

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 september 2018 met nummer RvVb/S/1819/0100
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0560/SA

- Verzoekende partijen
1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente **SINT-GILLIS-WAAS**
 2. de gemeente **SINT-GILLIS-WAAS**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen
- vertegenwoordigd door advocaat Erika RENTMEESTERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
- Verwerende partij
- de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**
- Tussenkommende partijen
1. de bvba **JKV INVEST**
- vertegenwoordigd door advocaat Wim DE LANGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9160 Lokeren, Gentse Steenweg 10, bus 00.01
2. de heer **Gabriël BUYTAERT**
- met woonplaatskeuze te 9170 Sint-Gillis-Waas, Houtvoortstraat 24
-

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert 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 het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas 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 tussenkomende 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 verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 4 september 2018.

Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN *loco* advocaat Erika RENTMEESTERS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN 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 het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas 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 bijzonder plan van aanleg nummer 2 ‘Sportcentrum, gehele voorziening’ goedgekeurd op 22 maart 2006, 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.
- 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 430m². 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. 430m² (opslagruimte) + ca. 180m² (garageboxen). Dit is ca. 610m² 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 400m² 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 verzwakt. 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 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 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.

...

Het college van burgemeester en schepenen 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. Het college 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 430m². 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. 430m² (opslagruimte) + ca. 180m² (garageboxen). Dit is ca. 610m² 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 400m² 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.
- Erdienstbaarheid : 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 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 ivm. 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 bezwaarindieners 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 m.b.t. 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.

COLLEGEBSLISSING 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 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. 430m² (opslagruimte) + ca. 180m² (garageboxen). Dit is ca. 610m² 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 400m² 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 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.

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 verzwakt. 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 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 erfdiensbaarheid 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 erfdiensbaarheid 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 als 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 perceelsgrenzen 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 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 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 appellants 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.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van de verzoeken tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De eerste tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de verwerende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen kwalificeren hun vordering tot schorsing hoogdringend om zo de dreigende schade en aanzienlijke hinder, die zij in hun verzoekschrift bij de beschrijving van hun belang hebben toegelicht en die bovendien ook blijkt uit de uiteenzetting van de middelen, te vermijden.

De vordering is bovendien hoogdringend aangezien de eerste tussenkomende partij haast onmiddellijk met de werken zal starten gelet op de aangewende materialen en het commercieel karakter van de aanvraag, en de verzoekende partijen vervolgens zullen worden geconfronteerd met zowel de door hen aangehaalde hinder en nadelen als met de belemmering van hun beleidszaken.

De verzoekende partijen geven bijkomend aan dat uit het jaarverslag van de Raad blijkt dat de doorlooptijd van een procedure tot vernietiging tot twee jaar kan bedragen, zodat een uitspraak ten gronde ten vroegste in april 2020 ruimschoots te laat zal komen. Enkel een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan de door de verzoekende partijen opgeworpen hinder en nadelige gevolgen vermijden.

De verzoekende partijen herhalen dat het realiseren van het aangevraagde project geen wenselijke situatie is in de kern van Sint-Gillis-Waas en strijdt met het gevoerde stedenbouwkundig beleid waarin de draagkracht van de kern voorop staat, aangezien de aanwezigheid van één of meer bedrijven al dan niet voor de opslag van bouwmaterialen in het binnengebied met beperkte oppervlakte, niet spoort met de draagkracht van de bestaande residentiële omgeving.

Het aangevraagde project genereert bovendien een nieuwe verkeersdynamiek waarbij wel wordt gesteld dat het perceel niet door vrachtwagens mag worden bezocht maar dat daartoe geen enkele voorwaarde in de bestreden beslissing is opgenomen. De verzoekende partijen nemen aan dat de opslagplaats voor bouwmaterialen door vrachtwagens zal worden bezocht wat ingaat tegen de visie ontwikkeld in het gemeentelijk mobiliteitsplan, en niet wenselijk, noch veilig is.

Bijkomend verwijzen de verzoekende partijen naar een brand die plaatsvond op 11 mei 2013 in een opslagplaats in het centrum van de gemeente Sint-Gillis-Waas en waarbij de brandweer alle moeite van de wereld had om de brand op een degelijke wijze te bereiken. Om dergelijke scenario's te vermijden dient een dergelijke opslagplaats te worden afgezonderd in daartoe bestemde gebieden buiten de kern van de gemeente Sint-Gillis-Waas.

Tot slot wijzen de verzoekende partijen erop dat de gemeenteraad geenszins heeft beslist het aantal parkeerplaatsen in de Stationstraat te verminderen zodat het vergunde project niet toegankelijk is voor de brandweerdiensten en dus *de facto* onuitvoerbaar is.

2.

De verwerende partij wijst er vooreerst op dat de verzoekende partijen niet kunnen volstaan met de verwijzing naar de uiteenzetting over 'ernstige hinder en nadelen' bij de beschrijving van hun belang.

De verzoekende partijen brengen bovendien geen bewijs bij waaruit blijkt dat de werken zullen worden gestart waardoor zij per definitie zullen worden geconfronteerd met hinder en nadelen alsook met de belemmering van de uitvoering van hun beleidstaken. De verzoekende partijen verduidelijken niet wat onder die belemmering dient te worden begrepen en hoe deze zich concreet zal manifesteren.

Door te benadrukken dat de uitvoering van voorliggend project het door de verzoekende partijen gevoerde stedenbouwkundig beleid doorkruist, tonen de verzoekende partijen geenszins aan dat voorliggende vordering als hoogdringend dient te worden aangemerkt.

De verzoekende partijen laten na aan te tonen dat het project bijkomende of overmatige mobiliteitshinder zal genereren. De verwerende partij verwijst daarbij naar rechtspraak van de Raad (RvVb/S/1516/1110 – 17 mei 2016) waaruit blijkt dat loutere 'te verwachten mobiliteitsproblemen' niet volstaan om hoogdringendheid te staven.

Tot slot benadrukt de verwerende partij dat de verzoekende partijen nalaten enig nakend brandgevaar aan te tonen en wijst zij erop dat het loutere feit van de oprichting van een opslagplaats niet automatisch leidt tot de schending van de brandveiligheidsvoorschriften van de constructie. Bovendien zijn de veronderstellingen dat er voertuigen geparkeerd zouden worden op vrij te houden plaatsen zodat er eventueel moeilijk toegang zou kunnen worden genomen tot het terrein door de brandweer, louter hypothetisch en volstaat dit niet om de vordering tot schorsing te dragen.

3.

De eerste tussenkomende partij benadrukt dat de voorliggende vordering tot schorsing alles behalve hoogdringend is nu (1) zij reeds eerder heeft aangetoond dat de aanvraag voldoet aan het geldende BPA en de voorwaarde van verbondenheid door verzoekende partijen gekoppeld aan de opslagplaats "vals" is, de beweerde problematiek van doorgang van brandweerwagens en brandgevaar een reeds bestaande toestand betreft die niet zal wijzigen bij vernietiging van voorliggende vergunning en de verkeersdynamiek uiterst beperkt is en in ieder geval veel kleiner dan de reeds bestaande dynamiek als gevolg van de reeds aanwezige garageboxen op het perceel zodat de ingeroepen nadelige gevolgen onbestaand of reeds bestaande zijn en een eventuele schorsing van de bestreden beslissing deze niet kan verhinderen of ongedaan maken en (2) nu niet is aangetoond dat de uitvoering van de bestreden beslissing de uitvoering van een overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee de overheid belast is verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt of dat de werking van haar diensten in die mate in het gedrang wordt gebracht dat zij haar taken als overheid niet meer kan uitoefenen.

4.

De tweede tussenkomende partij stelt aangaande de rechte vereiste hoogdringendheid dat voorliggende vordering tot schorsing wel degelijk hoogdringend is aangezien zij ernstige financiële problemen zal ondervinden nu de uitvoering van het vergunde project haar verhuurkansen en verhuurprijs negatief zal beïnvloeden, en nu de uitvoering van het project een ernstige aantasting van de privacy van bewoners tot gevolg zal hebben samen met bijkomend storend en milieuvervuilend autoverkeer en vervoersbewegingen.

Bovendien stelt zij vast dat de eerste tussenkomende partij reeds is gestart met het bouwrijp maken van het perceel door het uitvoeren van grondsonderingen en het aanvoeren van wagens om het terrein te nivelleren.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

In hoofde van bestuurlijke overheden (zoals de verzoekende partijen) kan er slechts sprake zijn van persoonlijke nadelige gevolgen indien de bestreden beslissing de uitoefening van de overheidstaken of de bestuursopdrachten verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt en indien de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van de diensten in die mate in het gedrang zou brengen dat zij hun taken als overheid niet meer zouden kunnen uitoefenen.

2.

Het aangevraagde project omvat de bouw van een opslagplaats en garageboxen (10 garageboxen en 11 autostaanplaatsen) na het slopen van bestaande bebouwing langs de Stationstraat in het centrum van Sint-Gillis-Waas.

De verzoekende partijen stellen aangaande de vereiste hoogdringendheid in essentie dat de eerste tussenkomende partij van start zal gaan met de werken en zij bijgevolg zullen geconfronteerd worden met de door hen opgeworpen hinder en nadelen zoals onder meer de ontwikkeling van een hinderlijke en onveilige mobiliteit door het genereren van vrachtverkeer, een belemmering van de brandveiligheid door een moeilijke toegang tot het perceel voor de brandweerdiensten in geval van nood en de ongewenste belasting van kern van de gemeente Sint-Gillis-Waas zodat de draagkracht wordt overschreden en het stedenbouwkundig beleid van de gemeente Sint-Gillis-Waas onaanvaardbaar wordt doorkruist.

3.

De Raad stelt noodzakelijk vast dat de verzoekende partijen opwerpen dat de realisatie van het aangevraagde project een ongewenste situatie zal creëren in het binnengebied in het centrum van Sint-Gillis-Waas, dat er mogelijks een probleem kan ontstaan op vlak van verkeers- en brandveiligheid, maar dat zij nalaten de werkelijke omvang en het persoonlijk karakter van de nadelige gevolgen die zij vrezen, te concretiseren.

De verzoekende partijen beperken zich tot het louter poneren van een aantal hypotheses, onder meer wat betreft de eventuele verkeersdynamiek en de brandveiligheid gekoppeld aan het aangevraagde project, die op geen enkele manier worden onderbouwd, laat staan worden geconcretiseerd aan de hand van enig concreet stuk of element zodat deze een gebeurlijke schorsing van de bestreden beslissing allerminst kunnen verantwoorden.

Uit het betoog van de verzoekende partijen blijkt niet, minstens niet afdoende, in welke zin de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de uitoefening van hun overheidstaken en bestuursopdrachten zal verhinderen of in ernstige mate zal bemoeilijken. De verzoekende partijen tonen niet aan in welke mate de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van hun diensten in het gedrang zou brengen.

De verzoekende partijen kunnen bovendien niet volstaan met de verwijzing naar mogelijke hinder en dreigende schade zoals zij hebben uiteengezet onder de rubriek “belang” (voor tweede verzoekende partij). De Raad benadrukt dat de vereiste hinder en nadelen met het oog op de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing niet zonder meer kan worden gelijkgesteld met “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO. Daar waar de tweede verzoekende partij als derde belang heeft bij de vordering in zover zij het bestaan van het risico op rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen redelijkerwijze aannemelijk zou maken, is voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereist dat de verzoekende partijen aan de hand van concrete, pertinente en verifieerbare gegevens de nadelige gevolgen aantonen die zij menen te zullen ondergaan als gevolg van de realisatie van de bestreden beslissing.

Bovendien kan de loutere aanname dat de eerste tussenkomende partij aanvang zal nemen met de werken en een loutere verwijzing naar de doorlooptijd van een procedure bij de Raad op zich geen verantwoording uitmaken voor de toepassing van de procedure bij hoogdringendheid.

Het komt de verzoekende partijen toe om te overtuigen dat dit gegeven samen met de persoonlijke en ernstige gevolgen die de uitvoering van de bestreden beslissing met zich zal teweegbrengen, een hoogdringende behandeling noodzaakt.

4.

Gelet op voorgaande vaststellingen oordeelt de Raad dat de verzoekende partijen niet voldoende aannemelijk maken dat de door hen ingeroepen mogelijke hinder noopt tot een hoogdringende behandeling van de zaak.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 september 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT