

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1325 van 5 juli 2016  
in de zaak 1314/0437/SA/4/0424

*In zake:* de heer **Patrick WAELEKENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Jan OPSOMMER  
kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Gentstraat 152  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 21 maart 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 23 januari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde van 23 september 2013 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de cvba COLIM (hierna: de aanvrager) genoemd, een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een volautomatisch DATS24-tankstation met bijhorende groenaanleg.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9700 Bevere (Oudenaarde), Deinzestraat 85 en met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie A, nummer 0196A.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het arrest nr. S/2014/0111 van 26 augustus 2014 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de eerste kamer. Met een beschikking van 6 april 2016 heeft de voorzitter van de Raad de zaak doorverwezen naar de vierde kamer.

Het schorsingsarrest van 26 augustus 2014 met nummer S/2014/0111 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 3 september 2014.

2.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 12 september 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 3 mei 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jan OPSOMMER die verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

Op 2 juli 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het oprichten van een volautomatisch DATS24-tankstation met bijhorende groenaanleg*”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 juli 2013 tot en met 8 augustus 2013, worden twee bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

Het Agentschap Wegen en Verkeer verleent op 12 augustus 2013 een gunstig advies.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 17 september 2013 het volgende gunstig advies:

“ ...

*evaluatie bezwaren:*

*1. Volgens de omzendbrief dd° 08/07/1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp — gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd° 25/01/2002 en 25/10/2002 zijn woongebieden met landelijk karakter in hoofdzaak bestemd voor woningbouw in het algemeen tevens voor landbouwbedrijven. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in art. 5.1.0 worden toegelaten. Voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf — met inbegrip van de*

*para-agrarische bedrijven — blijft de voorwaarde gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. Er dient dan ook steeds te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter. Concreet betekent dit dat zij niet van aard mogen zijn de woon- of landbouwfunctie van het gebied te verstoren. De beoordeling van de verenigbaarheid van een inrichting met de onmiddellijke omgeving moet nauwkeurig en concreet worden gecontroleerd op basis van ene omstandige analyse van de algemene aanleg van het betrokken gebied en van de weerslag van (de uitbating van) het gebouw op de levensomstandigheden van de wijk. Daarbij moeten worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving. Overwegende dat binnen de onmiddellijke omgeving zowel woon- als handelsfuncties voorkomen - tevens dient gewezen op het feit dat het 50 m woongebied met landelijk karakter onmiddellijk aansluit op een zone voor milieubelastende industrieën - dat men hier niet meer kan spreken van een landelijk dorp of gehucht maar een lintbebouwing langsheen een drukke invalsweg op het grondgebied van Oudenaarde.*

*2. Als we de ligging van alle benzinstations op het grondgebied van de stad Oudenaarde bekijken kunnen wij het volgende besluiten dat Aral Eine, Schiettecatte Nederename, Gabriels Volkegem, Stroet Leupegem, Q8 Bevere, Deconinck Bevere volgens het gewestplan Oudenaarde allen gelegen zijn binnen een woongebied in de ruime zin van het woord met uitzondering van Delbeke Eine en Beerlandt Edelare welke gelegen zijn binnen een agrarisch gebied en Roadstop Bevere binnen een bufferzone.*

*3. Binnen het bezwaarschrift wordt melding gemaakt dat de aanvraag strijdig is met art. 5.1.0 omdat een tankstation niet bestaanbaar is met de bestemming wonen en niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Om dit te beoordelen dient rekening te worden gehouden met de aard en de omgeving van de beoogde werken, met het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf of met het bijzonder karakter van het woongebied — dat men hier niet meer kan spreken van een woongebied met landelijk karakter gezien deze volledig omsloten is door bedrijven van de achtergelegen industriezone. Gelet tevens op het feit dat in het verder gelegen woongebied met landelijk karakter (Tuintjesstraat) eveneens een benzinstation wordt uitgebaat.*

*4. De punten met betrekking tot de geurhinder — lawaaihinder — verstoren nachtrust zijn punten die dienen behandeld binnen de milieuaanvraag. Doch worden in het bezwaarschrift de aangehaalde effecten niet bewezen en zijn eerder gebaseerd op veronderstellingen. Trouwens zijn alle benzinstations 7/7 en 24/24 uur open en hebben enkel te maken met klantenservice en niet zozeer de veronderstelling van een massatoeloop naar dit benzinstation. De klager meldt niet dat de zone voor milieubelastende industrieën — onmiddellijk aanpalend aan zijn woning — eveneens lawaai- en reukhinder kan veroorzaken. De winkel OMA en andere bedrijven zoals De Meulemeester, Ranson, garage Vermeeren palen onmiddellijk aan zijn woning en zijn eveneens gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Ook deze handelszaken brengen een groot aantal klanten mee zodat niet kan gezegd worden dat het benzinstation een uitzonderlijke hinder zou betekenen. Uit onze gegevens blijkt dat de benzinstations gelegen in een woongebied (al dan niet landelijk) geen abnormale hinder betekenen. Tot op heden hebben wij voor de bestaande tankstations op het grondgebied van Oudenaarde geen klachten ontvangen. Wat de toename van het verkeer betreft dient gewezen op het feit dat de Deinzestraat (binnen mobiliteitsplein geselecteerd als lokale weg type 1) nu al een drukke verkeersader betreft richting achtergelegen industriezone en*

*richting Kruishoutem — Deinze. De Deinzestraat wordt ook aanzien als een verbinding tussen de N60 met de E17.*

*5. Volgens art. 3§2 van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie — voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is dit besluit niet van toepassing indien het hemelwater door contact met de verharde oppervlakte dermate vervuild wordt, dat het als afvalwater dient beschouwd te worden vandaar de voorziening van een olie afscheider. Tevens voorziet de aanvraag in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 l.. De herbruik van het hemelwater zal dienstig zijn voor het onderhoud van de piste.*

*6. De vorige stedenbouwkundige aanvraag werd op basis van een ongunstig advies van het agentschap wegen en verkeer geweigerd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 10/06/2013. Het ongunstig advies had betrekking op de inplanting van de opslagtanks binnen de bouwvrije zone. Voor voorliggende aanvraag werd op 12/08/2013 door het agentschap wegen en verkeer een gunstig advies verleend.*

*7. De bijgevoegde petitie blijkt een afschrift te zijn van de petitie betrekking hebbend op de eerste en tweede aanvraag en niet op de voorliggende aanvraag (zie data ondertekening).*

*...*

***Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening***

*Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan.*

*Gelet op het gunstig advies van de stedelijke brandweer.*

*Gelet op het gunstig advies van het agentschap wegen en verkeer.*

*Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek (zie hoger).*

*Overwegende dat de inplantingsplaats binnen het woonlint is ingesloten door een bedrijventerrein.*

*Overwegende dat de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied, gezien het doel en de omvang van de voorgestelde werken, niet wordt aangetast....*

***voorwaarden:***

*- De werken uit te voeren volgens de plannen geïllustreerd als bijlage aan deze beslissing.*

*- Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dient strikt gevolgd.*

*- De voorwaarden en bepalingen opgenomen in de adviezen van het agentschap wegen en verkeer en de stedelijke brandweer dienen strikt gevolgd.*

*- Het groenplan dient uitgevoerd binnen het eerstvolgend plantseizoen na realisatie van de werken.*

*De nodige maatregelen dienen getroffen om het hemelwater op eigen terrein te houden en de aanpalende eigendommen van eventuele wateroverlast te vrijwaren*

*..."*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde verleent op 23 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 24 oktober 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 december 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De juridische aspecten

*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 gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor de bouw van een tankstation, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, voor zover het verenigbaar wordt geacht met de omgeving. De verenigbaarheid met de omgeving vormt de hamvraag in voorliggende dossier; de beoordeling hiervan wordt uitgevoerd onder punt 2.4.*

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 onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied 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 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. VCRO. Het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.*

*De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening betekent in het bijzonder dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet mag worden overschreden, en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort. De draagkracht van de ruimte wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.*

*Voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoogt de oprichting van een self - service tankstation dat 24/24 geopend is. Het betreft een tankstation met 2 pompeilanden met telkens 1 pomp, zonder bediening en zonder shop. Voor dergelijke inrichting is de locatiekeuze van groot belang, belangrijke troeven hierbij zijn bereikbaarheid en herkenbaarheid.*

*Het terrein is gelegen langs de N459, in een gedeelte dat gekenmerkt wordt door een afwisseling van woningen en handelszaken, waarbij het volume en gabariet van de gebouwen zeer verscheiden is.*

*Er kan niet miskend worden dat de ligging van het voorgestelde tankstation langs de reeds relatief druk bereden gewestweg N459 vanuit commercieel standpunt een goede locatie is. De voorgestelde inplanting langsheen de gewestweg vormt een belangrijke troef en draagt bij tot een vlotte bereikbaarheid van het tankstation.*

*Er kan verwacht dat het tankstation zich in de eerste plaats zal richten op het passerend lokaal autoverkeer. De invloed op het aantal passerende voertuigen zal slechts beperkt wijzigen. Het lokale karakter wordt tevens bevestigd door het ontbreken van voorzieningen zoals rustplaats, winkel en restaurant, waardoor er geen extra aanzuigeffect ontstaat. Er kan aangenomen worden dat de invloed op de totale verkeersstroom langs de N459 niet van die aard zal zijn dat hier een ontwrichting van de verkeerssituatie zal ontstaan.*

*Uit de stukken van de milieuvergunningsaanvraag blijkt dat het verwachte gebruik van het tankstation geraamd wordt op ca. 247 tankbeurten per dag. Het aantal leveringen wordt geraamd op 2 à 3 vrachtwagens per week.*

*Het bereiken en verlaten van het tankstation zal leiden tot een vermeerdering van het aantal afslaanende verkeersbewegingen. De tankbeurten creëren een bijkomende verkeersactiviteit die dient ingepast te worden binnen de bestaande verkeersdrukte langs de N459.*

*Uit de plannen blijkt dat wordt voorzien in een afzonderlijke in- en uitrit tot het tankstation, wat bijdraagt tot een vlottere verkeersafhandeling.*

*De bouwplaats bevindt zich op een recht gedeelte van de weg, en niet in de onmiddellijke nabijheid van drukke kruispunten, zodat de voorgestelde locatiekeuze naar verkeersveiligheid niet problematisch lijkt.*

*Tenslotte dient opgemerkt dat het tanken op zich vrij korte tijdspannen in beslag neemt, zodat de doorstroming verzekerd is.*

*Er kan vanuit worden gegaan dat de impact van de exploitatie van het tankstation op de verkeersdrukte van deze gewestweg niet van die aard zal zijn dat het functioneren ervan in het gedrang komt. Qua ontsluiting en behoud van de verkeersleefbaarheid voldoet de aanvraag.*

*De verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening dient niet louter beoordeeld te worden in functie van de voorliggende weg maar tevens ten opzichte van de aanpalende bewoning.*

*Zoals reeds eerder gemeld is de eigendom gelegen in een omgeving met een gemengd karakter van enerzijds bedrijvigheid en handel en anderzijds woningen. Het eigendom paalt aan de linkerzijde aan een halfopen woning. In een straal van 100 m van de bouwplaats komen een 20-tal woningen voor. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een residentiële lintbebouwing met vrijstaande eengezinswoningen.*

*Door de specifieke ligging langs de N459, alsmede door de aanwezigheid van de achterliggende industriezone, staat de woonkwaliteit in het woonlint reeds onder sterke druk. Het gebied kent reeds een grote dynamiek.*

*De extra belasting van het woonlint met de verhoogde dynamiek van een 24/24 uur bereikbaar tankstation kan enkel en alleen aanvaard worden indien de exploitatie verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg.*

*De bouwplaats is 808 m<sup>2</sup> groot en wordt verhard over een oppervlakte van 557 m<sup>2</sup>. Ter inkadering van het tankstation in de omgeving wordt voorzien in een groenaanleg*

bestaande uit: een groenbuffer van 3 m langs de linkerperceelsgrens, een groenzone achteraan vanaf ca. 22,5 m van de rooilijn rond het technisch lokaal tot de achterste perceelsgrens, alsook een groenstrook vooraan tussen de in- en uitrit van ca. 8,5 m breed op 2 m diep.

Er dient vastgesteld dat de voorbehouden zones voor groenaanleg te smal zijn om daadwerkelijk in een degelijke groenbuffering te kunnen voorzien. In een strook van 3 m breed kan geen volwaardig bufferend groenscherm gerealiseerd worden. Ten opzichte van de rechterperceelsgrens wordt bovendien helemaal niet voorzien in een groenaanplanting. Het feit dat dit perceel momenteel dienst doet als parkeerruimte kan geenszins betekenen dat een groenscherm langs deze zijde niet vereist is. De voorgestelde beplanting is daarenboven van dien aard dat van een effectieve groenbuffering weinig sprake zal zijn. De beplanting tegen de linkerperceelsgrens zou bestaan uit een haagbeuk, een 5-tal sierperen, alsook lagere struiken en bodembekkers. In de groenstrook vooraan en de groenzone achteraan komen heesters en bodembedekkers. Het betreft beplanting die geschikt is voor tuinaanleg doch die niet aangewezen is om een dicht groenscherm te creëren.

De getroffen maatregelen inzake groenbuffering zijn onvoldoende om de hinder naar de rechtstreeks aanpalende woonkavel afdoende te beperken en om het tankstation in het algemeen voldoende in te kaderen binnen het woonlint.

Het rondom voorzien van voldoende brede en kwaliteitsvolle groenbuffers is noodzakelijk om de visuele hinder van het tankstation in de omliggende omgeving te minimaliseren. De bouwplaats blijkt niet over een voldoende oppervlakte te beschikken om de hinder naar de omgeving toe te beperken bij de oprichting van een tankstation. Het terrein blijkt onvoldoende ruim om de gewenste functie op kwalitatieve wijze op te nemen, zonder dat dient beknipt te worden op de groenstroken. De voorgestelde inplanting van het tankstation geeft aanleiding tot overbezetting van het eigendom.

Omwille van deze overbezetting van het terrein, de te beperkte groeninkadering alsook door het algemeen karakter van een tankstation, zal het aangevraagde domineren in de omgeving en zal de kwaliteit van de woonomgeving verder degenereren.

Tijdens het openbaar onderzoek en in het beroepschrift worden tevens opmerkingen gemaakt betreffende de verstoring van het woongebied door geluidshinder, geurhinder en milieuproblemen.

De milieutechnische hinderaspecten van de inrichting zijn reeds onderzocht in het kader van de milieuvergunning, die door de deputatie werd geweigerd in zitting van 26 september 2013.

Inzake geluid wordt in de weigeringsbeslissing van de deputatie hetvolgende vermeld: "De dichtste woning is gelegen op het perceel naast het tankstation. De afstand tussen deze woning met het bedrijfsperceel bedraagt 3 m (uitstekend deel woning) à 4 m (vooraan woning), de afstand tot de vloeistofdicte piste 7 m (uitstekend deel woning) à 8 m. De afstand tussen de woning en de pompeilanden zou 17 m à 20 m bedragen. De dichtste woning (halfopen bebouwing) is hierbij gelegen tussen een aansluitende woning en het op te richten tankstation. Door het aansnijden van een braakliggend stuk terrein zal de woning palen aan het tankstation en zou de open ruimte tussen het achterliggend industrieterrein en de woning teniet gedaan worden. Gelet op de feitelijke inplanting van de tankpiste op ca. 7 à 8 m van de woning, zal de exploitatie van het

*tankstation, zelfs met groenscherm, onvermijdelijk hinder met zich meebrengen, de draagkracht van het gebied overschrijden en de woonbestemming in de onmiddellijke omgeving in het gedrang brengen." Voormelde beoordeling wordt bijgetreden.*

*Daarenboven zal het tankstation niet louter geluidsoverlast veroorzaken voor de rechtstreeks aanpalende woning, doch evenzeer voor de voorliggende en andere omliggende woningen. In het bijzonder 's nachts zal het gebruik van het tankstation (met open- en dichtslaande deuren, autoradio, opnieuw starten van wagens) een lawaaihinder veroorzaken die op de voorgestelde wijze moeilijk verenigbaar is met de woonfunctie in de omgeving.*

*Het feit dat de kwaliteit van de woonomgeving reeds is aangetast betekent niet dat geen rekening meer dient gehouden met de draagkracht, integendeel, de woonfunctie primeert in dit gebied, complementaire functies zijn toelaatbaar zolang zij de primaire bestemming niet in het gedrang brengen.*

*In dit gebied is de draagkracht van de omgeving reeds zodanig aangetast dat de bijkomende inplanting van een tankstation niet meer verenigbaar is met de woonfunctie. De bijkomende dynamiek van het hier voorgestelde tankstation zal van dien aard zijn dat het een ontwrichting van de goede ruimtelijke ordening teweeg zal brengen.*

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het gevraagde tankstation stedenbouwkundig en planologisch onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. De draagkracht zowel van het terrein als van de omgeving wordt overschreden.*

*...*

Na de hoorzitting van 17 december 2013 beslist de verwerende partij op 23 januari 2014 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*De juridische aspecten*

*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 gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor de bouw van een tankstation, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, voor zover het verenigbaar wordt geacht met de omgeving. De verenigbaarheid met de omgeving vormt de hamvraag in voorliggende dossier; de beoordeling hiervan wordt uitgevoerd onder punt 2.4.*

*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 onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied 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 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. VCRO. Het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.*

*De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening betekent in het bijzonder dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet mag worden overschreden, en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort. De draagkracht van de ruimte wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.*

*Voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoogt de oprichting van een self - service tankstation dat 24/24 geopend is. Het betreft een tankstation met 2 pompeilanden met telkens 1 pomp, zonder bediening en zonder shop. Voor dergelijke inrichting is de locatiekeuze van groot belang, belangrijke troeven hierbij zijn bereikbaarheid en herkenbaarheid.*

*Het terrein is gelegen langs de N459, in een gedeelte dat gekenmerkt wordt door een afwisseling van woningen en handelszaken, waarbij het volume en gabariet van de gebouwen zeer verscheiden is.*

*Er kan niet miskend worden dat de ligging van het voorgestelde tankstation langs de reeds relatief druk bereden gewestweg N459 vanuit commercieel standpunt een goede locatie is. De voorgestelde inplanting langsheen de gewestweg vormt een belangrijke troef en draagt bij tot een vlotte bereikbaarheid van het tankstation.*

*Er kan verwacht dat het tankstation zich in de eerste plaats zal richten op het passerend lokaal autoverkeer. De invloed op het aantal passerende voertuigen zal slechts beperkt wijzigen. Het lokale karakter wordt tevens bevestigd door het ontbreken van voorzieningen zoals rustplaats, winkel en restaurant, waardoor er geen extra aanzuigeffect ontstaat. Er kan aangenomen worden dat de invloed op de totale verkeersstroom langs de N459 niet van die aard zal zijn dat hier een ontwrichting van de verkeerssituatie zal ontstaan.*

*Uit de stukken van de milieuvergunningsaanvraag blijkt dat het verwachte gebruik van het tankstation geraamd wordt op ca. 247 tankbeurten per dag. Het aantal leveringen wordt geraamd op 2 à 3 vrachtwagens per week.*

*Het bereiken en verlaten van het tankstation zal leiden tot een vermeerdering van het aantal afslaande verkeersbewegingen. De tankbeurten creëren een bijkomende verkeersactiviteit die dient ingepast te worden binnen de bestaande verkeerstrafiek langs de N459.*

*Uit de plannen blijkt dat wordt voorzien in een afzonderlijke in- en uitrit tot het tankstation, wat bijdraagt tot een vlottere verkeersafhandeling.*

*De bouwplaats bevindt zich op een recht gedeelte van de weg, en niet in de onmiddellijke nabijheid van drukke kruispunten, zodat de voorgestelde locatiekeuze naar verkeersveiligheid niet problematisch lijkt.*

*Tenslotte dient opgemerkt dat het tanken op zich vrij korte tijdspannen in beslag neemt, zodat de doorstroming verzekerd is.*

*Er kan vanuit worden gegaan dat de impact van de exploitatie van het tankstation op de verkeersdrukke van deze gewestweg niet van die aard zal zijn dat het functioneren ervan in het gedrang komt. Qua ontsluiting en behoud van de verkeersleefbaarheid voldoet de aanvraag.*

*De verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening dient niet louter beoordeeld te worden in functie van de voorliggende weg maar tevens ten opzichte van de aanpalende bewoning.*

*Zoals reeds eerder gemeld is de eigendom gelegen in een omgeving met een gemengd karakter van enerzijds bedrijvigheid en handel en anderzijds woningen. Het eigendom paalt aan de linkerkzijde aan een halfopen woning. In een straal van 100 m van de bouwplaats komen een 20-tal woningen voor. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een residentiële lintbebouwing met vrijstaande eengezinswoningen.*

*Door de specifieke ligging langs de N459, alsmede door de aanwezigheid van de achterliggende industriezone, staat de woonkwaliteit in het woonlint reeds onder sterke druk. Het gebied kent reeds een grote dynamiek.*

*De bijkomende belasting van het woonlint met de verhoogde dynamiek van een 24/24 uur bereikbaar tankstation kan aanvaard worden indien de exploitatie verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg.*

*Om die reden stelt de Gewestelijke MilieuVervunningsCommissie onder meer voor de belevering te beperken tot de periode van 7 uur 's morgens tot 7 uur 's avonds. Een dergelijke voorwaarde zal het goede nabuurschap versterken.*

*De bouwplaats is 808 m<sup>2</sup> groot en wordt verhard over een oppervlakte van 557 m<sup>2</sup>. Ter inkadering van het tankstation in de omgeving wordt voorzien in een groenaanleg bestaande uit: een kwalitatieve, wintergroengroenbuffer van 3 m langs de linkerperceelsgrens, een groenzone achteraan vanaf ca. 22,5 m van de rooilijn rond het technisch lokaal tot de achterste perceelsgrens, alsook een groenstrook vooraan tussen de in- en uitrit van ca. 8,5 m breed op 2 m diep.*

*De voorziene zones voor groenaanleg volstaan om in een degelijke groenbuffering te kunnen voorzien. Het standpunt van de aanvrager wordt bijgetreden dat in een strook van 3 m breed een volwaardig bufferend groenscherm gerealiseerd kan worden. De realisatie en instandhouding van dit groenscherm dient als voorwaarde opgelegd te worden.*

*Ten opzichte van de rechterperceelsgrens wordt niet voorzien in een groenaanplanting, gelet op het gebruik van dat perceel is dat niet nodig.*

*Met de voorgestelde beplanting zal een effectieve groenbuffering gerealiseerd worden. De beplanting tegen de linkerperceelsgrens zal bestaan uit een haagbeuk, een 5-tal sierperen, alsook lagere struiken en bodembekkers. In de groenstrook vooraan en de groenzone achteraan komen heesters en bodembedekkers. Het betreft beplanting die wel degelijk geschikt is voor tuinaanleg en ook om een dicht groenscherm te creëren. De getroffen maatregelen inzake groenbuffering zijn voldoende om de eventuele hinder naar de rechtstreeks aanpalende woonkavel afdoende te beperken en om het tankstation voldoende in te kaderen binnen het woonlint.*

*Mits het opleggen van de voorwaarden dat de belevering enkel over dag mag gebeuren en dat*

*De voorgestelde inplanting van het tankstation resulteert niet in een overbezetting van het eigendom.*

*Voor wat betreft het geluid dient rekening gehouden met de ligging aan een drukke gewestweg, zodat vaststaat dat het omgevingsgeluid het beperkte geluid afkomstig van het tankstation steeds overstijgt (cfr. hetgeen uiteengezet in de toelichtende nota).*

*Gelet op de aard van deze woonomgeving zal de voorgestelde ontwikkeling niet resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder in deze omgeving zal overstijgen. De impact van dit tankstation zal niet van die aard zijn dat het de goede plaatselijke aanleg van deze plek onaanvaardbaar zal verstoren.*

*De bijkomende dynamiek van het hier voorgestelde tankstation zal niet van dien aard zijn dat het een ontwrichting van de goede ruimtelijke ordening teweeg zal brengen.*

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het gevraagde tankstation stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. De draagkracht van het terrein noch van de omgeving wordt overschreden.*

#### Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep gedeeltelijk voor inwilliging vatbaar is.*

*Evenwel kan stedenbouwkundige vergunning worden verleend onder volgende voorwaarden :*

- de leveringen van brandstoffen (toekomen, lossen en vertrekken van de beleverende vrachtwagens, vinden plaats na 7 uur en voor 19 uur;*
- de winterharde groenbuffer van 3m, zoals voorzien op het plan langs de linker perceelsgrens, dient te bestaan uit inheemse, streekeigen planten en dient te worden aangelegd in het eerstvolgende platseizoen na het voltooien van de werken en dient in stand gehouden te worden.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE MIDDEL**

##### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

Zij zet uiteen:

“ ...

*De aanvraag plant de oprichting van een volautomatisch tankstation in een zone die bestemd is als woongebied met landelijk karakter. De bestreden beslissing stelt ten onrechte dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan (p. 7 van de bestreden beslissing).*

*De bestreden stedenbouwkundige vergunning is volgens cliënt strijdig met artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit (K.B. 28 december 1972) dat stelt:*

...

*Een tankstation is namelijk niet bestaanbaar met de bestemming wonen en niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.*

*De bestreden beslissing verantwoordt de bestaanbaarheid van het tankstation door te verwijzen naar de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, namelijk de aanwezigheid van een achterliggende industriezone (p.9 van de bestreden beslissing).*

*Evenwel is het vaste rechtspraak van de Raad van State dat voor de beoordeling van de bestaanbaarheid met de bestemming, zoals vereist door artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, niet mag gekeken worden naar de omliggende bestemmingsgebieden maar enkel naar het woongebied zelf. Bij wijze van voorbeeld kan worden verwezen naar het arrest Dessein. (R.v.St. 12 november 1996, nr. 63.018, TBP 1997,333)*

*In casu heeft de vergunningverlenende overheid duidelijk wel gekeken naar de omliggende bestemmingsgebieden, terwijl dit aspect eigenlijk niet mocht spelen in haar beoordeling.*

*De vergunningverlenende overheid had moeten vaststellen dat de Deinzestraat ter plaatse gelegen is in een woongebied met landelijk karakter waar weinig of geen ambachten of kleinbedrijven aanwezig zijn. De verwijzing naar andere bedrijven die reeds in de nabijheid van cliënt gevestigd zijn is niet terzake. Deze vergunde activiteiten, die achter de eigendom van cliënt in de daartoe geëigende zone liggen, brengen geenszins dezelfde hinder met zich mee dan deze van een tankstation dat 7/7 en 24/24 uur open is.*

*De aanvraag tot milieuvergunning door cvba COLIM voor dezelfde inrichting werd door de verwerende partij eerder terecht wel geweigerd (zie bijlage 6: Besluit van de deputatie d.d. 26 september 2013) In de motivering wordt omtrent de planologische aspecten het volgende gesteld:*

*“Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming van het woongebied moet rekening gehouden worden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dat laatste voornamelijk om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied.”*

*Met betrekking tot de nabijheid van andere handelsactiviteiten stelt de provinciale milieukundige als volgt:*

*“dat het tankstation weliswaar nabij een industrieterrein ligt, maar dat de bouwplaats volgens het gewestplan nog steeds een woongebied met landelijk karakter is en blijft en de woonfunctie steeds dient gevrijwaard”.*

*(pagina 5 van het weigeringsbesluit van de Deputatie betreffende de aanvraag tot milieuvergunning.)*

Op pagina 16 van het voormelde weigeringsbesluit van de Deputatie betreffende de aanvraag tot milieuvergunning, stelt de Deputatie duidelijk:

*“Voor dit argument wordt verwezen naar de bespreking van de planologische aspecten waaruit blijkt dat de inplanting van het tankstation onvermijdelijk hinder met zich zal meebrengen, de draagkracht van het gebied zal overschrijden en de woonbestemming in de onmiddellijke omgeving in het gedrang zal brengen.”*

Op pagina 18 van datzelfde weigeringsbesluit wordt door de Deputatie tot slot gesteld dat de inrichting stedenbouwkundig en milieuhygiënisch niet verenigbaar is met de omgeving waardoor de milieuvergunning dient te worden geweigerd. (eigen onderlijning)

*In de milieuvergunning ging de Deputatie de impact op het leefmilieu na. Deze werd dermate negatief bevonden dat de milieuvergunning werd geweigerd. In de bestreden beslissing neemt de Deputatie een totaal omgekeerde houding aan. Ook in de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning dient de Deputatie de impact op het leefmilieu in acht te nemen. Dit werd reeds bevestigd in het arrest Van Eyck – De Keyser van de Raad van State (R.v.St. 5 januari 2010, TMR 2010, afl. 3, 403.)*

*De aangevraagde bouwwerken zijn duidelijk niet bestaanbaar met de bestemming en zijn niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Daarom mogen zij niet worden toegestaan in woongebied. Art. 5.1.0, tweede lid Inrichtingsbesluit stelt namelijk dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”*

*Dat is ook het standpunt van de PSA. Deze citeert in zijn verslag een passage uit de beslissing van de Deputatie betreffende de milieuvergunning voor dezelfde inrichting:*

*...*

*Wanneer de Deputatie afwijkt van het verslag van de PSA dient ze dit omstandig te motiveren. (Sebreghts, F., “Het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in de rechtspraak van de RvVb: na een hobbelig parcours weer op de juiste koers?”, TOO 2013, nr. 1, 8-13.). In de bestreden beslissing wijkt de Deputatie wel degelijk af van het verslag van de PSA doch zonder afdoend te motiveren waarom. Betreffende de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de draagkracht van het terrein stelt de Deputatie in de bestreden beslissing:*

*“De voorziene zones voor groenaanleg volstaan om in een degelijke groenbuffering te kunnen voorzien. Het standpunt van de aanvrager wordt bijgetreden dat in een strook van 3m breed een volwaardig bufferend groenscherm gerealiseerd kan worden. De realisatie en instandhouding van dit groenscherm dient als voorwaarde opgelegd te worden.*

*(...)*

*De voorgestelde inplanting van het tankstation resulteert niet in een overbezetting van het eigendom.*

*(...)*

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het gevraagde tankstation stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. De draagkracht van het terrein noch van de omgeving wordt overschreden”*

*Nergens in de bestreden beslissing wordt gemotiveerd waarom de Deputatie meent dat het aangevraagde volautomatische tankstation verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, noch waarom het bestaanbaar is met het woongebied met landelijk karakter, dit terwijl de bestreden beslissing wel afwijkt van het verslag van de PSA en van de eigen motivering in de negatieve beslissing omtrent de aangevraagde milieuvergunning. Er worden geen nieuwe feiten of omstandigheden aangehaald die een wijziging kunnen verantwoorden. Het groenscherm*

waarvan sprake was ook aan de PSA bekend en eveneens voorzien in de milieuvergunningsaanvraag. Bovendien kan een groenscherm nooit de onverenigbaarheid en onbestaanbaarheid qua bestemming oplossen. Deze gebrekkige motivering schendt dan ook het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Verzoeker was bovendien rechtmatig in de veronderstelling dat de grond naast zijn woning voor woningbouw zou bestemd worden, hoogstens voor kleinbedrijf of ambachten. Door het tankstation op het betreffende perceel te vergunnen, omdat het toch vlakbij industriezone ligt, wijzigt de Deputatie impliciet de bestemming van de grond. Daar waar verzoeker vaststelt dat het perceel duidelijk in woongebied ligt. Dit schendt duidelijk het rechtszekerheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel. Zeker nu verwerende partij nauwelijks enkele maanden eerder had gezegd dat de inrichting stedenbouwkundig niet verenigbaar is met de omgeving.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoeker stelt dat een tankstation niet bestaanbaar is met de bestemming wonen.

...

De deputatie heeft in alle redelijkheid kunnen vaststellen dat deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een tankstation, principieel in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan, voor zover het verenigbaar wordt geacht met de omgeving.

Wat de verenigbaarheid met dit specifieke woongebied betreft, blijkt uit de beschrijving van de omgeving (stuk 13, p. 3) vooreerst het volgende:

...

Daarnaast is bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening o.m. het volgende in rekening gebracht aangaande de verenigbaarheid met de omgeving (stuk 13, p. 8):

...

De deputatie mag ook rekening houden met de omliggende bestemming nu deze deel uitmaken van de onmiddellijke en ruimere omgeving. In het arrest Dessein van de Raad van State (nr. 63.018) waarnaar de verzoeker verwijst wordt nergens overwogen dat niet mag gekeken worden naar de omliggende bestemmingsgebieden. In dit arrest staat enkel dat 'bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient uitgegaan worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving heeft gegeven'. Met andere woorden mag wel degelijk rekening gehouden worden met gebouwen gelegen in de onmiddellijke omgeving binnen een andere bestemming. Dit blijkt ook uit verschillende andere arresten van de Raad van State:

...

Daarenboven was de aanwezigheid van de achterliggende industriezone niet doorslaggevend in de beslissing van de deputatie, in tegenstelling tot wat verzoeker doet uitschijnen. Uit hetgeen hierboven is aangehaald, blijkt dat verschillende redenen samen ertoe hebben geleid dat de deputatie tot de planologische verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving heeft besloten.

De verwijzing naar de weigering van de milieuvergunning kan niet nuttig worden aangevoerd, aangezien de VCRO en het Milieuvergunningsdecreet van 28 juni 1985 twee afzonderlijke wetgevingen zijn die elk een eigen finaliteit hebben. Cfr. rechtspraak Raad voor Vergunningsbetwistingen:

...

*Dat in het kader van een eerdere milieuvergunningsaanvraag het aangevraagde stedenbouwkundig en milieuhygiënisch niet verenigbaar achtte met de onmiddellijke omgeving, betekent niet dat de deputatie in het kader van de stedenbouwkundige vergunning tot dezelfde conclusie zal komen.*

*Het klopt dat ook in het kader van de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning rekening mag gehouden worden met het leefmilieu, cfr. arrest Raad van state nr. 199.331 van 5 januari 2010 (Van Eyck — De Keyser), dit betekent evenwel niet dat het standpunt van de provinciale milieuvergunningscommissie zonder meer moet overgenomen worden. Daarenboven is het standpunt van de deputatie met betrekking tot de milieuvergunning niet definitief. De vergunningaanvrager heeft tegen de weigering van de milieuvergunning door de deputatie beroep ingesteld bij de Minister. Intussen heeft de afdeling milieuvergunningen van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie op 16 december 2013 het beroep voorwaardelijk gunstig geadviseerd (bijkomend stuk — gevoegd bij antwoordnota na verzoek tot voortzetting — stuk 15).*

*Wat de afwijking van het verslag van de PSA en de motivering ervan betreft, wordt hierop dieper ingegaan onder het derde middel dat de schending van artikel 4.7.23 §1 V.C.R.O aanvoert.*

*Anders dan verzoeker voorhoudt, wordt in de bestreden beslissing meerdere elementen aangehaald waarom het aangevraagde tankstation wel bestaanbaar is met het woongebied met landelijk karakter. Onder meer de vaststelling dat (1) de omgeving een gemengd karakter heeft, (2) er verschillende maatregelen worden getroffen inzake groenbuffering en (3) de uren van levering beperkt worden, hebben tot gevolg dat de aanvraag terecht verenigbaar wordt geacht met de omgeving. De motivering in de bestreden beslissing is dan ook afdoende om de beslissing te ondersteunen.*

*...*

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

*“ ...*

*Vooreerst blijkt uit de bestreden beslissing wel degelijk dat verwerende partij het achterliggende industriegebied als argument betrokken heeft :*

*...*

*Wanneer verwerende partij stelt dat de achterliggende industriezone geen argument was dat haar er toe bracht om de aanvraag in te willigen, rijst nog meer de vraag wat haar er wel toe liet besluiten te stellen dat de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en bestaanbaar is met de bestemming wonen.*

*Zoals immers uit het dossier blijkt, onder meer door het verslag van de PSA, staat het betreffende woongebied actueel al zwaar onder druk, zodat de bijkomende belasting door een bijkomende hinderbron sowieso onaanvaardbaar moest worden geacht. Dit had de verwerende partij ten andere zelf al vastgesteld in het kader van de behandeling van de milieuvergunningsaanvraag voor hetzelfde tankstation.*

*Het verslag van de PSA op dit punt liegt er niet om:*

*...*

*Dat de VCRO en het Milieuvergunningendecreet twee verschillende wetgevingen zijn met een eigen finaliteit, neemt niet weg dat in beide regelgevingen uitdrukkelijk werd voorzien in het betrekken van zowel de stedenbouwkundige als de milieuvergunningtechnische aspecten. Zo voorziet art. 4.3.1. VCRO uitdrukkelijk dat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld aan onder meer de hinderaspecten.*

*Het feit dat de verwerende partij bij de beoordeling van de milieuvergunningsaanvraag vaststelt dat de hinder volgend uit het tankstation niet verenigbaar is met de woonfunctie van het gebied is evident een vaststelling die zij niet kan negeren bij de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag.*

*In geen geval kan een gedeeltelijk groenscherm de belasting van een tankstation op een reeds zwaar onder druk staand woongebied afdoende ondervangen. In tegendeel zal dit groenscherm geen oplossing bieden aan de mobiliteitsproblematiek, de geluidshinder, de risico's verbonden aan de opslag van ontvlambare en ontplofbare stoffen in woongebied, de geurhinder, enz.*

*Verzoeker blijft ook bij zijn standpunt dat de ongemotiveerde afwijking van het advies van de PSA onder dit middel begrepen aanleiding tot vernietiging geeft. (zie derde middel)*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het wordt niet betwist dat de bouwplaats volgens het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, gelegen is in woongebied met landelijk karakter.

Artikel 6, 1.2.2 van het koninklijk besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit), dat betrekking heeft op "nadere aanwijzingen" van de woongebieden zoals bedoeld in artikel 5, bepaalt:

*" ...  
1.2.2. de woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;  
..."*

Voor alle woongebieden – en derhalve ook voor het landelijk woongebied – geldt artikel 5, 1.0 van het Inrichtingsbesluit, dat bepaalt:

*"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.  
Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."*

Bij de toepassing van deze bepaling voor een woongebied "met landelijk karakter", dient beoordeeld te worden of een stedenbouwkundige aanvraag voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf "om redenen van goede ruimtelijke ordening" afgezonderd moet worden van dit woongebied met een specifiek karakter. Bovendien moet worden nagegaan of het gevraagde verenigbaar is met de "onmiddellijke omgeving".

De voorgaande bepalingen verplichten derhalve om te onderzoeken of het woongebied met landelijk karakter de aangevraagde taken van bedrijf toelaat, dan wel of deze bedrijvigheden om redenen van goede ruimtelijke ordening in een ander bestemmingsgebied moeten afgezonderd worden. Indien het aangevraagde bestaanbaar wordt geacht met het woongebied met landelijk



karakter, dan nog kan het aangevraagde maar toegelaten worden indien het verenigbaar is met de “onmiddellijke omgeving”.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied met landelijk karakter, dient rekening gehouden te worden met de aard en de omvang van het bedrijf en dient beoordeeld te worden of het wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter ervan, dan wel wegens het bijzonder karakter van het woongebied met landelijk karakter, afgezonderd moet worden van het woongebied met landelijk karakter.

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, moet rekening worden gehouden met de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving en in het bijzonder de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten.

2.

Daarnaast bepaalt artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b) VCRO dat een vergunning wordt geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO wordt vervolgens bepaald hoe de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld, met name:

“ ...  
1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;  
2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;  
... ”

Deze bepaling verplicht het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

3.

De Raad kan zijn beoordeling van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit en van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

4.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

5.

In het aanvraagformulier wordt de aanvraag omschreven als “het oprichten van een volautomatisch DATS24-tankstation met bijhorende groenaanleg”.

In de “verantwoordingsnota” bij de aanvraag wordt onder meer gesteld dat de aanvraag voorziet in twee achter elkaar gepositioneerde pompeilanden. Erboven wordt een luifel voorzien die dwars staat ten opzichte van de straat. De opslag van brandstofreserve is ingeplant aan de rechterzijde van het perceel en er wordt een hemelwaterput voorzien. De verharding wordt aangelegd in wegenisbeton behalve het gedeelte rond de pompeilanden en er wordt een prijsentotem met een hoogte van 6 m en een breedte van 1,31 m geplaatst op 0,5 m achter de rooilijn.

Volgens de “verantwoordingsnota” komt de aanvraag tegemoet aan de belangrijkste opmerkingen en bezwaren uit de vorige aanvraag: er is een groenbuffer met een breedte van 3 m langs de volledige linker perceelsgrens en doorgetrokken tot en met de achterzijde van het station. Deze wordt aangeplant met een beuken haag, enkele hoogstammen, lage beplanting en een bodembedekker. Het pompeiland wordt meer naar rechts verplaatst en de afstand van de links gelegen woning bedraagt minstens 14 m in plaats van 8 m voorheen.

6.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar acht het aangevraagde om meerdere redenen stedenbouwkundig en planologisch onverenigbaar met de onmiddellijke omgeving. De redenen worden in het verslag op een bijzonder concrete en uitvoerige wijze toegelicht, met name:

- (1) in een strook van 3 meter kan geen volwaardig bufferend groenscherm gerealiseerd worden; er is geen groenscherm voorzien aan de rechterzijde; de voorgestelde beplanting is geschikt voor tuinaanleg maar niet aangewezen om een dicht groenscherm te creëren; de groenbuffer is onvoldoende om de hinder voor de rechtstreeks aanpalende woonkavel afdoende te beperken en in het algemeen onvoldoende om te kaderen in het woonlint;
- (2) de bouwplaats is onvoldoende ruim om de gewenste functie kwalitatief op te nemen en de voorgestelde inplanting geeft aanleiding tot overbezetting van het eigendom;
- (3) door de overbezetting van het terrein, de beperkte groeninkadering en het algemeen karakter van het tankstation, zal het aangevraagde domineren en de kwaliteit van de woonomgeving verder degenereren;
- (4) de milieutechnische beoordeling van het aspect geluid in de weigeringsbeslissing van de deputatie van 26 september 2013 dat, gelet op de afstand met de aanpalende woning, zelfs met groenscherm, de exploitatie van het tankstation onvermijdelijk hinder zal meebrengen, de draagkracht van het gebied overschrijden en de woonbestemming in de onmiddellijke omgeving in het gedrang brengen;
- (5) er zal geluidsoverlast veroorzaakt worden, in het bijzonder bij nacht (deuren, radio, starten van auto's), voor de rechtstreeks aanpalende woning en andere omliggende woningen;
- (6) het gegeven dat de kwaliteit van de woonomgeving reeds is aangetast, belet niet dat moet rekening gehouden worden met de draagkracht; integendeel zijn complementaire functies enkel toelaatbaar indien zij de woonbestemming niet in het gedrang brengen; de

draagkracht van de omgeving is reeds zodanig aangetast dat een bijkomende inplanting van een tankstation niet meer verenigbaar is met de woonfunctie.

De verwerende partij die, zoals blijkt uit de overwegingen die zijn aangehaald in de feiten uiteenzetting, in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, neemt een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in het ongunstig advies.

7.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening niet louter dient beoordeeld te worden in functie van de voorliggende weg maar tevens ten opzichte van de aanpalende bewoning. Ze stelt verder dat de getroffen maatregelen inzake groenbuffering voldoende zijn om de eventuele hinder naar de rechtstreeks aanpalende woonkavel afdoende te beperken en om het tankstation voldoende in te kaderen binnen het woonlint, mits het opleggen van de voorwaarde dat de belevering enkel overdag mag gebeuren. Nog volgens de bestreden beslissing resulteert de voorgestelde inplanting van het tankstation niet in een overbezetting van het eigendom en overstijgt het omgevingsgeluid van de drukke gewestweg het beperkte geluid afkomstig van het tankstation. De verwerende partij komt vervolgens tot de conclusie dat gelet op de aard van de woonomgeving de voorgestelde ontwikkeling niet zal resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder in deze omgeving zal overstijgen, dat de impact van dit tankstation niet van die aard zal zijn dat het de goede plaatselijke aanleg van deze plek onaanvaardbaar zal verstoren en dat de bijkomende dynamiek van het hier voorgestelde tankstation niet van dien aard zijn dat het een ontwrichting van de goede ruimtelijke ordening zal teweeg zal brengen.

Het volstaat niet om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tegen te spreken om te voldoen aan de strengere eisen van zorgvuldigheid en formele motivering. Tegenover de concrete en uitvoerige beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, staat de loutere tegenspraak en beweringen van de verwerende partij. Waarom tot een andersluidend standpunt wordt gekomen is niet duidelijk, enkel dat er andersluidend wordt beslist.

Indien in een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar diverse ongunstige aspecten op een concrete wijze aan bod komen, mag van de verwerende partij een bijzondere en zorgvuldige aandacht verwacht worden bij de beoordeling van deze aspecten indien andersluidend wordt beslist. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt niet dat daaraan is voldaan. De verwerende partij dient overigens des te meer aandacht te besteden aan de toelaatbaarheid van het aangevraagde indien ze zelf vaststelt, hetgeen het geval is, dat de woonkwaliteit in de omgeving reeds onder druk staat.

8.

De conclusie van het voorgaande is dat de overwegingen in de bestreden beslissing niet beantwoorden aan de strengere eisen aan formele motivering en zorgvuldigheid en geen andersluidende beslissing verantwoorden.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VI. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO**

1.

Artikel 4.8.2, derde lid VCRO bepaalt:

*“Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij :*

*1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;*

*2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;*

*3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”*

2.

Uit de bespreking van het eerste middel blijkt dat de overwegingen in de bestreden beslissing niet beantwoorden aan de strengere eisen aan formele motivering en zorgvuldigheid om andersluidend te beslissen dan het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij rekening te houden met de artikelen 5,1.0 en 6, 1.2.2 van het Inrichtingsbesluit en de artikelen 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b) en 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO. Zij dient bovendien het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling te betrekken, en in het bijzonder op zorgvuldige aandacht te besteden aan alle elementen en aspecten die in dit advies ongunstig worden beoordeeld.

## **VII. KOSTEN**

Op het verzoek van de verwerende partij om ‘*in bijkomende orde en in voorkomend geval*’ de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De beslissing van de verwerende partij van 23 januari 2014, waarbij aan de cvba COLIM de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een volautomatisch dats24-tankstation met bijhorende groenaanleg op een perceel gelegen te 9700 Bevere (Oudenaarde), Deinzestraat 85 en met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie A, nummer 0196A, wordt vernietigd.
2. De verwerende partij wordt bevolen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest. De verwerende partij moet hierbij handelen overeenkomstig het bevel op grond van artikel 4.8.2, derde lid VCRO.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, worden ten laste gelegd van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 juli 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ,      voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Katrien VISSERS,      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ