partijen op de bijkomende verzwaring van de bestaande erfdienstbaarheid en het bezwaarschrift dat hieromtrent door de naakte eigenaars, vruchtgebruikers en bewoners van de appartementsgebouwen werd ingediend.

De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing tot een verwijzing naar artikel 4.2.22 VCRO, maar spreekt zich vervolgens niet uit over de stedenbouwkundige aspecten van deze onderdoorgang en de hinderaspecten daaraan verbonden.

Ook wat betreft de mobiliteit schiet de verwerende partij tekort in haar motiveringsplicht in het licht van de ingediende bezwaren en het standpunt ingenomen door de verzoekende partijen in hun beslissing in eerste aanleg.

Door de beslissing van de verwerende partij komt het beleid van de verzoekende partijen, dat tot doel heeft het ontwikkelen van bedrijvenzones buiten de kern en het weren van vrachtverkeer in de kern van Sint-Gillis-Waas, in gevaar.

De voorwaarde dat de loods niet toegankelijk is per vrachtwagen is onvoldoende precies, niet afdoende en komt niet tegemoet aan de bemerkingen van de bezwaarindieners en de verzoekende partijen.

2.

De verwerende partij verwijst naar de motivering over de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing en stelt dat deze bezwaarlijk als summier kan worden aangemerkt.

De verwerende partij stelt dat, zoals reeds uit het tweede middel is gebleken, de effecten van het aangevraagde project als niet aanzienlijk kunnen worden beschouwd en zij dus in alle redelijkheid kon oordelen dat de parkeerdruk op het openbaar domein door het aangevraagde project wordt ontlast. Zij verwijst bovendien naar de beoordeling in eerste aanleg, waarbij de verzoekende partijen hebben geoordeeld dat het aangevraagde project en de daaraan gekoppelde hinder als beperkt en aanvaardbaar dient te worden beschouwd.

De verwerende partij ziet niet in hoe de door haar opgelegde voorwaarde dat de loods niet toegankelijk is per vrachtwagen, onduidelijk of niet voldoende precies zou zijn. De verzoekende partijen houden vast aan de loutere hypothese dat er ondanks het verbod op vrachtwagens toch een aanzienlijke toename van vrachtverkeer zou ontstaan.

Aangaande de erfdienstbaarheid verwijst de verwerende partij terecht naar de toepassing van artikel 4.2.22, §1 VCRO, waaruit volgt dat de vergunningverlenende overheid bij de behandeling van een aanvraag geen rekening moet houden met gebeurlijke burgerrechtelijke kwesties.

Tot slot geeft de verwerende partij aan dat zij zich niet schuldig maakt aan bevoegdheidsoverschrijding wat betreft het voorliggende brandweeradvies, aangezien zij geen voorwaarde in het beschikkend gedeelte heeft opgenomen. Zij wijst er bovendien op dat het niet de verzoekende partijen zijn die dienen te oordelen over een mogelijks parkeerverbod, maar wel de gemeenteraad, zodat het gegeven dat de verzoekende partijen niet bereid zijn een parkeerverbod in te voeren in deze irrelevant is.

Het kan naar oordeel van de verwerende partij niet worden ontkend dat zij dit veiligheidsaspect wel degelijk heeft onderzocht. In tegenstelling tot de verzoekende partijen, interpreteert de verwerende partij het advies van de brandweer wel juist, nu er niet wordt gesteld dat het totaal onmogelijk is om het terrein met een vrachtwagen op te rijden maar wel zeer moeilijk tot niet mogelijk en dan slechts voor zover er wagens zouden geparkeerd staan ter hoogte van het postkantoor en de woningen met huisnummer 15 en 38.

3.

De eerste tussenkomende partij geeft in haar repliek aan dat de verwerende partij geen onzorgvuldige beoordeling/motivering kan worden verweten. Wanneer de verwerende partij oordeelt dat het advies van de brandweer gevolgd dient te worden, hoeft zij daar geen verdere voorwaarden aan te koppelen.

De eerste tussenkomende partij merkt op dat indien er zich een probleem van brandveiligheid zou stellen, de verzoekende partijen bij de afgifte van de vergunning voor de appartementen vooraan, reeds de nodige maatregelen hadden moeten opleggen dan wel de vergunning hadden moeten weigeren.

De houding van de verzoekende partijen die erin bestaat een vergunning af te leveren voor het appartementsgebouw met vooraan een noodzakelijke brandweerdoorgang van 4 m hoog en 4 m breed, zonder daarbij probleem te maken over het feit dat doorgang moeilijk is zonder opheffing van parkeerplaatsen, en in deze wel opkomt tegen een vergunning die dezelfde doorrit wil gebruiken, is strijdig met het gelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen laten zich voor de kar van de tweede tussenkomen partij spannen en dienen een louter privaat belang.

Tot slot wijst de eerste tussenkomen partij erop dat de verwijzing in de bestreden beslissing naar Stationstraat 37 een materiële vergissing betreft en dat het Stationstraat 17 moet zijn.

4.

De tweede tussenkomen partij ontwikkelt geen repliek.

5.

In hun wederantwoordnota herhalen de verzoekende partijen hetgeen zijn in hun inleidend verzoekschrift hebben betoogd en zij voegen hieraan niets meer toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het derde middel stellen de verzoekende partijen in essentie dat in de bestreden beslissing niet afdoende wordt gemotiveerd over de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening, meer in het bijzonder voor wat betreft de brandveiligheid, mobiliteit en de verzwarende van de bestaande erfgoedbaarheid, dat de bestreden beslissing manifest de bevoegdheid van de verzoekende partijen miskent nu zij oplegt dat parkeerplaatsen op het openbaar domein dienen te verdwijnen, en dat de bestreden beslissing als onzorgvuldig dient te worden aangemerkt nu er voor wat betreft brandveiligheid geen voorwaarde aan de bestreden beslissing wordt gekoppeld die bovendien toch onwettig zou zijn aangezien er een bijkomende beoordeling door de gemeenteraad nodig zou zijn

2.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO vereist dat de verwerende partij op concrete wijze onderzoekt of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en zij rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat de belanghebbende met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure

bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan in haar beslissing des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de verwerende partij de plicht in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en ze te steunen op een correcte feitenvinding. Zij dient zich te informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

3.

De verzoekende partijen bekritisieren in de eerste plaats de beoordeling van het veiligheidsaspect in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij overweegt hieromtrent het volgende:

“ ...  
*Het Brandweeradvies stelt dat het oprijden van het terrein (doorgang onder appartementsgebouw) zeer moeilijk tot niet mogelijk is door de aanwezigheid van geparkeerde voertuigen t.h.v. het postkantoor en de woningen met huisnummer 15 en 38. De Brandweer vraagt tot het aanbrengen van een parkeerverbod op voornoemde plaats. Dit om ingeval van calamiteit een snelle en vlotte tussenkomst voor de voertuigen van de brandweer te garanderen. Deze maatregel is niet enkel wenselijk in het kader van voorliggend project, maar ook voor het reeds bestaande appartementsgebouw nr. 37. Het advies van de brandweer dient gevolgd te worden.*  
... ”

3.1

Vooreerst merkt de Raad op dat in zoverre de verzoekende partijen opwerpen dat de bestreden beslissing getuigt van onzorgvuldigheid nu verkeerdelijk wordt verwezen naar het appartementsgebouw met huisnummer 37, uit de bestreden beslissing afdoende blijkt dat deze vermelding een materiële misslag betreft en de verwerende partij eigenlijk wenst te verwijzen naar het appartementsgebouw gelegen Stationstraat 17.

3.2

De verzoekende partijen betogen vervolgens dat de passus in de bestreden beslissing die betrekking heeft op het in kader van het aangevraagde project verleende brandweeradvies, niet als afdoende weerlegging van hun standpunt inzake het niet willen opheffen van bestaande parkeerplaatsen kan gelden. Bovendien is de beslissing tegenstrijdig, nu wordt aangegeven dat het advies van de brandweer dient te worden gevolgd maar er geen voorwaarde daartoe door de verwerende partij in de bestreden beslissing wordt opgenomen.

3.3

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan een vergunning, die het onverenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening, toch afleveren wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden.

Ook artikel 4.2.19, §1 VCRO schrijft voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan voorwaarden kan verbinden aan een vergunning.

Noch artikel 4.2.19, 1 VCRO, noch artikel 4.3.1, §1 VCRO houdt een verplichting in tot het opleggen van voorwaarden. Het behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij om te

oordelen of het noodzakelijk of gewenst is om voorwaarden op te leggen. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij, maar kan er wel op toezien dat de verwerende partij deze bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend.

De Raad stelt vast dat uit brandweeradvies blijkt dat de Hulpverleningszone Waasland het oprijden van het terrein (door de onderdoorgang) problematisch acht door de aanwezigheid van geparkeerde wagens ter hoogte van het postkantoor en ter hoogte van de woning met huisnummer 38, en dat de brandweer vraagt om op deze plaats een parkeerverbod op te leggen.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing uitdrukkelijk naar dit advies, benadrukt dat de hierin gestelde voorwaarde “niet enkel wenselijk [is] in het kader van voorliggend project, maar ook voor het reeds bestaande appartementsgebouw nr. 37 [lees: 17]”, en dat “het advies van de brandweer dient gevolgd te worden”.

Desalniettemin wordt er in het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing niet opgelegd dat het advies van de brandweer dient te worden nageleefd, en evenmin wordt deze nochtans “gewenste” geachte maatregel verder geconcretiseerd in een vergunningsvoorwaarde.

De verwerende partij erkent weliswaar dat er zich een probleem stelt m.b.t. de moeilijke bereikbaarheid van de opslagloods voor brandweervoertuigen, maar laat vervolgens na om hieraan de gepaste gevolgen te verbinden.

Dit getuigt niet van een zorgvuldige en afdoende beoordeling van het veiligheidsaspect dat verbonden is aan de aanvraag en dat overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO onmiskenbaar een relevant aandachtspunt is bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

4.

Wat betreft de verzwarende van de bestaande erfdienstbaarheid, stelt de Raad vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht verwijst naar de toepassing van artikel 4.2.22 VCRO en stelt dat “uit voormelde decretale bepaling volgt dat de vergunningverlenende overheid bij de behandeling van een aanvraag geen rekening moet houden met gebeurlijke burgerrechtelijke kwesties die in het geding zouden opgeworpen zijn of opgeworpen zouden moeten worden”.

5.

Tot slot voor wat betreft het aspect van de mobiliteit blijkt uit het betoog van de verzoekende partijen dat zij het niet eens zijn met de beoordeling van de verwerende partij. De verwerende partij is van oordeel dat het aangevraagde project aanvaardbaar is omdat het kadert binnen de voorschriften van het BPA en het conform artikel 9 van het BPA het woonmilieu niet verstoort, nu de loods niet toegankelijk is voor vrachtwagens maar enkel voor bestelwagens en nu met het aangevraagde project, dat onder meer voorziet in de oprichting van garageboxen en parkeerplaatsen, kan worden aangenomen dat de parkeerdruk op het openbaar domein zal worden ontlast.

De verzoekende partijen beperken zich tot het opwerpen van een aantal veronderstellingen en hypothesen waaruit zij afleiden dat het aangevraagde project op vlak van mobiliteit niet valt te verantwoorden aangezien moet worden vermeden dat de loods toegankelijk wordt voor vrachtwagens, er zich situaties zullen voordoen waarbij vrachtwagens in de Stationstraat zullen stilstaan ter hoogte van de huisnummers 15 en 17, de Stationstraat ter hoogte van de doorrit een beperkte breedte kent van 6 m waarbij aan één zijde kan worden geparkeerd en dit halfmaandelijks wisselt, de Stationstraat samen met de Nieuwstraat een oost-west-as vormt voor langzaam verkeer doorheen de gemeente Sint-Gillis-Waas en het beleid dat strekt tot de ontwikkeling van bedrijvenczones buiten de kern en het weren van vrachtverkeer in de kern in gevaar komt.



De verzoekende partijen brengen geen afdoende en concrete gegevens bij waaruit blijkt dat de beoordeling, gemaakt door de verwerende partij in de bestreden beslissing, niet kan standhouden. In hun betoog verwijzen de verzoekende partijen meermaals naar het gegeven dat zij er voor ijveren dat bedrijvenzones buiten de kern worden opgericht en dat vrachtverkeer wordt geweerd, maar zij maken abstractie van het gegeven dat de verwerende partij in de bestreden beslissing als voorwaarde expliciet opneemt dat de invulling van de loods niet belastend mag zijn voor het woonmilieu en dat de loods niet toegankelijk is per vrachtwagen en enkel bestelwagens doorgang mogen vinden tot aan de opslagloods. De verzoekende partijen beperken zich tot de stelling dat deze voorwaarde niet voldoende precies is en niet afdoende tegemoetkomt aan hun bezwaren, maar laten na één en ander concreet te onderbouwen.

6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

1.

De verzoekende partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

Gelet op het gedeeltelijk gegrond bevinden van het derde middel, wordt de verwerende partij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij aangemerkt en worden het door de verzoekende partijen gevraagde rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding ten laste van de verwerende partij gelegd.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van BVBA JKV INVEST is ontvankelijk, het verzoek tot tussenkomst van Gabriël BUYTAERT is in de aangegeven mate ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 februari 2018 waarbij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een opslagplaats en garageboxen na het slopen van bebouwing op een perceel gelegen te 9170 Sint-Gillis-Waas, Stationstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 0590H.
3. De verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen, en dit binnen een termijn 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 bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 600 euro, en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 400 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 juli 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT