



20.0009521

College van burgemeester en schepenen
dinsdag 19 mei 2020

Wonen & Ruimtelijke Ordening – omgeving – weigeren van een omgevingsvergunning - Leopoldlaan 106

Aanwezig

Luc Vandeveld, Christophe De Waele, Bob D'Haeseleer, Marc Windey, Ann Van den Driessche, Isaura Calsyn, Danny Smessaert, Melina Van Audenaerde

Afwezig

Meike Van Grembergen

Dossiernummer Omgevingsloket	Gemeentelijk dossiernummer
OMV_2020017507	2020/42

BEVOEGDHEID

Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd op grond van artikel 56 van het decreet over het lokaal bestuur en op grond van artikel 15 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

JURIDISCH KADER

De Vlaamse codex ruimtelijke ordening en diens uitvoeringsbesluiten.

Het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid van 5 april 1995 en diens uitvoeringsbesluiten.

Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

MOTIVERING

De aanvraag ingediend door **bvba Snoepcenter Meetjesland** (uitbater en eigenaar), Leopoldlaan 104 bus B werd per beveiligde zending verzonden op 11 februari 2020.

De aanvraag werd op 17 februari 2020 volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag heeft betrekking op volgend terrein:

EEKLO 1 AFD	A	0621	W	
EEKLO 1 AFD	A	0621	X	
EEKLO 1 AFD	A	0621	V	
EEKLO 1 AFD	A	0621	M	

Het betreft een aanvraag tot **het regulariseren van een handcarwash en verharding** gelegen te **Leopoldlaan 106**, 9900 Eeklo.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 8 mei 2020. Dit verslag omvat volgende beoordeling van de aanvraag:

Omschrijving van de aanvraag

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat de regularisatie van het inrichten van een handcarwash voor 3 wagens onder een bestaande afdak aan de achtergevel van het pand Leopoldlaan 102-104. Aan het gebouw zelf werden geen vergunningsplichtige werken uitgevoerd. Er werd wel nieuwe verharding aangelegd naar de straatzijde en op het aanpalende perceel achteraan (beiden niet in eigendom van de aanvrager). De oprit naar de straatzijde werd aangelegd in betonklinkers en werd in de huidige situatie niet voorzien van enige infiltratievoorziening. De oprit zelf werd aangelegd over het aanpalend perceel 621V, eigendom van een derde, waarop een 3,5 m brede strook met recht van uitweg gevestigd werd (zie verder). Een deel van de verharding werd bovendien aangelegd op het westelijk aanpalend perceel 619D2. Dit laatste stukje is in de aanvraag voorzien om uitgebrouwen te worden. Bovendien voorziet de aanvraag in de plaatsing van een afvoergoot langs de westelijke perceelsgrens en de plaatsing van een nieuwe infiltratievoorziening in de vorm van een verzinkput met een inhoud van 5.200 l en een infiltrerende oppervlakte van 9,45 m² op het perceel 621V (niet in eigendom van de aanvrager).

Achteraan de eigendom werd eveneens een verharde strook van 6 m x 36 m aangelegd in betonstraatstenen met aansluitend een 4 m brede strook in dolomiet. Deze dolomietverharding bevindt zich deels op het aanpalende perceel 621M, eveneens niet in eigendom van de aanvrager. In de aanvraag wordt voorzien dat de dolomiet die werd aangelegd op het perceel 621M (in eigendom van de Vlaamse overheid) en met een oppervlakte van 67 m² zal uitgebrouwen worden en de bestaande afsluiting zal verplaatst worden naar de perceelsgrens tussen 621M en 621W.

Aan de westelijke perceelsgrens zullen twee bomen aangeplant worden. Het bestaande kippenhok achteraan de site wordt afgebroken.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag strekt ertoe een nieuwe ingedeelde inrichting of activiteit te exploiteren.

De aanvraag omvat voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

Rubriek	Aard	Omschrijving	Hoeveelheid + eenheid	Klasse
3.4.1.a	nieuw	lozen van kuiswater van handcarwash auto's via een KWS-afscheider in de openbare riolering	2 m ³ /uur 16 m ³ /dag 3.200 m ³ /jaar	3
15.4.1	nieuw	handcarwash	3 wagens	3

Beschrijving van de inrichting/bedrijf

Het betreft een regularisatie van een handcarwash voor 3 wagens.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

Planologische voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter (KB van 24 maart 1978) gelegen in een K. M. O. gebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikelen 7.2.0. en 8.2.1.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

De gebieden bestemd voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het PRUP 'Afbakening Kleinstedelijk Gebied Eeklo', zoals vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 september 2009, maar in dit uitvoeringsplan werd geen specifieke bestemming toegekend aan het perceel in de aanvraag, zodat de voormelde bestemming volgens het gewestplan van kracht blijft.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid 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 gewestplan.

Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

Het terrein is gelegen langs de gewestweg N9 en in de nabijheid van de toeristische spoorlijn Eeklo-Maldegem.

Verordeningen en andere wetgeving

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Voor wat betreft de 4 m brede verharding in betonstraatstenen achteraan de site, wordt gesteld dat deze in de toekomst zal afstromen naar de aanpalende dolomietverharding (deels weg te breken). De resterende strook heeft een oppervlakte van 25% van de oppervlakte van de betonstraatstenen, wat voldoende is om te fungeren als infiltratiezone.

In de huidige situatie is er geen enkele voorziening voor de opvang en infiltratie van het hemelwater dat op de oprit naar de Leopoldlaan terecht komt. Bijgevolg stroomt het water momenteel af naar het aanpalende perceel en het openbaar domein. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een afvoergoot langsheen de zijkant van de oprit en een nieuwe infiltratievoorziening in de vorm van een verzinkput met een inhoud van 5.200 l en een infiltrerende oppervlakte van 9,45 m² op het aanpalende perceel 621V (niet in eigendom van de aanvrager) en op meer dan 20 m achter de rooilijn. Op welke wijze het hemelwater dat in de afvoergoot langsheen de oprit zal terecht komen, terug naar de hoger gelegen infiltratievoorziening zal moeten stromen wordt in de aanvraag niet verduidelijkt. Bovendien heeft de eigenaar van de grond waar de oprit wederrechtelijk aangelegd werd en waarop ook de aanpassingswerken (plaatsen afvoergoot en infiltratieput) voorzien worden, zich niet akkoord verklaard met de aanvraag (zie hier onder). Hierdoor kan de aanvraag niet conform de verordening uitgevoerd worden en is aldus niet vergunningsvatbaar.

Externe adviezen

Op 4 maart 2020 verleende het Agentschap Wegen en Verkeer van de Vlaamse overheid een voorwaardelijk gunstig advies met kenmerk AV/413/2020/00257.

Op 16 maart 2020 bracht de dienst Brandpreventie van de Hulpverleningszone Meetjesland een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 5 mei 2020 bracht polderbestuur Slependammpolders een gunstig advies uit.

Op 3 maart 2020 werd advies gevraagd aan de NMBS. Deze verleende echter geen advies. Aangezien de wettelijke adviestermijn overschreden is, wordt aan dit advies voorbij gegaan.

Het openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers niet onder de categorie van aanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens titel 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

De aanpalende eigenaars werden op 14 april 2020 wel aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van constructies die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure werd gevolgd. Nadat de ontwerper hierover diens akkoord gaf, werden de plannen mee verstuurd met de kennisgeving van de aanpalende eigenaars. Er werd één bezwaarschrift ingediend.

Evaluatie bezwaren

Het bezwaarschrift handelt over volgende elementen.

De aanvraag, meer bepaald de wederrechtelijk aangelegde toegangsweg, ligt deels op perceel 621V. Dit perceel is in eigendom van de indiener van het bezwaarschrift. Er rust enkel een 3,5 m brede zone van erfdiensbaarheid naar het achterliggende perceel 621W van de bouwheer. De toegangsweg werd echter grotendeels buiten deze zone van erfdiensbaarheid aangelegd. Het bijgevoegde opmetingsplan van landmeter Jan Koyen van 4 juli 2019 toont dit aan.

Omtrent dit bezwaarschrift wordt volgend standpunt ingenomen.

Alhoewel het bezwaarschrift een louter burgerrechtelijke eigendomskwestie aanhaalt, blijkt dat de aanvraag hierdoor niet vergunbaar is. Te meer omdat de handcarwash hierdoor niet ontsloten kan worden naar de openbare weg en de werken die moeten uitgevoerd worden om de aanvraag conform de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, te maken (plaatsen infiltratievoorziening en afvoerrooster) niet uitvoerbaar zijn.

Historiek van de vergunningstoestand

Op 25 september 2017 werd een proces-verbaal opgemaakt voor het aanleggen van verhardingen ten behoeve van de uitbating van een handcarwash.

Op 1 oktober 2019 weigerde het college van burgemeester en schepenen de eerder ingediende regularisatieaanvraag voor het aanleggen van verharding en exploiteren van een handcarwash.

Beschrijving van de bouwplaats en de omgeving van de aanvraag

De aanvraag is gelegen op een kleinschalige K.M.O. site aan de noordkant van de Leopoldlaan. Op de site bevindt zich in het aanpalende gebouw eveneens een horecazaak en een kansspelinrichting.

Juridische beoordeling van de aanvraag

Mer-screening

In navolging van het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

Planologische en juridische beoordeling

De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (zie hierboven).

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Verdere opportuïteitsafwegingen zijn niet meer relevant gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een omgevingsvergunning.

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot omgevingsvergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavige aanvraag naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het K.M.O.-gebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State moet de overheid bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de aanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving (R.v.St., Bormans, nr. 160.445, 22 juni 2006). Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving (R.v.St., Vanassche, nr. 178.805, 22 januari 2008).

Een goed beleid van ruimtelijke ordening moet er in eerste instantie op gericht zijn om de doelstellingen zoals deze in de gewestplannen zijn vastgelegd te realiseren. Concreet betekent dit dat de ingediende projecten minstens een bestendiging van de huidige ruimtelijke kwaliteiten moeten nastreven, en bij voorkeur zelfs een verbetering ervan moeten inhouden.

De huidige aanvraag voorziet de regularisatie van de uitbating van een carwash. Het gebouw waar de activiteiten moeten uitgevoerd worden is enkel toegankelijk via de wederrechtelijk aangelegde oprit naar de Leopoldlaan over het aanpalende perceel 621V. Uit het ingediende bezwaar blijkt dat de eigenaar van dit perceel niet akkoord is met de uitgevoerde werken en ook de voorziene aanpassingswerken bevinden zich op dit perceel. Ondanks het feit dat een omgevingsvergunning geen bouwrecht geeft, kan niet voorbij gegaan worden aan het feit dat de carwash niet kan uitgebaat worden zonder de uitvoering van de aanpassingswerken en het gebruik van de oprit. Aangezien dit een doorslaggevend element is in de aanvraag, dient dit meegenomen te worden in het totaal van de overwegingen die er toe komen om de aanvraag negatief te beoordelen.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen. Bijgevolg kan de gevraagde vergunning niet worden verleend.

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier.

Het college van burgemeester en schepenen stemt in met de behandeling van de aanvraag door de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 8 mei 2020 en maakt ze zich eigen.

BESLISSING

Artikel 1

De aanvraag ingediend door bvba Snoepcenter Meetjesland inzake het regulariseren van een handcarwash en verharding, gelegen te Leopoldlaan 106, 9900 Eeklo te weigeren.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossierkosten;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het college,

Melina Van Audenaerde
algemeen directeur wd.

Luc Vandeveld
burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
voor de burgemeester,
de algemeen directeur wd.
(artikel 279 decreet lokaal bestuur)