

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 13 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0645  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0030-A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Eddy STEVENS</b> 2. mevrouw <b>Veerle COSEMANS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Inke DEDECKER met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Spoorwegstraat 105
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>
Tussenkommende partij	de bvba <b>BRANDSTOFFEN CRIJNS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Steven MENTEN en Chris SCHIJNS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3600 Genk, Grotestraat 122

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 12 september 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 juli 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen van 21 maart 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor een verharding tot op een afstand van 6 m achter de carwash, voor de regularisatie van de self-carwash, voor de nieuwe totempaal met bijgaande reclamevoorziening en voor de reclameaanduiding op de luifel, voor de uitrusting van/aanleg bij het tankstation aan de voorzijde van het gebouw meer bepaald de inrichting van het tankstation met pompeilanden, de tankverluchtingen, LPG-pomp en vulpunten in inox-bak en voor de luifel, voor de omheiningen, en voor de akoestische wanden. De vergunning wordt geweigerd voor de regularisatie van vulmond LPG, een nieuw aan te leggen infiltratiebekken en de plaatsing van een akoestische wand in achterliggend agrarisch gebied, voor de regularisatie van 6 vlaggenmasten en van 2 aankondigingsborden, voor de bijkomende opslag van gasflessen aan de linkerzijde (tussen het gebouw en de zijdelingse perceelsgrens) op een perceel gelegen te 3740 Bilzen, Maastrichterstraat 51, met als kadastrale omschrijving afdeling 13, sectie A, nummer 24C.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 31 oktober 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 15 februari 2017 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 februari 2018.

Advocaat Inke DEDECKER voert het woord voor de verzoekende partijen.

De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Chris SCHIJNS voert het woord voor de 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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

## **III. FEITEN**

1.

Het aangevraagde project kent een uitgebreide stedenbouwkundige historiek:

- stedenbouwkundige vergunning dd. 29.10.1979 voor het oprichten van een garage en woning;
- stedenbouwkundige vergunning dd. 04.02.1980 voor het bijbouwen van een toonzaal met werkplaats;
- stedenbouwkundige vergunning dd. 05.02.1996 voor de verbouwing van een tankstation met shop en citernepark;
- stedenbouwkundige vergunning dd. 03.06.1996 voor het herinrichten van bestaande autozaal tot appartementen en burelen;
- stedenbouwkundige vergunning dd. 05.09.2003 voor het plaatsen van een ondergrondse LPG-pompinstallatie;
- stedenbouwkundige vergunning dd. 05.02.2010 voor het plaatsen van geluidswerende wanden, afsluitingswand en veiligheidsmuur;
- stedenbouwkundige vergunning dd. 23.08.2010 voor het plaatsen van een propaantank;
- stedenbouwkundige vergunning dd. 21.11.2011 voor het verplaatsen van een propaanaardgastank
- milieuvergunning dd. 18.12.2002 klasse 1 afgeleverd door verwerende partij voor de verdere exploitatie van een bevoorradingsstation voor motorvoertuigen, met een termijn verstrijkend op 18.12.2022;

- aktenaam dd. 07.10.2004 betrekend aan verwerende partij houdende een mededeling kleine verandering, voor een termijn verstrijkend op 18.12.2022;
- milieuvergunning dd. 14.01.2010 klasse 1 afgeleverd door de verwerende partij voor het veranderen van een bevoorradingsstation voor motorvoertuigen, met een termijn verstrijkend op 18.12.2022;
- milieuvergunning dd. 01.09.2016 klasse 1 afgeleverd door de verwerende partij voor de verandering van het vergunde bevoorradingsstation met LPG-installatie en carwash, met een termijn verstrijkend op 18.12.2022.

Op 9 december 2014 stelt het Agentschap inspectie RWO Limburg een proces-verbaal op wegens bouwintreken.

De tussenkomende partij dient op 26 november 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het plaatsen van een geluidswand, het regulariseren van een self-carwash, het verwijderen en vervangen van een reclamebord, het verwijderen van reclameborden, een picknickhoek, een aantal verhardingen en diverse opslagcontainers en het aanleggen van een infiltratiebekken" op een perceel gelegen te 3740 Bilzen, Maastrichterstraat 51.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'St. Truiden-Tongeren', vastgesteld met koninklijk besluit van 5 april 1977 voor de eerste 50 m in woongebied met landelijk karakter en het achterliggende gedeelte in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 december 2015 tot en met 20 januari 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen adviseert op 19 november 2015 gunstig.

De dienst Infrastructuur, Wegendienst adviseert op 17 december 2015 gunstig.  
De dienst Mobiliteit adviseert op 18 december 2015 gunstig.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Beleidscoördinatie en Omgeving adviseert op 22 december 2015 als volgt:

"...

*Het terrein dat het voorwerp van het advies uitmaakt ligt in de hoek tussen de Maastrichterstraat en de Brouwkstraat. In het oosten zijn twee percelen in gebruik door Aquafin NV, in het westen bevindt zich een woonhuis met voor- en achtertuin en in het zuiden ligt open agrarisch gebied. Volgens het gewestplan bevindt het terrein zich deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied.*

*Het tankstation met bijhorende autowasserij dringt niet dieper in het agrarisch gebied dan de achtertuin van de aanpalende woning en de aanplantingen en installaties op het aangrenzende perceel van Aquafin NV. Op basis van het aangepast plan wordt de bedrijfssite ingebreed en het achterste perceelgedeelte hersteld naar de oorspronkelijke toestand. De werken blijven beperkt tot het kadastrale perceel. Het vormt bijgevolg geen bijkomende aantasting van de plaatselijke of ruimere agrarische structuur.*

*Voor de regularisatie van de klinkerverharding 243m<sup>2</sup> en de aanleg van infiltratievoorziening binnen het agrarisch gebied bestaat geen landbouwkundige noodzaak. De regularisatie van de verhardingen en aanlegwerken kunnen niet worden verantwoord uit hoofde van een beroepsmatige agrarische noch para-agrarische activiteit.*

*Voor de regularisatie van de verharding in functie van de ontsluiting van de carwash en vullen van de LPG tank bestaat bijgevolg geen juridische vergunningsgrond.*

*Het betreffen reeds uitgevoerde werken in agrarisch gebied, echter niet in functie van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf. Voor wat betreft de werken en regularisaties in het landelijk woongebied is er vanuit landbouwkundig standpunt geen bezwaar. Voor wat betreft de regularisatie van de werken in agrarisch gebied, stelt het Departement Landbouw en Visserij dat een planologisch initiatief op deze site wenselijk is om een gepast juridisch kader te kunnen bieden om dergelijke werken te vergunnen. Vanuit landbouwkundig standpunt is een bedrijfsuitbreiding binnen de huidige perceelstructuur, zonder uitbreiding naar actief uitgebate landbouwpercelen aanvaardbaar.*  
...

De brandweer adviseert op 22 december 2015 gunstig.

De dienst lokale economie adviseert op 5 januari 2016 gunstig.

De provinciale dienst Water en Domeinen adviseert op 8 januari 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 18 en 19 februari 2016 voorwaardelijk gunstig voor de bouwaanvraag en voor het afzonderlijk plaatsen van een reclamebord.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert :

“ ...

#### **1. GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

##### **1.1 Voorschriften inzake ruimtelijke ordening**

Ligging volgens gewestplan, ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg, verkavelingen en verordeningen:

*De bestemming van het goed volgens het gewestplan St.Truiden – Tongeren is woongebieden met landelijk karakter. Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in het inrichtingsbesluit van 28 december 1972. De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.*

*De bestemming van het goed is ook agrarische gebieden. Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in het inrichtingsbesluit van 28 december 1972. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.*

*De bestemming van het goed is ook parkgebieden. Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in het inrichtingsbesluit van 28 december 1972. De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.*

Het perceel is niet gelegen binnen een bijzonder plan van aanleg.  
 Het perceel is niet gelegen binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.  
 Het perceel is niet gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling.  
 De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening reclame d.d. 10 november 2011 is van toepassing.

Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn op de aanvraag:  
 Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA of RUP, noch binnen de omschrijving van een vergunde en niet vervallen verkaveling.  
 De aanvraag wordt als volgt getoetst aan de voorschriften van het gewestplan, de gemeentelijke reclameverordening en de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften:  
 De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende voorschriften van de reclameverordening.

Afwijkingsbepalingen:  
 De aanvraag wijkt af van de voorschriften van de gemeentelijke reclameverordening wat betreft de volgende punten:

Reclameverordening	Afwijkingsvoorstel
Zone 2: er mag maximum 1 constructie met publiciteit per entiteit voorzien worden.	In dit ontwerp wordt de regularisatie van verschillende reclamevoorzieningen aangevraagd. De te regulariseren constructies zijn onder andere een aantal reclamevlaggen met een hoogte van 6,64m en reclame op een luifel. Verder wordt de bestaande reclametotem afgebroken en vervangen door een kleinere reclametotem met een hoogte van 4m. De bestaande reclaimedoeken zullen worden verwijderd.
- Zone 2: de hoogte van de publiciteit mag maximaal 5m ten opzichte van het maaiveld bedragen.	In dit ontwerp wordt er onder andere de regularisatie van een aantal vlaggen aangevraagd, deze zijn allen hoger dan de toegelaten 5m ten opzichte van het maaiveld.
- Zone 2: de oppervlakte van de publiciteit mag, buiten de bebouwde kom, maximaal 4m <sup>2</sup> bedragen.	In dit voorstel wordt de regularisatie van verschillende reclamevoorzieningen aangevraagd. De totale oppervlakte van deze voorzieningen bedraagt meer dan 4m <sup>2</sup> .
- De afstand van de publiciteit tot de zijdelingse perceelsgrens is minimum gelijk aan de hoogte van de publiciteit.	In dit dossier worden de vlaggen en het publiciteitspaneel op een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voorzien. Het akkoord van de aanpalende eigenaars ontbreekt

Het afwijkingsvoorstel is mits de nodige beperkingen conform de formele bepalingen van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

*Het afwijkingsvoorstel is na het opleggen van voorwaarden inhoudelijk aanvaardbaar gezien het voldoet aan de volgende criteria:*

- 1. Ze geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het BPA, het RUP of de verkaveling.*
- 2. De algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd.*
- 3. De afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.*

## **1.2 Andere voorschriften**

### Watertoets:

*Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.*

*Het perceel gelegen te Bilzen, Afdeling 13, Sectie A, nr. 24C stroomt af naar de Spikkelbeek, een niet geklasseerde, onbevaarbare waterloop die beheerd wordt door de Stad Bilzen. De locatie is volgens de watertoetskaarten mogelijk overstromingsgevoelig.*

*Mogelijke schadelijke effecten voor het water zouden kunnen ontstaan door wijziging van de kwaliteit van het oppervlaktewater of het grondwater, wijziging van infiltratie naar het grondwater, wijziging van de grondwatervoorraden en het grondwaterstromingspatroon, wijziging van het overstromingsregime, het afvoergedrag of de structuurkwaliteit van de waterloop, en wijziging van waterafhankelijke natuur.*

*De nabijgelegen gracht wordt niet ingebuisd, gedempt, overwelfd of geherprofileerd. Er worden bijgevolg geen significante schadelijke effecten verwacht m.b.t. de aspecten gewijzigd afvoergedrag of structuurkwaliteit van de waterloop.*

*Voor wat betreft de aspecten hemelwater en infiltratie wordt verwezen naar het advies van de waterbeheerder en de stedelijke milieudienst.*

## **1.3 Externe/interne adviezen**

### Stedelijke diensten infrastructuur en milieu

*Voorwaardelijk gunstig advies dd. 25/01/2016 met als referentie bv 2015/320:*

*1 Bepalingen betreffende de nutsvoorzieningen:*

#### **Aansluitbare nutsleidingen:**

*(Individuele standaard aansluiting gelegen binnen een geografische lengte op het openbaar domein tot een maximum van 100m.)*

- *Waterleiding: aanwezig*
- *Elektriciteit: aanwezig*
- *Gas: aanwezig*

***Indien er nieuwe aansluitingen gerealiseerd moeten worden, zijn de kosten voor deze aansluitingen en de eventuele nodige netuitbreiding die worden aangerekend afhankelijk van de netbeheerders en dienen deze rechtstreeks bij de netbeheerders aangevraagd te worden.***

*2 Bepalingen betreffende de riolering en groenaanplant:*

- *Gescheiden rioolstelsel*
- *Het perceel is gelegen in het centrale gebied van het zoneringsplan van de stad Bilzen.*

### **Opgelegde voorwaarden:**

#### *Advies riolering:*

- *Verplichte aansluiting van het huishoudelijke afvalwater op de riolering.*
- *Verbod op het plaatsen van een septische put.*
- *Verplicht plaatsen van een hemelwaterput met hergebruik of een infiltratievoorziening: er wordt een infiltratievoorziening van 41 m<sup>2</sup> voorzien.*
- *Verplicht gescheiden afvoer van hemelwater en afvalwater.*
- *De bestaande aansluitpunten blijven behouden.*
- *De bouwheer plaatst ter hoogte van de rooilijn een afzonderlijk onderzoeksputje voor de afvalwaterafvoerleiding en de hemelwaterafvoerleiding.*
- *Verplichte plaatsing van een terugslagklep op beide leidingen, minstens op de aansluitingen op kelderniveau.*
- *Het bij het bouw aanvraagdossier gevoegd rioleringsplan is slechts indicatief en heeft geen juridische waarde met betrekking tot de juiste ligging en/of hoogte van de aan te sluiten afvoer op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Hiervoor moet steeds vooraf én tijdig met de dienst infrastructuur van de stad Bilzen contact genomen te worden. Het as-built rioleringsplan moet bij keuring ter goedkeuring voorgelegd worden.*
- *Voor de lozing op het gemeentelijk rioleringsstelsel of op een open gracht moet de bouwheer steeds in het bezit zijn van een keuringsattest private waterafvoer van de VMW en een toelating lozing naar de gemeentelijk riolering van de stad Bilzen.*
- ***De procedure hieromtrent is als volgt: Na ontvangst van de bouwvergunning vraagt u best onmiddellijk de toelating lozing naar gemeentelijke riolering aan met het aanvraagformulier in bijlage. Een gemiddelde procedure duurt tussen de 6 en de 8 weken. Het is in uw voordeel om de lozing naar de gemeentelijke riolering zo vroeg mogelijk aan te vragen omdat u dan de juiste afwateringspeilen heeft en u de hoogte van de afvoeren hierop kunt aanpassen.***
- ***De effectieve lozing kan pas gebeuren na het voorleggen van het keuringsattest van de VMW.***
- *Er moet voldaan worden aan Hoofdstuk 6.2. 'beheersing van oppervlaktewaterverontreiniging' van Vlarem II dd. 31 augustus 2011.*
- *Voor de aanvang van de werken moet de bouwheer de dienst Infrastructuur van de stad Bilzen verwittigen indien er beschadigingen aan het openbaar domein zijn ter hoogte van zijn bouwperceel en moet hij een plaatsbeschrijving ter goedkeuring overmaken aan de dienst infrastructuur van de stad Bilzen.*
- *Aangebrachte schade aan het openbaar domein moet door de bouwheer op zijn kosten hersteld worden, na voorafgaandelijk contact met de dienst Infrastructuur van de stad Bilzen.*
- *Bijlage: aanvraagformulier toelating lozing naar de gemeentelijke riolering.*

#### *Advies groen:*

- *Geen opmerkingen*

#### *Advies milieu:*

- *Op 19 januari 2016 werden onderstaande aanpassingen op vraag van de stedelijke milieudienst door de architect (hoogte haag en niveaus infiltratievoorziening) bijgebracht:*
- *De voorziene haagbeuk op het perceel wordt geplaatst op 1m van de perceelsgrenzen met een maximale hoogte van 3m in plaats van 4m hoogte zoals oorspronkelijk voorzien.*
- *Er werden twee addendum details van het infiltratiebekken bijgevoegd waarop de peilen zijn aangegeven. Deze plannen dienen mee afgestempeld en gevolgd te worden.*

- De aanpassingen van de bouwvergunning kaderen ook in de voorwaarden van de milieuvergunning en kunnen door de aanleg van de geluidswand de hinder bij de geburen wegnemen.
- Op 14 maart 2016 werd een nieuwe milieuvergunningsaanvraag (klasse 1) ontvangen van de bestendige deputatie voor het veranderen van het vergund bevoorradingsstation met LPG-installatie en carwash door uitbreiding (bijkomende verdeelslangen, bijkomende opslaghouders voor 1.500L propaan) en wijziging (interne verplaatsing van vergunde activiteiten, stopzetting enkele vergunde activiteiten, vermindering opgeslagen hoeveelheden).

Stedelijke dienst lokale economie

Gunstig advies dd. 05/01/2016 met als referentie 2015/13800.

Stedelijke dienst mobiliteit

Gunstig advies dd. 18/12/2015 met als referentie 2015.182/mob-cl.

Agentschap Wegen en Verkeer van de provincie Limburg

Voorwaardelijk gunstig advies dd. 18/02/2016 met als referentie 719/B/BAV/2015/3219 voor het plaatsen van een geluidswand, regulariseren van een self-carwash, een luifel en andere verhardingen:

De vergunning kan gunstig geadviseerd worden mits de luifel ingekort wordt zodat ze samenvalt met de grens van het openbaar domein.

**Bij het aanvraag dossier is een document voor afstand van meerwaarde, ondertekent door de aanvrager, gevoegd voor het gedeelte van de luifel dat overhangt op het openbaar domein.**

**Vorgesteld wordt om de effectieve afstand van meerwaarde op te leggen als voorwaarde aan deze beslissing, zodat de afstand van meerwaarde onlosmakelijk verbonden is met de geldigheid van de beslissing.**

Agentschap Wegen en Verkeer van de provincie Limburg

Voorwaardelijk gunstig advies dd. 19/02/2016 met als referentie 719/B/PPP/2015/3220 voor het plaatsen van reclamevoorzieningen:

- Voor wat betreft de reclametotem moet het bord geplaatst worden op minstens 13 meter uit de as van de voorliggende rijweg. De inplanting moet bijgevolg gewijzigd worden ten opzichte van het ontwerp. Indien het bord niet achter de voornoemde rooilijn kan geplaatst worden, moet de vergunninghouder bij onteigening het bord op zijn kosten tot achter de vastgelegde rooilijn (13 meter uit de as van de weg) verplaatsen. Verder mag het bord geen hinder betekenen voor de zichtbaarheid op het verkeer van de gewestweg ter hoogte van de kruispunten en/of de private uitritten.
- Voor wat betreft de reclame op de luifel, kan deze enkel aanvaard worden op voorwaarde dat de luifel ingekort wordt zoals in het advies met referentie 719/B/BAV/2015/3219 omschreven. Hier verwijzen we naar de voorwaarde voor de afstand van meerwaarde, die reeds aan deze beslissing wordt opgelegd. De reclame op de luifel kan bijgevolg behouden blijven, indien deze geen hinder betekent voor de zichtbaarheid op het verkeer van de gewestweg ter hoogte van de kruispunten en/of de private uitritten.
- Voor wat betreft de 6 reclamevlaggen moet de totale hoogte van elke vlaggenmast beperkt worden tot 4m. Verder moet de afstand tussen de vlaggen en de private perceelsgrenzen minstens 1,5 maal de totale hoogte van de constructie bedragen. De vlaggen moeten dus verplaatst worden. Verder mogen de vlaggen geen hinder betekenen voor de zichtbaarheid op het verkeer van de gewestweg ter hoogte van de kruispunten en/of de private uitritten.



Naar aanleiding van de hinderaspecten worden hierover nog de nodige voorwaarden meegegeven in het advies, deze zijn op alle publiciteit van toepassing en worden bijgevolg opgelegd.

**De voorwaarden gesteld in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van de Provincie Limburg, uitgezonderd de voorwaarde inzake de publiciteit op de luifel, worden aan deze vergunning opgelegd.**

Brandweerzone Oost-Limburg

Gunstig advies dd. 22/12/2015 met als referentie 08196.15.03:

**De voorwaarden gesteld in het advies van de Brandweerzone Oost-Limburg, worden aan deze vergunning opgelegd.**

Departement Landbouw en Visserij, Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Limburg

Voorwaardelijk gunstig advies dd. 22/12/2015 met als referentie 2015\_047679:

Het tankstation met bijhorende autowasserij dringt niet dieper in het agrarisch gebied dan de achtertuin van de aanpalende woning en de aanplantingen en installaties op het aangrenzende perceel van Aquafin NV. Op basis van het plan wordt de bedrijfssite ingebreed en het achterste perceelsgedeelte hersteld naar de oorspronkelijke toestand. De werken blijven beperkt tot het kadastrale perceel. Het vormt bijgevolg geen bijkomende aantasting van de plaatselijke of ruimere agrarische structuur.

Voor de regularisatie van de klinkerverharding van 243m<sup>2</sup> en de aanleg van de infiltratievoorziening binnen het agrarisch gebied bestaat geen landbouwkundige noodzaak. De regularisatie van de verhardingen en aanlegwerken kunnen niet worden verantwoord uit hoofde van en beroepsmatige agrarische noch para- agrarische activiteit. Voor de regularisatie van de verharding in functie van de ontsluiting van de carwash en het vullen van de LPG tank bestaat bijgevolg geen juridische vergunningsgrond.

Het betreft reeds uitgevoerde werken in agrarisch gebied, echter niet in functie van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf. Voor wat betreft de werken en regularisaties in het landelijk woongebied is er vanuit landbouwkundig standpunt geen bezwaar. Voor wat betreft de regularisatie van de werken in agrarisch gebied, stelt het departement Landbouw en Visserij dat een planologisch initiatief op deze site wenselijk is om een gepast juridisch kader te kunnen bieden om dergelijke werken te kunnen vergunnen.

Vanuit landbouwkundig standpunt is een bedrijfsuitbreiding binnen de huidige perceel structuur, zonder uitbreiding naar actief uitgebate landbouwpercelen aanvaardbaar.

**Gezien de aanvraag handelt over de bedrijfsuitbreiding binnen de huidige perceel structuur en de werken zich volledig buiten het actief uitgebate agrarisch gebied bevinden, is een planologisch initiatief volgens de stedenbouwkundig ambtenaar niet opportuun. De economische activiteit is reeds gedurende decennia aanwezig en kan behouden blijven op zijn huidige plaats.**

Dienst Water en Domeinen van de Provincie Limburg

Voorwaardelijk gunstig advies dd. 08/01/2016 met als referentie 124.02.10/S2016N001156:

- **De bodem en de wanden van het infiltratiebekken moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en ingezaaid worden met gras.**
- **De noodoverloop van de hemelwaterputten moet hoger liggen als de overloop van het infiltratiebekken. Zoals uit het plan ken afgeleid worden werkt het infiltratiesysteem op terugstuwing. De inloop fungeert ook als uitloop. Mocht dit niet het geval zijn, is het infiltratiesysteem zonder overloop uitgevoerd en moet het volume verdubbeld worden. Infiltratiebekkens zonder overloop worden gebufferd aan 500m<sup>3</sup>/ha aangesloten verharding.**

**De voorwaarden gesteld in het advies van de dienst Water en Domeinen van de Provincie Limburg, worden aan deze vergunning opgelegd.**

Toegankelijk Vlaanderen

Voorwaardelijk gunstig advies dd. 22/11/2015 met als referentie 15\_599\_bis\_OGBL:

**De voorwaarden en aandachtspunten gesteld in het advies van Toegankelijk Vlaanderen, worden aan deze vergunning opgelegd.**

Intergemeentelijke Onroerend Erfgoeddienst Oost-Haspengouw en Voeren

**Na screening van het dossier op basis van de geplande ingrepen komt de IOED Oost-Haspengouw & Voeren tot het besluit dat er geen archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is voorafgaandelijk aan de uitvoering van de geplande ingrepen. Dit ontslaat de bouwheer echter niet van de decretale vondstmeldingsplicht (Onroerenderfgoeddecreet, art. 5.1.4).**

## **2. VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

### **2.1 Openbaar onderzoek:**

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek zoals bepaald bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbaarmaking van aanvragen. Er werd één bezwaarschrift ingediend:

Het bezwaarschrift geeft aan dat het woon-, leef- en werkklimaat van betrokkenen zeer ernstig aangetast wordt door de exploitatie van het bedrijf. Dit door zichthinder, geluidshinder en onaanvaardbare veiligheidsrisico's.

Er worden in het bezwaarschrift een aantal punten van ruimtelijke aard aangehaald:

1. *Strijdigheid van de aanvraag met de bestemming woongebied met landelijk karakter: Er wordt aangegeven dat het bedrijf niet past binnen de bestemming van het gewestplan. Hiervoor worden onder andere de problematische ligging, de omvang van het bedrijf en het niet uitvoeren van eerder opgelegde hinder beperkende maatregelen aangegeven.*
2. *Strijdigheid van de aanvraag met de bestemming agrarisch gebied. De aanleg van het deel van de site gelegen in agrarisch gebied, is volgens de bezwaarindiener in strijd met de bestemming omschreven in het gewestplan. Hier worden de diverse constructies gelegen in agrarisch gebied overlopen:*
  - *De verhardingen achter de carwash die men wenst te regulariseren liggen deels in agrarisch gebied. De verharding in waterdoorlatende klinkers is vergunningsplichtig en niet in functie van een agrarische activiteit. Een dergelijke verharding hoort volgens de bezwaarindiener dan ook niet thuis in agrarisch gebied. Er wordt ook aangehaald dat de verhardingen in agrarisch gebied reeds eerder verwijderd moest worden en dat dit tot op heden niet heeft plaatsgevonden.*
  - *Het gebruik van het achterliggend gebied achter de afscheiding-haagbeuk met de poort (het achterliggend agrarisch gebied): Er is hier een vulmond voor LPG gelegen. Deze vulmond heeft geen agrarische noodzaak en is bijgevolg niet verenigbaar met de bestemming van het gewestplan.*
  - *De akoestische geluidswand: De akoestische geluidswand met een hoogte van 4 meter is gedeeltelijk gelegen in agrarisch gebied. Deze constructie is niet verenigbaar met de bestemming van agrarisch gebied.*
  - *De kolenopslag en de opslag van gasflessen aan de achterzijde van het perceel: De kolenopslag en de opslag van gasflessen kunnen volgens de bezwaarindiener niet vergund worden in agrarisch gebied daar zij enkel in functie van de exploitatie gebeuren.*
3. *Strijdigheid met de gemeentelijke reclameverordening: De te regulariseren reclame wijkt af van de geldende reclameverordening wat betreft het aantal constructies, de hoogte van*

de publiciteit, de oppervlakte van de publiciteit en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. De bezwaarindiener geeft aan dat het hier niet om beperkte afwijkingen gaat, die bijgevolg niet kunnen worden toegestaan volgens artikel 4.4.1. van de VCRO.

4. De aanvraag is niet in overeenstemming met artikel 4.3.1§2.1 van de VCRO. Dit artikel uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening maakt melding van het beoordelingskader inzake de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is hier volgens de bezwaarindiener niet mee in overeenstemming en dit om volgende redenen:
- De akoestische wand veroorzaakt onaanvaardbare visuele hinder gezien de ligging dicht bij de tuinzone van het rechts aanpalende perceel.
  - De selfcarwash werd niet gebouwd conform de destijds afgeleverde stedenbouwkundige vergunning:
  - Het wassen van de auto's gebeurt met hogedrukreinigers in plaats van met borstelwassers, hetgeen in strijd is met de milieuvergunning. Bijkomend zorgt deze reinigingsmethode voor veel lawaai en een hinderlijk fluitend geluid bij vriesweer. Dit geluid is zelfs 's nachts hoorbaar. Bij wind wordt de nevel afkomstig van de hogedrukreinigers richting de rechts aanpalende woning geblazen.
  - De stofzuigerunit zal na de voorgestelde maatregelen nog steeds hinder veroorzaken voor de aanpalende woning.
  - De standplaats van de vrachtwagen wordt nu ingetekend tegen de rechter perceelsgrens, die grenst aan het perceel van de bezwaarindieners. Het kiezen voor deze locatie is volgens de bezwaarindiener strijdig met de milieuwetgeving. Daarnaast zal het aanleveren van LPG volgens de bezwaarindiener voor bijkomende hinder zorgen.
  - De bijkomende opslag van gasflessen wordt op de plannen aangegeven als te verplaatsen. Volgens de bezwaarindiener wordt deze voorzien in de openlucht. Volgens de bezwaarindiener is de voorgestelde opslagmethode niet conform de geldende milieuwetgeving.
5. Verder wordt aangehaald dat er een deel van het openbaar domein verhard werd om de toegang tot de site te verbreden.

Er worden in het bezwaarschrift een aantal punten aangehaald met betrekking op de milieuwetgeving. Deze aspecten kunnen niet beoordeeld worden in deze stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en zullen aan bod komen in de vernieuwde milieuvergunningsaanvraag die op 14 maart 2016 op de stedelijke milieudienst werd ontvangen voor het uitbrengen van een advies. De beslissingsbevoegdheid van deze milieuvergunningsaanvraag ligt bij de bestendige deputatie van de Provincie Limburg.

Aan het college wordt voorgesteld om het bezwaarschrift als volgt te behandelen (overeenkomstig de hierboven aangehaalde punten):

1. Het gaat om een historisch gegroeid bedrijf gelegen langs een gewestweg. Het tankstation met aanhorigheden werd volgens onze gegevens in gebruik genomen in 1972. De huidige regularisatie- aanvraag wat betreft de constructies gelegen in landelijk woongebied omvatten vooral een modernisering van dit deel van deze site. In de directe omgeving zijn er verschillende functies aanwezig zoals onder andere een toonzaal met verlichtingsarmaturen, een bandencentrale, een dierenartspraktijk en een aantal ééngezinswoningen. Gezien het gemengde gebruik aanwezig in de omgeving kunnen een aantal modernisering van de reeds geruime tijd aanwezige site aanvaard worden. Hierop wordt dieper ingegaan in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (art 2.4 van deze beslissing).

2. In dit dossier worden er onder andere een aantal regularisaties, het oprichten van een geluidswand en het oprichten van een infiltratiebekken in het agrarisch gebied aangevraagd. In het verleden (meerdere vergunningen uit 2010) werden er reeds voorwaarden opgelegd aan de genomen beslissingen, die niet allemaal uitgevoerd werden.

*In het huidige aanvraagdossier worden de reeds aangelegde verhardingen sterk beperkt. Er wordt enkel een strook achter de carwash voorzien die voor de vlotte verkeersafwikkeling en de veiligheid van het carwashgedeelte moet zorgen. Deze verharding is waterdoorlatend en kan aanvaard worden gezien ze zich volledig buiten het actief uitgebate agrarisch gebied bevindt.*

*De vulmond voor LPG en het infiltratiebekken zijn beiden lage constructies en hebben geen negatieve impact op de omliggende percelen wat betreft het visuele aspect. Op het detailplan van het infiltratiebekken wordt aangegeven dat er inheemse beplanting voorzien zal worden zowel in als rond de infiltratievoorziening. Verder werd de vulmond reeds op deze plaats ingetekend in de milieuvergunningsaanvraag waarvoor er een beslissing werd afgeleverd op 14 januari 2010 door de bestendige deputatie. Beide inrichtingen bevinden zich ook buiten de actief uitgebate landbouwgronden achter de site. Bijgevolg kunnen ze aanvaard worden op de voorgestelde plaats.*

*De akoestische geluidswand bevindt zich slechts gedeeltelijk in agrarisch gebied. De inplanting van de geluidswand wordt voorzien naar aanleiding van de resultaten van de bij het dossier gevoegde geluidsstudie. De geluidswand beperken in hoogte of in lengte kan dan ook een rechtstreeks effect hebben op de geluidsoverlast. Er wordt dan ook voorgesteld volledig in te zetten op het wegwerken van de geluidsoverlast en de geluidswand te vergunnen zoals voorgesteld in het dossier.*

*De opslag van de gasflessen zal niet verplaatst worden binnen het agrarisch gebied zoals aangegeven wordt in het bezwaarschrift. Er wordt immers aangegeven op de inplantingsplannen dat de bestaande opslag van gasflessen verwijderd zal worden en er een nieuwe opslag van gasflessen voorzien wordt aan de voorzijde van het perceel, links naast het hoofdgebouw. Deze gewijzigde plaats kan enkel aanvaard worden indien ze volledig in overeenstemming is met de milieuwetgeving. Dit dient dan ook afgetoetst te worden in een vernieuwde milieuvergunningsaanvraag, alvorens er gasflessen op het terrein kunnen geplaatst worden.*

*3. Het bedrijf wordt commercieel uitgebaat en is gelegen aan een gewestweg. Gezien de aard van de inrichting is het te verantwoorden dat er een aantal reclamevoorzieningen aanwezig zijn. Er werd hieromtrent een advies gevraagd aan het Agentschap Wegen en Verkeer. Er worden een aantal afwijkingen ten opzichte van de gemeentelijke reclameverordening aangevraagd. De bezwaarindiener acht deze afwijkingen niet van beperkte aard. Hiermee kan deels akkoord gegaan worden. Er wordt dan ook voorgesteld om enkele beperkingen aan de reclamevoorzieningen op te leggen. De afwijkingen worden verder behandeld in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (art 2.4 van deze beslissing).*

*4. De aanvraag is volgens de bezwaarindiener niet in overeenstemming met artikel 4.3.1§2.1 van de VCRO. Dit artikel uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening maakt melding van het beoordelingskader inzake de goede ruimtelijke ordening.*

*- De akoestische wand wordt in dit ontwerp geflankeerd door een haagbeplanting die de wand naar de aanpalende buur aan het zicht moet onttrekken. Verder is het rechts aanpalende perceel hoger gelegen, waardoor de wand slechts beperkt zichtbaar zal zijn. Bovendien hebben de aanwezige leilindes op het perceel van de bezwaarindiener een gelijkaardige hoogte.*

*- De selfcarwash werd inderdaad niet opgericht conform de destijds afgeleverde stedenbouwkundige vergunning. De aanwezige constructie leunt echter zowel qua ontwerp als qua afmetingen sterk aan tegen het vergunde ontwerp waardoor de impact op de omgeving ruimtelijk gezien hetzelfde blijft. De wasmethode en nevel dienen beoordeeld te worden in de vernieuwde milieuvergunningsaanvraag, waar ze afgetoetst zullen worden aan de geldende milieuwetgeving.*

- De stofzuigerunit bevindt zich aan de linkerzijde van het perceel, op meer dan 30m van het perceel van de bezwaarindieners. Door het voorzien van een geluidswerende constructie rond de stofzuigerunit wordt het geluid bijkomend gedempt.
  - De standplaats van de vrachtwagen is enkel een weergave van de plaats waar de vrachtwagen zal staan bij de LPG levering. De losplaats van de vrachtwagen is niet van ruimtelijke aard en zal beoordeeld worden in de lopende milieuvergunningsaanvraag. De verharding gelegen in deze zone kan aanvaard worden.
  - Er wordt op dit moment geen nieuwe constructie voor het stallen van gasflessen aangevraagd. Indien men hier een bijkomende constructie voor wenst op te richten moet dit steeds stedenbouwkundig en milieutechnisch aangevraagd worden.
5. De opmerking inzake de verharding aangelegd op openbaar domein kan gevolgd worden. De verhardingen aan de rechterzijde van het perceel worden op de vergunde toestand als te verwijderen aangegeven. Bijgevolg zal het openbaar domein hier in zijn oorspronkelijke vorm hersteld worden.

De stedenbouwkundig ambtenaar beoordeelt het bezwaar als ontvankelijk en deels gegrond.

## **2.2 Historiek:**

Stedenbouwkundige vergunningen dd. 29/10/1979 met als referentie 1979/2456 met als onderwerp "oprichten van een garage en woning".

Stedenbouwkundige vergunningen dd. 04/02/1980 met als referentie 1979/2514 met als onderwerp "bijbouwen van toonzaal + werkplaats".

Bouwmisdrijven dd. met als referentie PV/BO 1995/12 met als onderwerp "uitbreiding van werkhuis(autoherstelplaats)".

Stedenbouwkundige vergunningen dd. 05/02/1996 met als referentie 1995/6207 met als onderwerp "verbouwing tankstation + shop citernepark".

Stedenbouwkundige vergunningen dd. 03/06/1996 met als referentie 1996/6437 met als onderwerp "herinrichten van bestaande autozaal tot appartementen en burelen".

Stedenbouwkundige vergunningen dd. 05/09/2003 met als referentie 2003/8439 met als onderwerp "plaatsen van een ondergrondse L.P.G-pompinstallatie"

Stedenbouwkundige vergunningen dd. 05/02/2010 met als referentie 2009/10986 met als onderwerp "slopen van een loods en het oprichten van een selfcarwash bij een tankstation".

Stedenbouwkundige vergunningen dd. 30/04/2010 met als referentie 2010/11346 met als onderwerp "plaatsen van geluidswerende wanden, afsluitingswand en veiligheidsmuur".

Stedenbouwkundige vergunningen dd. 23/08/2010 met als referentie 2010/11558 met als onderwerp "plaatsen van een propaantank".

Stedenbouwkundige vergunningen dd. 21/11/2011 met als referentie 2011/12031 met als onderwerp "verplaatsen van een propaangastank".

## **2.3 Beschrijving van het perceel en de omgeving:**

Het goed is gelegen in een woonlint, naast een gewestweg waar de aanwezige gebouwen variëren in hoogte, inplanting en bouwstijl. Het heterogene straatbeeld bestaat vooral uit woningen, overwegend in open en halfopen vorm, afgewerkt in materialen met een grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.

## **2.4 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:**

De aanvraag betreft het plaatsen van een geluidswand, het regulariseren van een self-carwash, een luifel bij een tankstation, een aantal verhardingen en diverse reclamevoorzieningen, het verwijderen en vervangen van een reclametotem, het

verwijderen van reclamedoeken, een picknickhoek, een aantal verhardingen en diverse opslagcontainers en het aanleggen van een infiltratiebekken.

Zowel de eerder vernoemde reclamevoorzieningen, als de picknickplaats, de containerconstructies, de verharding op het openbaar domein enzovoorts die als te verwijderen in het dossier aangegeven worden, zijn niet eerder vergund. Het plaatsen van dergelijke constructies is steeds vergunningsplichtig. Het verder in stand houden ervan betekent een voortzetting van de onvergunde toestand. Wij raden dan ook aan om de laatste vergunde toestand na te kijken en alle onvergunde constructies en inrichtingen aanwezig op de site te verwijderen.

Om ervoor te zorgen dat deze onvergunde inrichtingen en constructies ook effectief verwijderd zullen worden wordt voorgesteld om aan deze beslissing op te leggen dat alle onvergunde inrichtingen en constructies binnen de 6 maanden na het verkrijgen van deze vergunning verwijderd moeten worden. Indien deze niet verwijderd zijn verliest deze beslissing zijn rechtsgeldigheid.

In het kader van het openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend. Dit bezwaar werd ontvankelijk en deels gegrond verklaard.

Er wordt een regularisatie aangevraagd voor:

1) een self carwash met stofzuigereiland:

De self carwash werd niet gebouwd conform het eerder vergunde ontwerp met referentie 2009/10986. De afmetingen van de huidige carwash zijn bijna dezelfde als het eerder vergunde ontwerp. De voorziene carwash is enkel 34cm hoger dan het vergunde ontwerp. Verder werd de technische ruimte van de carwash in het midden voorzien in plaats van aan de linkerzijde. Met de gewijzigde afmetingen van de constructie en de gewijzigde inplanting van de self carwash kan akkoord gegaan worden gezien de impact ervan op omgeving niet wijzigt.

Het bijhorende stofzuigereiland ligt volgens de bezwaarindiener op een andere locatie dan vergund. Op foto 14 en 15 uit de fotoreportage is te zien dat de inplanting van deze constructie overeenkomt met het huidige inplantingsplan. De locatie werd echter licht gewijzigd ten opzichte van de eerder vergunde plannen uit 2010. Deze locatie is op meer dan 30m van het perceel van bezwaarindiener gelegen. Verder worden er maatregelen genomen om de geluidshinder te beperken. Bijgevolg kan deze gewijzigde inplanting aanvaard worden.

De gewijzigde plaats van technische unit van de self carwash, de gewijzigde wasmethode en de effecten van deze wijzigingen zullen beoordeeld worden in de lopende milieuvergunningsaanvraag (zie advies Stedelijke milieudienst).

2) een luifel bij een tankstation:

De luifel die boven het pompstation aanwezig is, is niet conform de geldende stedenbouwkundige vergunning voorzien. De luifel werd groter opgericht dan vergund en bevindt zich aan de voorzijde voor een gedeelte op het openbaar domein. Er werd een advies gevraagd aan het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) waarin de inplanting van de luifel beoordeeld wordt. Het advies wordt omschreven als voorwaardelijk gunstig, maar houdt grote beperkingen in. Concreet wordt er in het advies onder andere aangegeven dat de luifel, die gedeeltelijk gelegen is op openbaar domein, ingekort moet worden. Bij het dossier is een afstand van meerwaarde gevoegd, ondertekent door de aanvrager. Voorgesteld wordt dan ook om de effectieve afstand van meerwaarde op te leggen als voorwaarde aan deze beslissing, zodat de afstand van meerwaarde onlosmakelijk verbonden is met de geldigheid van deze beslissing.

3) een aantal reclamevoorzieningen ( 6 reclamevlaggen, een reclametotem & publiciteit op een luifel):

Het ontwerp voldoet niet aan de voorschriften van de gemeentelijke reclameverordening. Er worden afwijkingen aangevraagd wat betreft het aantal reclamevoorzieningen, de afmetingen van deze constructies en de afstanden tot de perceelsgrenzen. In het advies van AWW worden er voorwaarden opgelegd die de reclamevoorzieningen in hoogte en oppervlakte beperken. Daarnaast moet men bij de inplanting rekening houden met de plaatsing van de vlaggen en de reclametotem ten opzichte van de aangegeven rooilijn en de afstand tot de private perceelsgrenzen. De reclamevoorzieningen mogen geen van allen hinder betekenen voor de zichtbaarheid op het verkeer van de gewestweg ter hoogte van de kruispunten en/of de private uitritten.

Alle onvergunde reclamevoorzieningen moeten zoals eerder aangegeven binnen de 6 maanden van het perceel verwijderd worden.

4) een aantal verhardingen:

In dit voorstel voor een regularisatie worden een grote oppervlakte aan verhardingen in het agrarisch gebied verwijderd en terug ingericht als groene zone. Verder wordt er een regularisatie aangevraagd voor verhardingen binnen het landelijk woongebied en een verharding van 243m<sup>2</sup> in agrarisch gebied. Het verwijderen van een groot deel van de verhardingen in agrarisch gebied is essentieel om ervoor te zorgen dat de impact van de site op de omgeving positief evolueert. Met de te regulariseren verharding kan akkoord gegaan worden gezien ze gelegen is in niet actief uitgebaat agrarisch gebied en de veiligheid van de verkeersafwikkeling bij het gebruik van de carwash verbetert.

Er wordt een vergunning aangevraagd voor het plaatsen van:

1) een akoestische geluidswand:

In het bezwaarschrift wordt duidelijk kenbaar gemaakt dat de bezwaarindieners niet akkoord zijn met het oprichten van de akoestische geluidswand, en dit zowel qua vorm als qua inplanting. Er wordt afgeweken van het eerder vergunde ontwerp uit 2010, waarin de geluidswand voorzien werd over een lengte van 50m naast de rechter perceelsgrens en achter de self-carwash. Het huidige voorstel voor de inplanting van de geluidswand in kokospanelen wordt voorzien naar aanleiding van de resultaten van de bij het dossier gevoegde geluidsstudie. Om het beoogde effect, namelijk de geluidshinder sterk verminderen, te bekomen, is het dan ook opportuun de geluidswand zoals voorgesteld op te richten. Om de visuele impact van de geluidswand te beperken wordt er een haagbeuk voorzien. Verder is het perceel van de rechterbuur hoger gelegen dan het perceel van de aanvrager, waardoor de hoogte van de akoestische wand 3,5m bedraagt gezien van op het perceel van de bezwaarindiener.

2) Het aanleggen van een infiltratiebekken:

Het infiltratiebekken wordt voorzien in het agrarisch gebied en zal volledig beplant worden zodat het groene karakter van het landschap hier wederkeert. Gelet op het advies van de stedelijke diensten infrastructuur en milieu en het advies van de Provincie Limburg, dienst water en domeinen, worden de nodige voorwaarden aan het infiltratiebekken opgelegd.

3) Het verwijderen en vervangen van een reclametotem:

De bestaande reclametotem zal verwijderd worden. Er zal een nieuwe reclametotem voorzien worden met een oppervlakte van 5m<sup>2</sup>. Gelet op het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, waarin opgelegd wordt dat de nieuwe totem qua inplanting voorzien moet worden achter de door AWW bepaalde rooilijn en tot op 1,5 maal de hoogte van de private perceelsgrenzen. Indien deze voorwaarden van AWW aan deze vergunning opgelegd worden, kan akkoord gegaan worden met het vervangen van de reclametotem.

Gezien de omvang van de aangevraagde regularisaties, de te verwijderen constructies en de op te leggen voorwaarden wordt voorgesteld om aan deze beslissing op te leggen dat ze in zijn geheel moet worden uitgevoerd. Dit wil zeggen dat de voorgestelde regularisaties

*slechts rechtsgeldig zijn indien alle voorgestelde maatregelen, de nieuw op te richten constructies en alle opgelegde voorwaarden in dit dossier effectief uitgevoerd zijn binnen de geldigheidstermijn van deze vergunning.*

### 3. ALGEMENE CONCLUSIE

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en met de vereisten van een goede plaatselijke ordening. Het voorgestelde is verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving.*

*De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft een voorwaardelijk gunstig advies voor het plaatsen van een geluidswand, het regulariseren van een self-carwash, een luifel bij een tankstation, een aantal verhardingen en diverse reclamevoorzieningen, het verwijderen en vervangen van een reclametotem, het verwijderen van reclamedoeken, een picknickhoek, een aantal verhardingen en diverse opslagcontainers en het aanleggen van een infiltratiebekken.*

*Voorgesteld wordt om volgende voorwaarden op te leggen:*

- Alle onvergunde inrichtingen en constructies moeten binnen de 6 maanden na het verkrijgen van deze vergunning verwijderd worden.*
  - Er wordt een afstand van meerwaarde gedaan voor het gedeelte van de luifel op openbaar domein, zoals aangegeven in bijgevoegd document.*
  - De voorgestelde regularisatie is slechts rechtsgeldig indien alle voorgestelde maatregelen en alle opgelegde voorwaarden in dit dossier effectief uitgevoerd zijn.*
  - De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer inzake de reclamevoorzieningen van de provincie Limburg.*
  - De voorwaarden opgenomen in het advies van Departement Landbouw en Visserij, Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling Limburg.*
    - De voorwaarden opgenomen in het advies van Stedelijke diensten infrastructuur en milieu.*
    - De voorwaarden opgenomen in het advies van Toegankelijk Vlaanderen.*
  - De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer van de provincie Limburg.*
  - De voorwaarden opgenomen in het advies van Intergemeentelijke Onroerend Erfgoeddienst Oost-Haspengouw en Voeren.*
- ...*

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 21 maart 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

*“ ...*

#### **A. AARD VAN DE AANVRAAG**

*De aanvraag betreft het plaatsen van een geluidswand, het regulariseren van een self-carwash, een luifel bij een tankstation, een aantal verhardingen en diverse reclamevoorzieningen, het verwijderen en vervangen van een reclametotem, het verwijderen van reclamedoeken, een picknickhoek, een aantal verhardingen en diverse opslagcontainers en het aanleggen van een infiltratiebekken.*

*Er werden verscheidene vergunningsplichtige werken uitgevoerd op het perceel zonder de nodige stedenbouwkundige vergunningen. Het gaat hier onder andere over het aanleggen van verhardingen in agrarisch gebied, het plaatsen van reclamevoorzieningen waaronder*



*een aantal vlaggen en een totem, het inrichten van een picnickhoek en het plaatsen van containerconstructies. Verder werden de luifel bij het takstation, de self-carwash, de LPG-pomp en de ontluuchtingsinstallaties anders opgericht dan vergund.*

*De geplaatste reclamedoeken, de picnickhoek en de containerconstructies worden van het perceel verwijderd. Verder wordt de reclametotem aan de voorzijde van het perceel verwijderd en vervangen door een totem met beperktere afmetingen.*

*De verhardingen aan de achterzijde van het perceel, gelegen in agrarisch gebied, zullen grotendeels verwijderd worden. De bestaande opslag van kolen en gasflessen zal verplaatst worden naar de voorzijde van het perceel.*

*Verder werd de geluidswerende wand aan de rechterzijde van het perceel, die eerder vergund werd, niet geplaatst. De eerder verleende vergunning is ondertussen vervallen. Er wordt dan ook via dit dossier aangevraagd om alsnog een geluidswerende wand te plaatsen. Het ontwerp van de akoestische wand is gewijzigd ten opzichte van het eerder vergunde ontwerp wat betreft de hoogte en de inplanting. De hoogte van de wand in kokos panelen bedraagt 4m ten opzichte van het maaiveld en de wand wordt deels voorzien in agrarisch gebied. De geluidswerende wand buigt af naar links over de laatste 12m en wordt volledig voorzien in akoestische kokospanelen.*

*(...)*

#### **ADVIES GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR**

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat luidt als volgt:*

*(...)*

#### **BESLISSING SCHEPENCOLLEGE**

##### Openbaar onderzoek

*Het schepencollege verwijst naar en gaat akkoord met het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*

##### Externe adviezen

*Het schepencollege verwijst naar en gaat akkoord met het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar*

##### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

*Het schepencollege verwijst naar en gaat akkoord met het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*

##### Watertoets

*Het schepencollege verwijst naar en gaat akkoord met het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar*

***Het schepencollege beslist in de zitting van 21/03/2016 om te vergunnen.***

*...*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 26 april 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 juni 2016 om dit beroep ontvankelijk doch deels ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. Hij adviseert:

“ ...

### **VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

(...)

#### Omschrijving van de aanvraag en de omgeving

*Het vergunningsaanvraagformulier vermeldt als voorwerp "de regularisatie van een self-carwash met omgevingsaanleg as-built, het slopen van een bijgebouw, de opslag van brandstoffen, het bijplaatsen van een akoestische geluidswand en de noodzakelijke aanpassingen van de omgevingsaanleg op het perceel."*

*De nota bij de aanvraag verschaft hierbij een uitvoerige toelichting.*

*Het perceel is gesitueerd in een lintbebouwing langs de gewestweg N2 Bilzen-Maastricht, in de onmiddellijke nabijheid van de rotonde met de aansluiting van de zuidoostelijke omleidingsweg.*

*De omgevende bebouwing bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, waarvan sommigen met nevenfuncties als handel, diensten, .... Deze bebouwing, overwegend in open en halfopen vorm, varieert in hoogte, inplanting en bouwstijl en vormt een heterogeen straatbeeld.*

#### Beoordeling van de aanvraag

##### *1) De werken in het achterliggende agrarisch gebied*

- Volgens het gewestplan is het perceel voor de eerste 50m achter de rooilijn begrepen in een woongebied met landelijk karakter. Het achterliggend perceelsdeel is begrepen in een agrarisch gebied.*
- De aanvraag omvat volgende werken in dit agrarisch gebied : de regularisatie van klinkerverharding achter de carwash, de regularisatie van vulmond LPG, een nieuw aan te leggen infiltratiebekken en de plaatsing van een akoestische wand (achterste deel, voor een lengte van circa 14m).*
- De LPG vulmond wordt als vergund vermeld. Volgens nazicht is er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden, waarmee deze vulmond in agrarisch gebied werd aangenomen.*
- Deze werken zijn strijdig met de vigerende bestemmingsvoorschriften. Er gelden geen uitzonderings- of afwijkingsbepalingen die een vergunning mogelijk maken.*
- Ter zake kunnen de opmerkingen in het bezwaarschrift/beroepschrift niet worden weerlegd.*

##### *2) De regularisatie van de self-carwash*

- Op 5 februari 2010 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een loods en het oprichten van een self-carwash bij een tankstation. De voorziene carwash had een gesloten achterwand, er moest aan voorzijde in- en uitgereden worden. De inplanting was voorzien met de achtergevel op 48m achter de rooilijn. De carwash werd niet uitgevoerd overeenkomstig het goedgekeurde plan: een enigszins verschoven inplanting, een gewijzigde configuratie (technisch lokaal nu centraal) en een gewijzigd uiterlijk. Thans is de circulatie voorzien dat er aan voorzijde in- en aan achterzijde uitgereden wordt.*

- *Rekening houdende met de vergunning van 5 februari 2010 voor de carwash, kan de regularisatie van de huidige constructie als dusdanig wel principieel worden aangenomen.*
  - *De afstand tot de rechter perceelsgrens bedraagt thans 6.35m in plaats van 4.80m volgens de eerdere vergunning.*  
*De afmetingen en bebouwde oppervlakte zijn quasi identiek als eerder vergund; de wijzigingen van het uitzicht zijn beperkt;*
  - *Om het gebruik van het achter gelegen agrarisch gebied uit te sluiten en mogelijke hinder naar de omgeving te beperken kan wel als voorwaarde worden opgelegd dat aan achterzijde ('achtergevel') van de carwash een afscherming moet worden aangebracht -eventueel volledig dicht gemaakt worden-, zodat het doorrijden onmogelijk wordt gemaakt en de circulatie moet worden georganiseerd zoals in de vroegere aanvraag voorgesteld. De verharding achter de carwash is te verwijderen.*
  - *De wijze van exploitatie blijft te beoordelen bij de milieuvergunningsaanvraag.*

### 3) De onderscheiden reclamevoorzieningen

- *De plannen bevatten de volgende reclamevoorzieningen : het plaatsen van een nieuwe totempaal 'TOTAL' (met kleinere afmetingen, in vervanging van de bestaande totem), het regulariseren van 6 vlaggenmasten, van 2 aankondigingsborden op het terrein en van de reclameaanduiding op de luifel.*
- *Gemeentelijke verordening reclame*  
*In toepassing van deze verordening is het terrein/gebouw gesitueerd in een zone 2, buiten de bebouwde kom.*

*Ter zake stelt de verordening ;*

#### **"Publiciteit op vrijstaande constructies**

*Buiten de bebouwde kom kan een vergunning worden verleend voor het plaatsen van vrijstaande publiciteitsconstructies mits te voldoen aan de volgende voorwaarden:*

*maximum 1 constructie per entiteit*

*oppervlakte van de publiciteit maximum 4 m<sup>2</sup> (exclusief drager)*

*hoogte maximum 5 m t.o.v. het maaiveld*

*de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimum gelijk aan de hoogte van de publiciteit. Een inplanting dicht bij de perceelsgrens kan enkel toegelaten worden mits akkoord van de aanpalende eigenaar(s).*

#### **Publiciteit op aanplakborden**

*Vergunning kan worden verleend voor het aanbrengen van affiches op aanplakborden mits te voldoen aan de volgende voorwaarden:*

*maximum 1 aanplakbord per gebouw*

*enkel tegen de blinde gevel van het gebouw*

*enkel in het vlak van de zijgevel*

*onderkant minimum 1 m boven het maaiveld*

*minimum 0,50 m van de rand van het bouwwerk*

*oppervlakte maximum 10 m<sup>2</sup>."*

*De aanvraag is hiermee niet in overeenstemming voor wat betreft:*

- *Er zijn verscheidene constructies aanwezig: de totem, 6 vlaggenmasten, 2 aankondigingsborden en de aanduidingen op de luifel.*
- *De totale oppervlakte van deze publiciteit bedraagt ruimschoots meer dan (zelfs een veelvoud van) 4m<sup>2</sup>.*
- *De luifel is 5.35m hoog, de vlaggenmasten zijn 6.64m hoog; 4 masten zijn ingeplant in de directe nabijheid van de zijdelingse perceelsgrenzen; de akkoorden van de aanpalende eigenaars zijn niet bijgevoegd;*
- *Betreffende de luifel wordt in het advies van AWW de voorwaarde gesteld dat deze moet worden ingekort zodat hij samenvalt met de grens van het openbaar domein.*

*Volgens de plannen is deze luifel namelijk 0.65m op het openbaar domein van de gewestweg overbouwd.*

- Bij de aanvraag werd een eenzijdige verklaring 'belofte tot verzaking aan de waardevermeerdering' gevoegd. De procedure tot een geregelde afstand van meerwaarde vereist wel het akkoord van de bevoegde administratie/ overheid evenals de vastlegging in een authentieke akte. Om reden van de mogelijke precedentswaarde is het niet wenselijk in casu een andere handelwijze te hanteren.*
- Het geheel van de aanwezige publiciteit is van die aard en omvang dat dit niet meer als een beperkte afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van de verordening kan worden beschouwd.  
Voorgesteld wordt de reclame te beperken tot de nieuwe totempaal en de aanduiding op de luifel (mits het akkoord van AWV voor de luifel bekomen wordt), onder de voorwaarden dat de vlaggenmasten en de aankondigingsborden voorafgaand worden verwijderd.*
- De stad Bilzen heeft deze verordening gemaakt onder meer vanuit de visie te willen waken over het uitzicht van de publiciteit omwille van de kwaliteit van het openbaar domein, het straatbeeld, ..., de open ruimten, ..., de landelijke gebieden ...  
In dit opzicht kan de argumentatie bij de aanvraag niet worden bijgetreden.*

*4) De uitrusting van / aanleg bij het tankstation aan voorzijde van het gebouw ('voorraad-shop-bureel')*

- Het betreft de inrichting van het tankstation met pompeilanden en luifel, de tankverluchtingen, LPG-pomp, vulpunten in inox-bak en de bijkomende opslag van gasflessen aan linkerzijde (tussen het gebouw en de zijdelingse perceelsgrens).*
- Deze grotendeels te regulariseren toestand kan vanuit ruimtelijk oogpunt worden aangenomen, rekening houdende met de eerder verleende vergunningen en de relatief beperkte gewijzigde uitvoeringen en met het samengaan in het voorkomen van de globale inrichting. Uitzondering hierbij wordt evenwel gemaakt voor de regularisatie van de luifel (zie hierboven onder 3) en de voorgestelde bijkomende opslag van gasflessen. De opslag van gasflessen in open lucht op deze plaats zal zonder een veiligheidsscherm (afschermende constructie) niet kunnen toegelaten worden. Wegens het ontbreken van een voorstel ter zake en de onwenselijkheid om in de stroken langs de zijdelingse perceelsgrenzen dit soort constructies toe te laten, kan vanuit oogpunt van veiligheid de voorgestelde opslag niet worden aangenomen.*

*5) omheiningen en akoestische wanden*

- Het plan duidt drie soorten omheiningen aan:*
  - omheining type 1, vooraan aan linker perceelsgrens, een 1.50m hoge maasvormige draadafsluiting;*
  - omheining type 3, aan linker perceelsgrens, vanaf de keermuur langs de garage-afrit tot op 50m perceelsdiepte, een 1.50m hoge kokosdraadafsluiting boven een 0.75m hoge keermuur;*
  - omheining type 2, langs de rechter en achterste perceelsgrens, over de volledige lengte, en langs het achterste deel van de linker perceelsgrens, een 2m hoge maasvormige bekaertdraadafsluiting;*

*Aan achterzijde van het perceel wordt grotendeels een 4m hoge haagbeuk aangeplant langs deze draadafsluiting. Landschappelijk is deze lijnbeplanting aanvaardbaar. Hiermee zal ook de aanwezigheid van de draadafsluiting nog nauwelijks opvallen. De voorgestelde aanplanting van de haagbeuk in het achtergelegen agrarisch gebied is als voorwaarde mee op te nemen bij vergunning.*

*De overige afsluitingen binnen het 50m diepe landelijke woongebied zijn naar voorkomen gangbaar en aanvaardbaar.*

- *Eveneens wordt de plaatsing van een akoestische wand voorgesteld, zowel langs de rechter perceelsgrens als rondom de stofzuigers. Deze wanden zijn bedoeld als scherm tegen geluidsoverlast van de carwash- en stofzuiger-activiteiten.*
  - *Op 2m afstand van de rechter perceelsgrens en over een lengte van circa 26m binnen het 50m diepe landelijke woongebied is een 4m hoge wand voorzien. Deze wand bestaat uit akoestische kokospanelen tussen metalen kolommen. De voorziene wand reikt nog circa 14m verder in het agrarische gebied, maar voor dit deel werd onder 1) reeds een negatieve beoordeling geformuleerd.*  
*Rekening houdende met het gegeven dat het rechts naast gelegen perceel circa 0.50m hoger ligt dan het terrein in de aanvraag, dat op dat perceel ook reeds een 2.50m hoge haagbeuk met daarlangs een aanplanting van leilinden aanwezig zijn, dat kokosmatten het uitzicht van een natuurlijk materiaal hebben, om deze redenen kan de voorgestelde akoestische wand voor het deel in woongebied wel worden aangenomen.*
  - *Rondom de stofzuigers is eenzelfde wand voorzien. Deze Inplanting blijft tot op circa 9m van de linker perceelsgrens verwijderd en is aanvaardbaar.*

#### Algemene bedenkingen

- *De beoordeling hierboven is gemaakt enkel voor die werken en inrichting die in de aanvraag/beschrijvende nota uitdrukkelijk vermeld werden en waarvoor de nodige tekeningen op de plannen zijn opgenomen.*  
*Werken waarvan geen tekeningen voorhanden zijn of die geen verband houden met de aanvraag, die de bedrijfsmatige aanleg van het perceel betreft, kunnen niet in een eventuele vergunning begrepen zijn (bij wijze van voorbeeld: de garage-afrit en naastgelegen trap met keermuren aan de linker zijgevel, deels uitgevoerd tot op het aanpalende perceel).*
- *Het verwijderen van wederrechtelijke, zonder vergunning opgerichte constructies en inrichtingen kan steeds zonder vergunning worden uitgevoerd.*  
*Het verder in stand houden ervan betekent een voortzetting van de wederrechtelijke toestand.*

#### **Conclusie**

*Met betrekking tot de ingediende aanvraag kan een vergunning worden verleend*

- *voor de regularisatie van de self-carwash, onder de voorwaarde dat aan achterzijde ('achtergevel') van de carwash een afscherming wordt aangebracht -eventueel volledig dicht gemaakt wordt- en de verharding achter de carwash volledig verwijderd wordt;*
- *voor de nieuwe totempaal met bijgaande reclamevoorziening en voor de reclame-aanduiding op de luifel, mits het akkoord van AWV voor de luifel bekomen wordt, en onder de voorwaarden dat de vlaggenmasten en de aankondigingsborden voorafgaand verwijderd worden;*
- *voor de uitrusting van / aanleg bij het tankstation aan voorzijde van het gebouw, meer bepaald de inrichting van het tankstation met pompeilanden, de tankverluchtingen, LPG-pomp en vulpunten in inox-bak, en voor de luifel onder voorwaarde dat hiervoor het akkoord van AWV bekomen wordt;*
- *voor de omheiningen, onder voorwaarde dat voor de omheining in het achtergelegen agrarisch gebied de voorgestelde aanplanting van de haagbeuk effectief wordt gerealiseerd binnen het jaar na het verkrijgen van de vergunning;*
- *voor de akoestische wanden.*

*onder de voorwaarden dat*

- *strikt voldaan wordt aan de voorwaarden opgenomen in het advies van de Brandweer;*
- *strikt voldaan wordt aan de voorwaarden opgenomen in de adviezen van Agentschap Wegen en Verkeer;*

- strikt voldaan wordt aan de voorwaarden opgenomen in het advies van Stedelijke diensten infrastructuur en milieu;
- strikt voldaan wordt aan de voorwaarden opgenomen in het advies van de Dienst Water en Domeinen van het provinciebestuur en mits voorafgaandelijk een alternatieve inplanting van een voldoende grote infiltratievoorziening op het voorste perceelsdeel wordt bijgebracht;

Voor de overige onderdelen kan de vergunning niet worden verleend.

...

Na de hoorzitting van 14 juni 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 28 juli 2016 deels gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Gelet op het grotendeels eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 10 juni 2016.

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.3.1 §1 VCRO een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of met een goede ruimtelijke ordening;

dat overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen;

Overwegende dat in de stad Bilzen een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening reclame geldt, goedgekeurd door de deputatie op 10 november 2011;

Overwegende dat het perceel gesitueerd is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, in het stroomgebied van de Wilderbeek en de Spikkelbeek; dat door de Dienst Water en Domeinen van het provinciebestuur een voorwaardelijk gunstig wateradvies werd verleend; dat ook met betrekking tot de ligging van het perceel aan de waterloop, voor wat betreft de afstand tot de waterloop en de afsluitingen ernaast, deze dienst een voorwaardelijk gunstig advies heeft verleend;

Overwegende dat het terrein gelegen is aan de gewestweg N2; dat het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) zowel voor de feitelijke werken als afzonderlijk voor het plaatsen van de reclameborden een voorwaardelijk gunstig advies heeft verleend, beiden onder de specifieke voorwaarde dat de luifel wordt ingekort zodat ze samenvalt met de grens van het openbaar domein;

Overwegende dat door het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Beleidscoördinatie en Omgeving een ongunstig advies werd verleend voor wat betreft de regularisatie van de klinkerverharding in functie van de ontsluiting van de carwash en het vullen van de LPG-tank en voor wat betreft de aanleg van een infiltratievoorziening in agrarisch gebied;

Overwegende dat de aanvraag een gebouw / inrichting betreft met een totale publieke toegankelijke oppervlakte groter dan 150m<sup>2</sup> en kleiner dan 400m<sup>2</sup>, zodat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van toepassing is (besluit Vlaamse Regering van 5 juni 2009 en latere wijzigingen, art. 3); dat door het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen een gunstig advies met aandachtspunten werd geformuleerd;

*Overwegende dat door de brandweer een voorwaardelijk gunstig advies werd verleend;*

*Overwegende dat door de stedelijke diensten de volgende interne adviezen werden verleend:*

- *gunstig advies van de dienst lokale economie;*
- *gunstig advies van de dienst mobiliteit en infrastructuur;*

*Overwegende dat bij het openbaar onderzoek één bezwaarschrift (door beroeper) werd ingediend; dat de inhoud ervan grotendeels gelijk is met die van het beroepschrift, met uitzondering dat het beroepschrift werd aangevuld met de evaluatie van de vergunningsbeslissing over de geformuleerde bezwaren;*

*dat voorts onder meer nog bijkomend als bezwaar wordt aangehaald :*

- *de kolenopslag en de opslag van gasflessen aan de achterzijde van het perceel in agrarisch gebied gebeurt in functie van een exploitatie die geen agrarische activiteit betreft en komt bijgevolg niet in aanmerking voor vergunning;*
- *de bijkomende opslag van gasflessen wordt voorzien op een gewijzigde locatie in open lucht, afgezet met draad; met het verplaatsen van de locatie is nog niet voldaan aan de voorwaarden van de milieuvergunning;*

*Overwegende dat kwestieus perceel een uitgebreide stedenbouwkundige historiek heeft; dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen ter zake vermeldt:*

- *Stedenbouwkundige vergunning dd. 29/10/1979 met als referentie 1979/2456 met als onderwerp "oprichten van een garage en woning".*
- *Stedenbouwkundige vergunning dd. 04/02/1980 met als referentie 1979/2514 met als onderwerp "bijbouwen van toonzaal + werkplaats".*
- *Bouwmisdrijven dd. met als referentie PV/BO 1995/12 met als onderwerp "uitbreiding van werkhuis (autoherstelplaats)".*
- *Stedenbouwkundige vergunning dd. 05/02/1996 met als referentie 1995/6207 met als onderwerp "verbouwing tankstation + shop citernepark".*
- *Stedenbouwkundige vergunning dd. 03/06/1996 met als referentie 1996/6437 met als onderwerp "herinrichten van bestaande autozaal tot appartementen en burelen".*
- *Stedenbouwkundige vergunning dd. 05/09/2003 met als referentie 2003/8439 met als onderwerp "plaatsen van een ondergrondse L.P.G-pompinstallatie"*
- *Stedenbouwkundige vergunning dd. 05/02/2010 met als referentie 2009/10986 met als onderwerp "slopen van een loods en het oprichten van een selfcarwash bij een tankstation".*
- *Stedenbouwkundige vergunning dd. 30/04/2010 met als referentie 2010/11346 met als onderwerp "plaatsen van geluidswerende wanden, afsluitingswand en veiligheidsmuur".*
- *Stedenbouwkundige vergunning dd. 23/08/2010 met als referentie 2010/11558 met als onderwerp "plaatsen van een propaantank".*
- *Stedenbouwkundige vergunning dd. 21/11/2011 met als referentie 2011/12031 met als onderwerp "verplaatsen van een propaangastank";*

*dat verder de aanvraag ook nog vermeldt dat er door Inspectie RWO Limburg op 9 december 2014 een proces-verbaal werd opgesteld;*

*Overwegende dat het vergunningsaanvraagformulier als voorwerp vermeldt "de regularisatie van een self-carwash met omgevingsaanleg as-built, het slopen van een bijgebouw, de opslag van brandstoffen, het bijplaatsen van een akoestische geluidswand en de noodzakelijke aanpassingen van de omgevingsaanleg op het perceel.";*

*dat de nota bij de aanvraag hierbij een uitvoerige toelichting verschaft;*

*Overwegende dat het perceel gesitueerd is in een lintbebouwing langs de gewestweg N2 Bilzen-Maastricht, in de onmiddellijke nabijheid van de rotonde met de aansluiting van de zuidoostelijke omleidingsweg;*

*dat de omgevende bebouwing voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen, waarvan sommigen met nevenfuncties als handel, diensten, ... .; dat deze bebouwing, overwegend in open en halfopen vorm, varieert in hoogte, inplanting en bouwstijl en een heterogeen straatbeeld vormt;*

*Overwegende dat, voor wat betreft de werken in het achterliggende agrarisch gebied, volgens het gewestplan het perceel voor de eerste 50m achter de rooilijn begrepen is in een woongebied met landelijk karakter; dat het achterliggend perceelsdeel begrepen is in een agrarisch gebied;*

*dat de aanvraag volgende werken in dit agrarisch gebied omvat : de regularisatie van klinkerverharding achter de carwash, de regularisatie van vulmond LPG, een nieuw aan te leggen infiltratiebekken en de plaatsing van een akoestische wand (achterste deel, voor een lengte van circa 14m);*

*dat de LPG vulmond als vergund wordt vermeld; dat er volgens nazicht geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is, waarmee deze vulmond in agrarisch gebied werd aangenomen;*

*dat de vulmond LPG, het nieuw aan te leggen infiltratiebekken en de plaatsing van een akoestische wand (achterste deel, voor een lengte van circa 14m) strijdig zijn met de vigerende bestemmingsvoorschriften; dat er geen uitzonderings- of afwijkingsbepalingen gelden die een vergunning mogelijk maken;*

*dat ter zake de opmerkingen in het bezwaarschrift/beroepschrift niet kunnen worden weerlegd;*

*dat de deputatie van oordeel is dat, rekening houdende met het gegeven dat langs de rechter perceelsgrens een 4m hoge haagbeuk wordt voorzien, tot op een afstand van 6m achter de carwash een verharding kan worden aangenomen omwille van de veiligheid en de vlotte verkeersorganisatie binnen de carwash, op voorwaarde dat deze integraal wordt uitgevoerd in een waterdoorlatende klinkerverharding en aan achterzijde wordt afgeschermd met een 1.10m hoge haagbeuk, en dat de overige verharding in het agrarisch gebied integraal verwijderd wordt binnen een termijn van 6 maanden na het verkrijgen van de vergunning;*

*dat een infiltratievoorziening met minimaal dezelfde infiltratieoppervlakte en nuttige volume als de voorgestelde uitvoering binnen het 50m diepe woongebied is te realiseren;*

*Overwegende dat, voor wat betreft de regularisatie van de self-carwash, op 5 februari 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een loods en het oprichten van een self-carwash bij een tankstation werd verleend; dat de voorziene carwash een gesloten achterwand had, dat er aan voorzijde in- en uitgereden moest worden; dat de inplanting voorzien was met de achtergevel op 48m achter de rooilijn;*

*dat de carwash niet werd uitgevoerd overeenkomstig het goedgekeurde plan: een enigszins verschoven inplanting, een gewijzigde configuratie (technisch lokaal nu centraal) en een gewijzigd uiterlijk; dat thans een aangepaste circulatie voorzien is zodat er aan voorzijde in- en aan achterzijde uitgereden wordt;*

*dat rekening houdende met de vergunning van 5 februari 2010 voor de carwash, de regularisatie van de huidige constructie als dusdanig principieel wel kan worden aangenomen; dat de afstand tot de rechter perceelsgrens thans 6.35m bedraagt in plaats van 4.80m volgens de eerdere vergunning; dat de afmetingen en bebouwde oppervlakte quasi identiek zijn als eerder vergund; dat de wijzigingen van het uitzicht beperkt zijn; dat de wijze van exploitatie bij de milieuvergunningsaanvraag te beoordelen blijft;*



Overwegende dat, voor wat betreft de onderscheiden reclamevoorzieningen, de plannen de volgende reclame-voorzieningen bevatten : het plaatsen van een nieuwe totempaal 'TOTAL' (met kleinere afmetingen, in vervanging van de bestaande totem), het regulariseren van 6 vlaggenmasten, van 2 aankondigingsborden op het terrein en van de reclameaanduiding op de luifel;

dat in toepassing van de gemeentelijke verordening reclame het terrein/gebouw gesitueerd is in een zone 2, buiten de bebouwde kom; dat ter zake de verordening stelt :

**“...Publiciteit op vrijstaande constructies**

Buiten de bebouwde kom kan een vergunning worden verleend voor het plaatsen van vrijstaande publiciteitsconstructies mits te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- maximum 1 constructie per entiteit
- oppervlakte van de publiciteit maximum 4 m<sup>2</sup> (exclusief drager)
- hoogte maximum 5 m t.o.v. het maaiveld
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimum gelijk aan de hoogte van de publiciteit. Een inplanting dicht bij de perceelsgrens kan enkel toegelaten worden mits akkoord van de aanpalende eigenaar(s).

**Publiciteit op aanplakborden**

Vergunning kan worden verleend voor het aanbrengen van affiches op aanplakborden mits te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- maximum 1 aanplakbord per gebouw
- enkel tegen de blinde gevel van het gebouw
- enkel in het vlak van de zijgevel
- onderkant minimum 1 m boven het maaiveld
- minimum 0,50 m van de rand van het bouwwerk
- oppervlakte maximum 10 m<sup>2</sup>...”;

dat de aanvraag hiermee niet in overeenstemming is voor wat betreft:

- er zijn verscheidene constructies aanwezig: de totem, 6 vlaggenmasten, 2 aankondigingsborden en de aanduidingen op de luifel;
- de totale oppervlakte van deze publiciteit bedraagt ruimschoots meer dan 4m<sup>2</sup> (zelfs een veelvoud van);
- de luifel is 5.35m hoog, de vlaggenmasten zijn 6.64m hoog; 4 masten zijn ingeplant in de directe nabijheid van de zijdelingse perceelsgrenzen; de akkoorden van de aanpalende eigenaars zijn niet bijgevoegd;

dat de stad Bilzen deze verordening heeft vastgesteld onder meer vanuit de visie te willen waken over het uitzicht van de publiciteit omwille van de kwaliteit van het openbaar domein, het straatbeeld, ..., de open ruimten, ..., de landelijke gebieden ...; dat in dit opzicht de argumentatie bij de aanvraag niet kan worden bijgetreden;

dat het geheel van de aanwezige publiciteit van die aard en omvang is dat dit niet meer als een beperkte afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van de verordening kan worden beschouwd;

dat betreffende de luifel in het advies van AWW de voorwaarde wordt gesteld dat deze moet worden ingekort zodat hij samenvalt met de grens van het openbaar domein; dat deze luifel volgens de plannen namelijk 0.65m op het openbaar domein van de gewestweg overbouwd is; dat bij de aanvraag een eenzijdige verklaring 'belofte tot verzaking aan de waardevermeerdering' werd gevoegd; dat de procedure tot een geregelde afstand van meerwaarde wel het akkoord van de bevoegde administratie/ overheid vereist evenals de vastlegging in een authentieke akte; dat de deputatie ter zake het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijtreedt dat de vergunning kan worden verleend

*onder de voorwaarden opgenomen in het advies van AWW; dat de reclame op de ingekorte luifel ruimtelijk bij kwestieus tankstation aanvaardbaar is; dat indien de reclame beperkt blijft tot de nieuwe totempaal en de aanduiding op de luifel, dit als een beperkte afwijking van de verordening kan worden aangenomen, onder de voorwaarden dat de vlaggenmasten en de aankondigingsborden terzelfdertijd worden verwijderd; dat de vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden dat de vlaggenmasten en de aankondigingsborden verwijderd worden binnen een termijn van 1 maand na het verkrijgen van de vergunning;*

*Overwegende dat, voor wat betreft de uitrusting van / aanleg bij het tankstation aan voorzijde van het gebouw ('voorraad-shop-bureel') het de inrichting van het tankstation met pompeilanden en luifel, de tankverluchtingen, LPG-pomp, vulpunten in inox-bak en de bijkomende opslag van gasflessen aan linkerzijde (tussen het gebouw en de zijdelingse perceelsgrens) betreft;*

*dat grotendeels deze te regulariseren toestand vanuit ruimtelijk oogpunt kan worden aangenomen, rekening houdende met de eerder verleende vergunningen en de relatief beperkte gewijzigde uitvoeringen en met het samengaan in het voorkomen van de globale inrichting; dat hierbij evenwel een uitzondering wordt gemaakt voor de regularisatie van de luifel en de voorgestelde bijkomende opslag van gasflessen;*

*dat zoals hierboven vermeld inzake de luifel de deputatie ter zake het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijtreedt dat de vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden opgenomen in het advies van AWW;*

*dat de opslag van gasflessen in open lucht op de voorgestelde plaats niet aanvaardbaar is zonder een veiligheids-scherm (afschermende constructie); dat wegens het ontbreken van een voorstel ter zake en de onwenselijkheid om in de stroken langs de zijdelingse perceelsgrenzen dit soort inrichtingen/constructies toe te laten, vanuit oogpunt van veiligheid de voorgestelde opslag niet kan worden aangenomen;*

*Overwegende dat, voor wat betreft de omheiningen en de akoestische wanden, het plan drie soorten omheiningen aanduidt:*

- omheining type 1, vooraan aan linker perceelsgrens, een 1.50m hoge maasvormige draadafsluiting;*
- omheining type 3, aan linker perceelsgrens, vanaf de keermuur langs de garage-afrit tot op 50m perceelsdiepte, een 1.50m hoge kokosdraadafsluiting boven een 0.75m hoge keermuur;*
- omheining type 2, langs de rechter en achterste perceelsgrens, over de volledige lengte, en langs het achterste deel van de linker perceelsgrens, een 2m hoge maasvormige bekaertdraadafsluiting;*

*dat aan achterzijde van het perceel grotendeels een 4m hoge haagbeuk wordt aangeplant langs deze draadafsluiting; dat deze lijnbeplanting landschappelijk aanvaardbaar is; dat hiermee ook de aanwezigheid van de draadafsluiting nog nauwelijks zal opvallen; dat de voorgestelde aanplanting van de haagbeuk in het achtergelegen agrarisch gebied als voorwaarde mee op te nemen is bij vergunning; dat de overige afsluitingen binnen het 50m diepe landelijke woongebied naar voorkomen gangbaar en aanvaardbaar zijn; dat eveneens de plaatsing van een akoestische wand wordt voorgesteld, zowel langs de rechter perceelsgrens als rondom de stofzuigers; dat deze wanden bedoeld zijn als scherm tegen geluidsoverlast van de carwash- en stofzuiger-activiteiten;*

*dat op 2m afstand van de rechter perceelsgrens en over een lengte van circa 26m binnen het 50m diepe landelijk woongebied een 4m hoge wand is voorzien; dat deze wand bestaat uit akoestische kokospanelen tussen metalen kolommen; dat de voorziene wand nog circa 14m verder in het agrarische gebied reikt, maar dat voor dit onderdeel hierboven reeds een negatieve beoordeling werd overwogen omwille van strijdig met het gewestplan;*

*dat rekening houdende met het gegeven dat het rechts naast gelegen perceel circa 0.50m hoger ligt dan het terrein in de aanvraag, dat op dat perceel ook reeds een 2.50m hoge haagbeuk met daarlangs een aanplanting van leilinden aanwezig zijn, dat kokosmatten het uitzicht van een natuurlijk materiaal hebben, dat om deze redenen de voorgestelde akoestische wand voor het deel in woongebied wel kan worden aangenomen; dat rondom de stofzuigers eenzelfde wand is voorzien; dat deze inplanting tot op circa 9m van de linker perceelsgrens verwijderd blijft en aanvaardbaar is;*

*Overwegende dat de beoordeling in voorgaande overwegingen enkel gemaakt is voor die werken en inrichting die in de aanvraag/beschrijvende nota uitdrukkelijk vermeld werden en waarvoor de nodige tekeningen op de plannen zijn opgenomen; dat werken waarvan geen tekeningen voorhanden zijn of die geen verband houden met de aanvraag, die de bedrijfsmatige aanleg van het perceel betreffen, niet in een eventuele vergunning kunnen begrepen zijn (bij wijze van voorbeeld: de garage-afrit en naastgelegen trap met keermuren aan de linker zijgevel, deels uitgevoerd tot op het aanpalende perceel); dat verder het verwijderen van wederrechtelijke, zonder vergunning opgerichte constructies en inrichtingen steeds zonder vergunning kan worden uitgevoerd; dat immers het verder in stand houden ervan een voortzetting van de wederrechtelijke toestand betekent;*

*Overwegende dat, overeenkomstig voorgaande overwegingen, met betrekking tot de ingediende aanvraag een vergunning kan worden verleend*

- *voor een verharding tot op een afstand van 6m achter de carwash, onder de voorwaarden dat deze integraal wordt uitgevoerd in een waterdoorlatende klinkerverharding en aan achterzijde wordt afgeschermd met een 1.10m hoge haagbeuk en de overige verharding in het agrarisch gebied integraal verwijderd wordt binnen een termijn van 6 maanden na het verkrijgen van de vergunning;*
- *voor de regularisatie van de self-carwash;*
- *voor de nieuwe totempaal met bijgaande reclamevoorziening en voor de reclame-aanduiding op de luifel, onder de voorwaarde dat strikt voldaan wordt aan de voorwaarden opgenomen in de adviezen van Agentschap Wegen en Verkeer, en onder de voorwaarden dat de vlaggenmasten en de aankondigingsborden verwijderd worden binnen een termijn van 1 maand na het verkrijgen van de vergunning;*
- *voor de uitrusting van / aanleg bij het tankstation aan voorzijde van het gebouw, meer bepaald de inrichting van het tankstation met pompeilanden, de tankverluchtingen, LPG-pomp en vulpunten in inox-bak, en voor de luifel onder de voorwaarde dat strikt voldaan wordt aan de voorwaarden opgenomen in de adviezen van Agentschap Wegen en Verkeer,*
- *voor de omheiningen, onder voorwaarde dat voor de omheining in het achtergelegen agrarisch gebied de voorgestelde aanplanting van de haagbeuk effectief wordt gerealiseerd binnen het jaar na het verkrijgen van de vergunning;*
- *voor de akoestische wanden, begrepen binnen de voorste 50m perceelsdiepte (woongebied);*

*onder de voorwaarden dat*

- *een infiltratievoorziening met minimaal dezelfde infiltratieoppervlakte en nuttig volume (als de in de aanvraag voorgestelde uitvoering) binnen het 50m diepe woongebied wordt gerealiseerd, binnen een termijn van 1 jaar na het verkrijgen van de vergunning;*
- *strikt voldaan wordt aan de voorwaarden opgenomen in het advies van de Brandweer;*
- *strikt voldaan wordt aan de voorwaarden opgenomen in de adviezen van Agentschap Wegen en Verkeer;*
- *strikt voldaan wordt aan de voorwaarden opgenomen in het advies van Stedelijke diensten infrastructuur en milieu;*

- strikt voldaan wordt aan de voorwaarden opgenomen in het advies van de Dienst Water en Domeinen van het provinciebestuur;

*dat de vergunning moet worden geweigerd*

- voor de regularisatie van vulmond LPG, een nieuw aan te leggen infiltratiebekken en de plaatsing van een akoestische wand (achterste deel, voor een lengte van circa 14m), in het achterliggende agrarisch gebied;
  - voor de regularisatie van 6 vlaggenmasten en van 2 aankondigingsborden;
  - voor de bijkomende opslag van gasflessen aan linkerzijde (tussen het gebouw en de zijdelingse perceelsgrens);
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

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

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

1.

De verzoekende partijen enten hun rechtens vereiste belang op artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO als natuurlijke personen die rechtstreeks of onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing.

Zij geven vooreerst aan dat zij wonen op het perceel dat grenst aan het perceel van de tussenkomende partij, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. De woning van de verzoekende partijen is dieper op het perceel ingeplant waardoor zij zich op dezelfde lijn bevinden als de self-carwash.

Het woon- en leefklimaat van de verzoekende partijen wordt ernstig aangetast door de exploitatie van de carwash, zij ondervinden geluidshinder van de carwash, hinder van de nevel die ontstaat door de carwash, visuele hinder van de carwash en hinder van de stationeringsplaats voor de vrachtwagen die zorgt voor de bevoorrading. Zij verwijzen daartoe eveneens naar de toelichting in hun verzoekschrift gegeven onder het punt 4.1.2.1 waarin zij nader uiteenzetten dat (1) de geluidshinder wordt veroorzaakt door de open achterwand van de carwash, het te kort zijn van de voorziene akoestische wand, het aan- en afrijden van wagens, (2) er nevel ontstaat door het gebruik van hogedrukspuiten en lansen die bij de minste wind overwaait naar het perceel van de verzoekende partijen, (3) de 4 m hoge akoestische wand visuele hinder veroorzaakt, en (5) de inplanting van de stationeringsplaats voor de vrachtwagens die komen bevoorraden leidt tot geluidshinder en een onaanvaardbaar veiligheidsrisico.

Bovendien miskent de tussenkomende partij de vigerende regelgeving en het eigendomsrecht nu zij het stuk grond, eigendom van de gemeente, gelegen tussen het eigendom van de verzoekende partijen heeft volgestort met beton om de toegang tot de exploitatie te verbreden, is de luifel 0,65m op het openbaar domein overbouwd en is de garage-afrit en de naastgelegen trap met keermuren aan de linkerzijde deels uitgevoerd op het aanpalende perceel.

2.

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

3.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen en stelt dat het inleidend verzoekschrift geen werkelijke uiteenzetting van de rechtens vereiste hinder of nadelen bevat.

De tussenkomende partij stelt vooreerst dat uit de rechtspraak van de Raad volgt dat het door de verzoekende partijen opgeworpen louter nabuurschap niet kan volstaan om over het rechtens vereiste belang te beschikken.

De verzoekende partijen kunnen bovendien niet volstaan met de verwijzing naar de deels wederrechtelijke situatie temeer nu het aangevraagde de regularisatie van de deels onwettige situatie ter plaatse beoogt. De verzoekende partijen kunnen hun belang daarbij niet enten op de twijfel in hun hoofde wat betreft de correcte en volledige uitvoering van de bestreden beslissing door de tussenkomende partij.

Voor zover de verzoekende partijen duiden op de ernstige verstoring van hun woon- en leefklimaat, stelt de tussenkomende partij vast dat zij geen enkele moeite doen om de vermeende hinder ook maar enigszins aan de hand van objectieve elementen aan te tonen.

De tussenkomende partij wenst er bijkomend op te wijzen dat de inrichting, zijnde tankstation, shop en carwash integraal werden vergund. Het aangevraagde project heeft betrekking op de regularisatie van de inrichting en constructies in relatie tot de vroeger verleende vergunningen, waarbij zij enkel tot doel heeft de inrichting te conformeren aan de geldende regelgeving op vlak van stedenbouw en milieu.

De door de verzoekende partijen aangehaalde vermeende geluids-, nevel- en visuele hinder wordt met de bestreden beslissing geremedieerd. Nu de bestreden beslissing de verzoekende partijen enkel tot voordeel strekt, kunnen zij geen belang putten uit voorliggend beroep tot vernietiging.

Wat betreft de overbouwing van de luifel boven de pompeilanden waardoor de luifel zich actueel deels op openbaar domein bevindt, komt de bestreden beslissing juist tegemoet aan deze wederrechtelijke toestand. De verzoekende partijen duiden niet welk belang zij bij deze grief hebben, meer nog zij hebben geen belang nu de mogelijks benadeelde partij het Agentschap Wegen en Verkeer betreft en deze bovendien een gunstig advies heeft verstrekt.

Wat betreft het argument van de verzoekende partijen met betrekking tot de uitvoering op het aanpalende perceel, verwijst de verwerende partij naar hetgeen zij eerder wat betreft de overbouw van de luifel heeft gesteld.

De tussenkomende partij stelt bijkomend vast dat de verzoekende partijen nooit gewag hebben gemaakt van deze "illegale inname" door de tussenkomende partij en wijst ook nog op het zakelijk karakter van vergunningen.

Tot slot geeft de tussenkomen de partij aan dat het belang van de verzoekende partijen ingegeven wordt door kwade trouw.

Er dient te worden vastgesteld dat de voorliggende inrichting (self- carwash) *an sich* niet ter discussie staat nu de tussenkomen de partij steeds over de noodzakelijke stedenbouwkundige- en milieuvergunningen beschikt. De verzoekende partijen hebben tijdens de procedures die geleid hebben tot die vergunningen, nooit bezwaar geuit of beroep ingesteld.

Het gegeven dat verzoekende partijen op heden een beroep tot nietigverklaring hebben ingesteld, betreft in deze louter een burenruzie waarbij de verzoekende partijen zich het verdwijnen van de inrichting van de tussenkomen de partij of het staken van haar activiteiten tot doel hebben gesteld.

De tussenkomen de partij heeft op 13 oktober 2015 een dagvaarding uitgaande van de verzoekende partijen ontvangen om te verschijnen voor de burgerlijke rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Tongeren. De verzoekende partijen vorderen daarbij onder meer een exploitatieverbod voor de self-carwash, en de afbraak van de volledige carwash.

Bij vonnis van 4 december 2015 worden vervolgens een aantal voorlopige maatregelen en een deskundigenonderzoek bevolen.

Tijdens de burgerlijk procedure halen de verzoekende partijen de niet-plaatsing van een geluidswand en het open karakter van de wasboxen als hoofdargument aan. Het is frappant dat deze argumenten door de verzoekende partijen als hoofdargument tijdens de burgerlijke procedure worden aangehaald en dat zij anderzijds de bestreden beslissing, die hier aan tegemoet komt, bestrijden. Voor de tussenkomen de partij is het bijgevolg duidelijk dat de verzoekende partijen geen oplossing wensen voor hun vermeende hinder en dat deze procedure enkel het pesten van de tussenkomen de partij tot doel heeft.

Bovendien hebben de verzoekende partijen ook beroep ingesteld tegen op 1 september 2016 verleende milieuvergunning.

4.

De verzoekende partijen herhalen hetgeen zij in hun inleidend verzoekschrift hebben uiteengezet aangaande het door hen rechtens vereiste belang en verwonderen zich over de zes pagina's van de tussenkomen de partij waarin hun belang wordt betwist. Zij geven aan dat de repliek van de tussenkomen de partij niet overtuigt nu (1) zij hun belang niet enkel enten op het louter nabuurschap, (2) nu de bestaande wederrechtelijke situatie enkel wordt aangehaald als weergave van de voorgeschiedenis van het dossier, (3) nu de tussenkomen de partij wat betreft de door verzoekende partijen aangehaalde woon- en leefklimaathinder uitgaat van de verkeerde premisse nu het volstaat dat de aangehaalde hinder en nadelen kan voorkomen en de verzoekende partijen hebben aangetoond dat zij op meerdere vlakken effectief hinder ondervinden, bovendien blijkt de kans op hinder bij de carwash hoog gezien in de door de verwerende partij op 10 maart 2017 afgegeven milieuvergunning 2 voorwaarden werden toegevoegd waarbij een controlemeting van geluid en trilling dient worden uitgevoerd, (4) nu de verwerende partij de zaken omdraait wanneer zij stelt dat de bestreden beslissing de verzoekende partijen enkel tot voordeel strekt omdat bij een mogelijke vernietiging de aangehaalde hinder enkel blijft bestaan, (5) nu de repliek van de tussenkomen de partij wat betreft de overbouw van de luifel, het zakelijk karakter van de vergunning en de stellingen met betrekking tot de kwade trouw van de verzoekende partijen niet dienend zijn voor de beoordeling van het belang van de verzoekende partijen bij deze vordering.

5.

De tussenkomende partij herhaalt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting tot slot hetgeen ze eerder reeds heeft gerepliceerd en stelt bijkomend dat de geluidstudie waarnaar wordt verwezen door de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota ondertussen werd uitgevoerd en de afdeling Handhaving buitendienst Limburg in niet mis te verstane bewoordingen zeer omstandig heeft gereageerd op zowel de geluidstudie als de door de verzoekende partijen op 28 april 2017 ingediende klacht wegens veel hinder ingevolge de exploitatie van de carwash, en waaruit blijkt dat de exploitatie ter plaatse vergunningstechnisch in orde is. Deze vaststelling benadrukt de 'kwade trouw' in hoofde van de verzoekende partijen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat dat zij de in hun verzoekschrift aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing kunnen ondervinden waarbij zij tevens dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing enerzijds en de aangevoerde hinder of nadelen anderzijds.

Ter beoordeling van het bestaan van een belang, kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

2.

De Raad stelt vast dat met de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor:

- een verharding tot op 6 m achter de carwash, onder de voorwaarde dat deze integraal wordt uitgevoerd in een waterdoorlatende klinkerverharding en aan de achterzijde wordt afgeschermd met een 1,10 m hoge haagbeuk en de overige verhardingen in agrarisch gebied integraal verwijderd worden binnen een termijn van 6 maanden na het verkrijgen van de vergunning;
- voor de regularisatie van de self-carwash;
- voor de nieuwe totempaal met bijgaande reclamevoorziening en voor de reclameaanduiding op de luifel, onder de voorwaarde dat strikt voldaan wordt aan de voorwaarden opgenomen in de adviezen van Agentschap Wegen en Verkeer, en onder de voorwaarden dat de vlaggenmasten en de aankondigingsborden verwijderd worden binnen een termijn van 1 maand na het verkrijgen van de vergunning;
- voor de uitrusting van/ aanleg bij het tankstation aan de voorzijde van het gebouw, meer bepaald de inrichting van het tankstation met pompeilanden, de tankverluchting, LPG-pomp en vulpunten in inox-bak, en voor de luifel onder de voorwaarde dat strikt voldaan wordt aan de voorwaarden opgenomen in de adviezen van Agentschap Wegen en Verkeer

- voor de omheiningen, onder voorwaarden dat voor de omheining in het achtergelegen agrarisch gebied de voorgestelde aanplanting van haagbeuk effectief wordt gerealiseerd binnen het jaar na het verkrijgen van de vergunning;
- voor de akoestische wanden, begrepen binnen de voorste 50 m perceeldiepte (in woongebied)

Anders dan de tussenkomenende partij in haar zeer uitgesponnen betoog aangeeft, duiden de verzoekende partijen afdoende dat zij de aantasting van hun woon- en leefkwaliteit vrezen onder meer door geluidshinder veroorzaakt door een te korte akoestische wand, door het open karakter van de wasboxen van de self-carwash, door de inplanting langs de perceelsgrens van de stationeringsplaats voor bevoorradende vrachtwagens, en door nevel als gevolg van het gebruik van hogedrukreinigers en lansen, door visuele hinder omwille van de 4 m hoge akoestische wand en door veiligheidshinder veroorzaakt door de inplanting van de stationeringsplaats voor bevoorradingsvrachtwagens en het af- en aanrijdende verkeer.

De stelling van de tussenkomenende partij dat de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij de voorliggende procedure ontberen nu de bestreden beslissing de door de verzoekende partijen aangehaalde hinder remedieert, kan niet worden bijgetreden en dient als subjectief en voortvarend te worden bestempeld. Voor zoveel als nodig benadrukt de Raad dat het hem toekomt de voorliggende bestreden beslissing op haar legaliteit te toetsen. Het al dan niet remediëren aan de door de verzoekende partijen aangehaalde hinder betreft een opportuniteitstoetsing die niet tot de bevoegdheid van de Raad behoort en vormt geen grond voor het al dan niet onontvankelijk verklaren van voorliggende vordering.

De exceptie wordt verworpen.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

##### **1.1**

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, van artikel 2, §1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: coördinatiedecreet), van artikel 15.4.6.1 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder van het materieel motiveringsbeginsel.

##### **1.2**

In het eerste onderdeel van het middel zetten de verzoekende partijen uiteen dat de carwash en de stationeringsplaats voor vrachtwagens niet verenigbaar zijn met de bestemming van het woongebied met landelijk karakter, in het tweede onderdeel duiden zij er op dat de vergunde verhardingen achter de carwash niet verenigbaar zijn met de bestemming agrarisch gebied en in het derde onderdeel wijzen ze erop dat de publiciteitsconstructies vergund worden in strijd met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening reclame van 10 november 2011 en er meer dan beperkt wordt van afgeweken.

##### **1.3**



In het eerste onderdeel van het eerste middel geven de verzoekende partijen aan dat de carwash onder meer omwille van geluidshinder en hinder afkomstig van de nevel van de carwash, visuele hinder en de stationeringsplaats voor de bevoorradingsvrachtwagen pal tegen de perceelsgrens met de verzoekende partijen, niet thuishoort in een woongebied met landelijk karakter.

Reeds bij de beoordeling van het aangevraagde project in kader van de in 2010 afgeleverde milieuvergunning was de verwerende partij zich bewust van de problematische ligging van het aangevraagde project en werd een vergunning afgeleverd nadat de tussenkomenende partij haar aanvraag heeft aangepast naar de gesloten uitvoering van de wasboxen en het plaatsen van een geluidswerend scherm. De tussenkomenende partij heeft deze maatregelen nooit uitgevoerd en geeft in de aanvraag voor het aangevraagde project aan dat de achterwand niet kan dicht gemaakt worden en dat er verhardingen moeten worden aangebracht omwille van veiligheid, klantvriendelijk gebruik en een vlotte bereikbaarheid en verkeersafwisseling. Het niet uitvoeren van deze maatregelen heeft ernstige geluidshinder tot gevolg die de tussenkomenende partij wil remediëren door de geluidswal naar achteren door te trekken.

Uit de meest recente milieuvergunning van de tussenkomenende partij blijkt dat enkel door het plaatsen van deze geluidswal aan de voorwaarden opgelegd in de vergunning kan worden voldaan. In de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij om evidente redenen de akoestische wanden enkel binnen de eerste 50 m van het perceel gelegen in woongebied. Echter heeft deze veel kortere akoestische wand een onaanvaardbare geluidshinder tot gevolg.

Vervolgens duiden de verzoekende partijen op de hinder die zij ervaren door de nevel veroorzaakt door de wasactiviteit met behulp van hogedrukreinigers en lansen die bij de minste wind naar hun perceel overwaait. Zolang de wasboxen aan de achterzijde open blijven, blijft dit probleem bestaan. Niettegenstaande de verzoekende partijen dit in hun beroepschrift hebben opgeworpen komt dit in de bestreden beslissing niet aan bod.

De plaatsing van een 4 m hoge akoestische wand veroorzaakt bovendien ook visuele hinder voor de verzoekende partijen.

Tot slot ontstaat er door de inplantingsplaats van de stationeringsplaats voor de vrachtwagens die instaan voor de bevoorrading een onaanvaardbaar veiligheidsrisico en onaanvaardbare geluidshinder voor de verzoekende partijen, nu er op die plaats al veel verkeerscirculatie is door de wagens die naar de carwash rijden.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing volgens de verzoekende partijen onterecht naar het gegeven dat de wijze van exploitatie bij de milieuvergunning te beoordelen blijft. De door de verzoekende partijen aangehaalde aspecten dienen aan bod te komen bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen wijzen erop dat handel en dienstverlening slechts verenigbaar zijn met de bestemming woongebied voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd en deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Een regularisatieaanvraag zoals in deze voorligt dient op dezelfde wijze te worden behandeld als een andere aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

#### 1.4

In het tweede onderdeel van het eerste middel wijzen de verzoekende partijen erop dat de plaatsing van waterdoorlatende klinkers achter de carwash niet kan worden vergund gelet op

artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit dat voorschrijft dat agrarische gebieden bestemd zijn voor landbouw in de ruime zin.

Ondanks het duidelijke standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag waarin hij aangeeft dat de regularisatie van de klinkerverharding achter de carwash, de regularisatie van een vulmond LPG, een nieuw aan te leggen infiltratiebekken en de plaatsing van een akoestische wand (achterste gedeelte voor ongeveer 14 m) in agrarisch gebied in strijd zijn met de vigerende bestemmingsvoorschriften en er geen uitzonderings- of afwijkingsbepalingen bestaan die een vergunning mogelijk maken, en ondanks het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Beleidscoördinatie en Omgeving, beslist de verwerende partij toch om de klinkerverharding in agrarisch gebied te vergunnen.

De verhardingen in waterdoorlatende klinkers, gelegen onmiddellijk achter de carwash worden gebruikt in functie van de exploitatie van de carwash die niet als agrarische of para-agrarische activiteit kan worden aangemerkt. Uit zowel eerdere aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen als voor de milieuvergunning van 14 januari 2010 blijkt dat de tussenkomen partij zich hiervan bewust is en zij heeft aangegeven de verhardingen te zullen verwijderen. Zij heeft dit echter niet gedaan.

Bovendien blijkt uit de stedenbouwkundige vergunningen van 23 augustus 2010 en 21 november 2011 voor het plaatsen en het verplaatsen van een propaantank dat er geen duurzame verhardingen mogen worden aangelegd.

De verhardingen in waterdoorlatende klinkers komen niet in aanmerking voor vergunning omdat ze strijdig zijn met de bestemming agrarisch gebied en er geen redenen zijn om van de voorschriften van het gewestplan af te wijken. De verwerende partij heeft in deze geen appreciatiemogelijkheid en dient de gevraagde vergunning te weigeren wanneer het aangevraagde niet in overeenstemming is met de vigerende bestemming en er niet kan worden afgeweken op grond van de bepalingen opgenomen in hoofdstuk 4, afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften van Titel 4, Vergunningenbeleid van de VCRO.

## 1.5

In het derde onderdeel van het eerste middel geven de verzoekende partijen aan dat er in de bestreden beslissing op diverse vlakken wordt afgeweken van de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening reclame nu er meer dan één constructie is met publiciteit en nu de totale oppervlakte van de voorziening meer dan 4 m<sup>2</sup> bedraagt, en er in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geen mogelijkheid voorhanden is om af te wijken van deze voorschriften van toepassing in zone 2 en er ook niet op grond van artikel 4.4.1 VCRO kan worden afgeweken aangezien er in deze geen sprake van een beperkte afwijking.

## 2.1

In haar antwoordnota stelt de verwerende partij vooreerst dat, in zoverre de verzoekende partijen hun betoog enten op de schending van het niet langer geldende artikel 2 van het Coördinatiedecreet en het niet van toepassing zijnde artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit, het middel niet ontvankelijk is.

## 2.2

Wat betreft het eerste middelonderdeel geeft de verwerende partij aan dat het aangevraagde project geen betrekking heeft op de oprichting van de carwash die reeds eerder werd vergund, maar dat het aangevraagde project betrekking heeft op de regularisatie van werken die in afwijking van de eerder verleende vergunning voor de carwash werden uitgevoerd.

Uit de beslissing van zowel het college van burgemeester en schepenen als die van de verwerende partij blijkt afdoende dat het aangevraagde project bestaande uit de regularisatie van de self-carwash “as built” werd beoordeeld in functie van de eerdere vergunningsbeslissing van 5 februari 2010. In die beslissing werd de verenigbaarheid van de carwash met het woongebied met landelijk karakter aanvaard. De verwerende partij is van oordeel dat de licht gewijzigde uitvoering van de carwash ten aanzien van de initieel vergunde carwash verenigbaar is met de bestemming woongebied met landelijk karakter.

De verwerende partij benadrukt dat het evident en duidelijk is dat een self-carwash met vier wasboxen en aanhorigheden “bestaanbaar is met de bestemming woongebied”. In de bestreden beslissing wordt de omgeving ter plaatse beschreven samen met het beperkt hinderlijk karakter van de inrichting. Bovendien is het ook duidelijk dat de verwerende partij de carwash verenigbaar acht met de onmiddellijke omgeving en waarbij veel aandacht gaat naar de buffering van de carwash zowel visueel als op vlak van geluidshinder.

De verzoekende partijen handelen niet ernstig wanneer zij de verenigbaarheid van de inrichting met de bestemming woongebied met landelijk karakter in vraag stellen door zich te beroepen op specifieke hinderaspecten die hun oorsprong exclusief vinden in de exploitatie van de inrichting. De verwerende partij wenst daarbij te verwijzen naar de motivering in het besluit van 1 september 2016 waarmee de bijhorende milieuvergunning werd verleend en waarin de hinder ten gevolge van de exploitatie van het aangevraagde project aanvaardbaar werd geacht.

### 2.3

Voor haar repliek op het tweede onderdeel van het eerste middel verwijst de verwerende partij naar haar motivering zoals opgenomen in de bestreden beslissing. De verwerende partij is van oordeel dat een beperkte strook van 6 m verharding aanvaardbaar is in agrarisch gebied, mits flankerende voorwaarden, te meer nu de overige constructies gelegen in het agrarisch gebied niet worden toegestaan, dan wel dienen te worden verwijderd.

### 2.4

Tot slot geeft de verwerende partij aangaande het derde onderdeel van het eerste middel aan dat zij op afdoende wijze motiveert dat zij op beperkte wijze afwijkt van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening reclame.

### 3.1

De tussenkomende partij wenst er in haar repliek vooreerst op te wijzen dat het middel als onontvankelijk dient te worden aangemerkt, nu de verzoekende partijen elementen viseren die geen voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen ontberen het noodzakelijke belang bij het middel voor zover zij zich richten op de oprichting van de carwash *an sich*. De tussenkomende partij verwijst hiervoor naar het belang bij het middel zoals vereist in rechtspraak van de Raad van State en waaruit blijkt dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij een middel dat hen niet tot voordeel verstrekt.

De verzoekende partijen enten hun belang op hun betoog waarin zij aangeven dat de self-carwash niet verenigbaar is met de bestemming woongebied met landelijk karakter. De toelaatbaarheid van de carwash is in deze niet aan de orde en maakt geen deel uit van de bestreden beslissing, zodat het middel als onontvankelijk dient te worden aangemerkt.

### 3.2

Wat betreft het eerste onderdeel van het eerste middel wijst de tussenkomende partij erop dat het betoog van de verzoekende partijen zich toespitst op de inrichting van de self-carwash. De

tussenkomen de partij beschikt voor deze inrichting over een stedenbouwkundige en een milieuvergunning.

Tegen de meest recente milieuvergunning hebben de verzoekende partijen beroep aangetekend bij de minister. Uit het advies van de GMVC blijkt dat zij de Vlaamse minister adviseert de bestreden milieuvergunning te bevestigen. De verwijzingen door de verzoekende partijen naar deze vergunning zijn dus achterhaald.

De GMVC heeft haar advies gestoeld op voorliggende bestreden beslissing voor wat betreft het stedenbouwkundig aspect met name het geluidsscherm dat met 14 m werd ingekort.

Het aspect geluid wordt door de op te richten geluidswand als aanvaardbaar weerhouden, het aspect nevel wordt gelet op de op te richten geluidswand en het dichtmaken van de rechtse wasbox als aanvaardbaar weerhouden en het aspect visuele hinder van de op te richten geluidswand wordt gelet op de aanplantingen en de uitvoering ervan in akoestische kokospalen als aanvaardbaar weerhouden.

Uit rechtspraak van de Raad volgt eveneens dat de eventuele onwettigheid van voorafgaandelijke vergunningen geen hinder en nadelen uitmaken.

Wat betreft de kritiek op het vulpunt van LPG en de stationeringsplaats voor vrachtwagens verwijst de tussenkomen de partij naar het advies van GMVC waaruit de bijzondere voorwaarde in de beslissing is gevolgd dat het vulpunt gelegen in agrarisch gebied niet mag worden gebruikt en de tussenkomen de partij dus verplicht is een nieuwe vergunning aan te vragen. De kritiek van de verzoekende partijen op het vulpunt en de stationeringsplaats is bijgevolg zonder voorwerp geworden.

### 3.3

In haar repliek op het tweede onderdeel van het eerste middel stelt de tussenkomen de partij dat de motivering in de bestreden beslissing afdoende en voldoende is ter weerlegging van het negatief advies van het departement Landbouw en Visserij.

Bovendien kunnen de verzoekende partijen niet worden gevolgd wanneer zij stellen dat er in deze sprake is van planologische onverenigbaarheid. Nog los van de vaststelling dat de verzoekende partijen niet aantonen dat er sprake is van planologische onverenigbaarheid, dient te worden verwezen naar de nieuwe typevoorschriften voor agrarische gebieden die kleinschalige infrastructuurwerken toestaan binnen agrarisch gebied en dit voor educatief en recreatief medegebruik, de heraanleg of verplaatsing van bestaande openbare wegen en nutsleidingen en de instandhouding, de ontwikkeling en herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden. Het vergunde voldoet hieraan.

Wat betreft de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening verwijst de tussenkomen de partij naar de motivering in de bestreden beslissing.

### 3.4

Tot slot stelt de tussenkomen de partij wat betreft het derde onderdeel van het eerste middel dat met de bestreden beslissing een nieuwe totempaal met bijgaande reclamevoorziening en reclameaanduiding op de luifel wordt vergund.

Artikel 4.4.1 VCRO staat beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften toe. In deze is er sprake van een beperkte afwijking wat afdoende in de bestreden beslissing en ook al in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen wordt gemotiveerd.

4.

De verzoekende partijen stellen wat betreft de door de tussenkomende partij aangehaalde onontvankelijkheid van het eerste middel, dat het uitgangspunt van de tussenkomende partij foutief is nu het middel niet enkel betrekking heeft op de carwash *an sich*, maar evenzeer op de waterdoorlatende klinkers in het agrarisch gebied achter de carwash en de publiciteitsconstructies. De tussenkomende partij heeft het mis als zij aangeeft dat de carwash *an sich* definitief vergund is nu blijkt dat de tussenkomende partij de regularisatie van de self-carwash vraagt en de verwerende partij de gevraagde regularisatie vergunt. De tussenkomende en de verwerende partij geven bijgevolg aan dat de afwijking op de eerder verleende vergunning dermate groot is dat het indienen van een nieuwe aanvraag zich opdringt. De verzoekende partijen hebben bijgevolg belang bij hun middel.

Bovendien kan de verwerende partij zich niet laten leiden door een voldongen feit en is ze niet gebonden door een eerdere vergunning. De verzoekende partijen citeren daartoe rechtspraak van de Raad waaruit moet blijken dat regularisatieaanvragen op dezelfde wijze dienen te worden beoordeeld als een gewone vergunningsaanvraag. De vergunning voor de self-carwash van 5 februari 2010 is bovendien vervallen en uit het rechtsverkeer verdwenen.

Hetgeen door de tussenkomende partij werd uitgevoerd is zo verschillend van hetgeen met de stedenbouwkundige vergunning van 5 februari 2010 werd vergund dat er nooit sprake is geweest van de daadwerkelijke verwezenlijking/uitvoering van de vergunning. Bovendien heeft het gewijzigde concept zijn impact op de vraag of het bedrijf niet in een daartoe aangewezen gebied dient te worden afgezonderd en op de vraag naar de verenigbaarheid van het bedrijf met de onmiddellijke omgeving.

Wat betreft de milieuvergunning verleend aan de tussenkomende partij op 1 september 2016: hiertegen werd door de verzoekende partijen beroep aangetekend. Deze vergunning werd door de verwerende partij deels verleend op 10 maart 2017 mits toevoeging van twee voorwaarden.

Het opgelegde akoestische onderzoek heeft plaatsgevonden maar werd niet uitgevoerd conform de modaliteiten zoals bepaald in Vlarem II. De verzoekende partijen betwijfelen ten sterkste de resultaten van de meting.

Wat betreft het tweede onderdeel van het eerste middel kan de verwerende partij niet volstaan met de repliek dat de verhardingen in agrarisch gebied kunnen worden aanvaard gezien al de overige constructies niet werden toegestaan dan wel dienen te worden verwijderd.

De verzoekende partijen merken bovendien ook op dat het geen betoog hoeft dat klinkerverhardingen in agrarisch gebied geen agrarische bestemming betreffen en dat deze verhardingen niet vallen onder het toepassingsgebied van de typevoorschriften voor agrarische gebieden en daar ook niet naar wordt verwezen in de bestreden beslissing.

5.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

6.

De tussenkomende partij herhaalt wat zij eerder in haar schriftelijke uiteenzetting heeft gerepliceerd en stelt bijkomend dat de argumentatie van de verzoekende partijen valt te herleiden tot sfeerschepperij

## *Beoordeling door de Raad*

### *Belang bij het middel*

1.

De tussenkomenende partij stelt in essentie dat het eerste middel als onontvankelijk dient te worden beschouwd en dat de verzoekende partijen bovendien het vereiste belang bij het middel ontberen, nu het middel zich richt op de oprichting van de carwash *an sich* en deze discussie niet kan worden gevoerd nu de carwash reeds op 5 februari 2010 werd vergund en deze vergunning onaantastbaar is geworden.

2.

Het wordt door de partijen niet betwist dat het aangevraagde project als voorwerp de regularisatie van een self-carwash met omgevingsaanleg *as built*, het slopen van een bijgebouw, de opslag van brandstoffen, het bijplaatsen van een akoestische geluidswand en de noodzakelijke aanpassingen van de omgevingsaanleg op het perceel, omvat.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de regularisatie van de self-carwash waarvoor op 5 februari 2010 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend, wordt gevraagd omdat de huidige carwash niet is uitgevoerd overeenkomstig het goedgekeurde plan dat voorzag in een carwash met gesloten achterwand, een inplanting van de achtergevel voorzien op 48 m achter de rooilijn en een in- en uitrit aan de voorzijde.

3.

Voor zover de tussenkomenende partij in haar repliek aangeeft dat het eerste middel als onontvankelijk dient te worden aangemerkt gezien er elementen worden opgeworpen die geen voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing en de verzoekende partijen bovendien geen belang hebben bij het middel nu zij zich richten tegen carwash *an sich* wat gelet op de eerder verleende vergunning niet kan nu de toelaatbaarheid van de carwash niet aan de orde is, merkt de Raad uitdrukkelijk op dat vooreerst uit de vergunningsaanvraag blijkt dat de tussenkomenende partij onder meer de regularisatie van de self- carwash met omgevingsaanleg *as built* omvat. Het is de Raad dan ook niet duidelijk waarom de carwash *an sich* geen deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

Bovendien kan de tussenkomenende partij niet volstaan met het opwerpen van het onaantastbaar karakter van de toelaatbaarheid van de self-carwash nu is vastgesteld dat het in deze een regularisatievergunning betreft wat noodzakelijk impliceert dat de bestaande self-carwash waarvoor op 5 februari 2010 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend niet conform de toenmalig verleende vergunning werd uitgevoerd en wat tot gevolg heeft dat de tussenkomenende partij uit die vergunning geen rechten of aanspraken op verworvenheden meer vermag te putten.

De vraag of het aangevraagde regularisatieproject als toelaatbaar in de zin van verenigbaar met de vigerende planologische bestemming, en als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening kan worden beschouwd behoort tot het onderzoek ten gronde waarop in deze geen voorafnames kunnen worden gedaan.

De exceptie van onontvankelijkheid en van belang bij het middel worden verworpen.

4.

In het eerste onderdeel van het eerste middel bekritisieren de verzoekende partijen dat een carwash om diverse redenen niet thuishoort in een woongebied met landelijk karakter en dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat het aangevraagde project omwille van goede ruimtelijke

ordening niet in een daartoe aangewezen gebied dient te worden afgezonderd en of het aangevraagde project verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

In het tweede onderdeel van het eerste middel werpen de verzoekende partijen de onverenigbaarheid van de waterdoorlatende klinkerverharding met de bestemming agrarisch gebied op. Deze verhardingen zijn strijdig met het agrarisch gebied en de verwerende partij geeft in de bestreden beslissing niet aan dat er op grond van artikel 4.4.1 VCRO met betrekking tot beperkte afwijkingen kan worden afgeweken van de vigerende bestemmingsvoorschriften wat tot gevolg heeft dat de gevraagde stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd wegens niet verenigbaar met de bestemming.

Tot slot bekritisieren de verzoekende partijen in het derde onderdeel van het eerste middel het vergunnen van een deel van de gevraagde publiciteitsconstructies, nu deze op meerdere vlakken strijdig zijn met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening reclame van 10 november 2011 en de verwerende partij bovendien in de bestreden beslissing nalaat te motiveren waarom de afwijkingen als beperkt in deze in van artikel 4.4.1 VCRO dienen te worden beschouwd.

## 5.1

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde project de regularisatie van een self-carwash met omgevingsaanleg *as built*, het slopen van een bijgebouw, de opslag van brandstoffen, het bijplaatsen van een akoestische geluidswand en de noodzakelijke aanpassingen van de omgevingsaanleg op het perceel omvat.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat voor de carwash op 5 februari 2010 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend waarbij een gesloten achterwand werd voorzien, een in- en uitrit aan de voorzijde werd voorzien, en er sprake was een inplanting met de achtergevel op 48m van de rooilijn. De verkregen vergunning werd door de tussenkomende partij niet conform uitgevoerd.

De verzoekende partijen stellen in hun betoog terecht dat een regularisatieaanvraag op dezelfde wijze moeten beoordeeld worden als een gewone vergunningsaanvraag. Er mag met andere woorden bij de beoordeling niet uitgegaan worden van een situatie van het voldongen feit zodat de toestand van voor de wederrechtelijke uitgevoerde werken als uitgangspunt moet dienen voor de beoordeling van de regularisatie-aanvraag.

## 5.2

Artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

*“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.”*

Artikel 6.1.2.2 Inrichtingsbesluit bepaalt dat de woongebieden met landelijk karakter bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

De voorgaande bepalingen verplichten de verwerende partij derhalve te onderzoeken of het woongebied het aangevraagde project, zijnde de (regularisatie van de) self carwash toelaat, dan

wel of deze om redenen van goede ruimtelijke ordening in een ander bestemmingsgebied moet 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”.

De motiveringsplicht vereist dat het bestreden besluit de motieven bevat die verantwoorden dat de inrichting kan worden ingeplant in woongebied met landelijk karakter en bovendien concreet de aan de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens vermeldt die op afdoende wijze aantonen dat de geplande bouwwerken verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Bij de beoordeling van de motiveringsplicht kan enkel rekening gehouden worden met de motieven die zijn opgenomen in de bestreden beslissing.

### 5.3

Het gegeven dat op 5 februari 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor een self-carwash werd verleend, houdt enkel in dat de planologische verenigbaarheid gunstig is beoordeeld ten aanzien van de op dat ogenblik aangevraagde constructie. Zoals reeds hoger werd vastgesteld werd de carwash niet conform de verleende vergunning uitgevoerd wat noodzakelijk impliceert dat ook op het vlak van planologische verenigbaarheid de tussenkommende partij geen rechten of aanspraken op verworvenheden meer vermag te putten.

In de mate dat nadien een aanvraag tot regularisatie wordt ingediend, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan de beoogde “nieuwe” constructies te beoordelen, na te gaan in welke mate zij mogelijk een belasting of hinder voor de omgeving veroorzaken en waarbij zij voor de totaliteit van de gehele constructie dient na te gaan of deze (nog steeds) bestaanbaar is met het betrokken woongebied, dan wel of zij, rekening houdend met eventuele bijkomende hinderaspecten ten gevolge van de gewijzigde/afwijkende uitvoering om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten afgezonderd worden.

### 5.4

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

*Overwegende dat het perceel gesitueerd is in een lintbebouwing langs de gewestweg N2 Bilzen-Maastricht, in de onmiddellijke nabijheid van de rotonde met de aansluiting van de zuidoostelijke omleidingsweg;*

*Dat de omgevende bebouwing voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen, waarvan sommigen met nevenfuncties als handel, diensten,...; dat deze bebouwing, overwegend in open en halfopen vorm, varieert in hoogte, inplanting en bouwstijl en een heterogeen straatbeeld vormt;*

(...)

*Overwegende dat, voor wat betreft de regularisatie van de self-carwash, op 5 februari 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een loods en het oprichten van een self-carwash bij een tankstation werd verleend; dat de voorziene carwash een gesloten achterwand had, dat er aan voorzijde in- en uitgereden moest worden; dat de inplanting voorzien was met de achtergevel op 48m achter de rooilijn;*

*Dat de carwash niet werd uitgevoerd overeenkomstig het goedgekeurde plan: een enigszins verschoven inplanting, een gewijzigde configuratie (technisch lokaal nu centraal) en een gewijzigd uiterlijk; dat thans een aangepaste circulatie voorzien is zodat er aan voorzijde in- en aan achterzijde uitgereden wordt;*



*Dat rekening houdende met de vergunning van 5 februari 2010 voor de carwash, de regularisatie van de huidige constructie als dusdanig principieel wel kan worden aangenomen; dat de afstand tot de rechter perceelgrens thans 6.35m bedraagt in plaats van 4.80m volgens de eerdere vergunning; dat de afmetingen en bebouwde oppervlakte quasi identiek zijn als eerder vergund; dat de wijzigingen van het uitzicht beperkt zijn; dat de wijze van exploitatie bij de milieuvergunningsaanvraag te beoordelen blijft.*  
...

## 5.5

De Raad kan slechts vaststellen dat elke motivering met betrekking tot de dubbele toets voorgeschreven in artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit in de bestreden beslissing ontbreekt. De verwerende partij komt niet verder dan de vaststelling dat de oorspronkelijke vergunning verleend voor de self-carwash niet conform werd uitgevoerd en dat de gevraagde regularisatie omwille van het beperkt afwijken van hetgeen oorspronkelijk werd vergund als principieel aanvaardbaar dient te worden beschouwd.

Nog los van de vaststelling dat een regularisatieaanvraag op dezelfde wijze moeten beoordeeld worden als een gewone vergunningsaanvraag en er met andere woorden bij de beoordeling niet mag uitgegaan worden van een situatie van het voldoen feit zodat de toestand van voor de wederrechtelijke uitgevoerde werken als uitgangspunt moet dienen voor de beoordeling van de regularisatie-aanvraag, schiet de verwerende partij tekort aan het zorgvuldigheidsbeginsel door geen concreet onderzoek te verrichten omtrent zowel de bestaanbaarheid van de gereguleerde carwash met de bestemming woongebied met landelijk karakter als met de inpasbaarheid ervan in de onmiddellijke omgeving.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is gegrond.

## 6.1

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de aanvraag volgende werken in het agrarisch gebied omvat: de regularisatie van klinkerverharding achter de carwash, de regularisatie van vulmond LPG, een nieuw aan te leggen infiltratiebekken en de plaatsing van een akoestische wand (achterste deel voor een lengte van circa 14 m).

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“...  
*De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.*  
...”

Het wordt door de partijen niet betwist dat de aangevraagde werken niet in functie staan van een (para-)agrarisch bedrijf.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn verslag als volgt:

“ ...

1) *De werken in het achterliggend agrarisch gebied*

- *Volgens het gewestplan is het perceel voor de eerste 50m achter de rooilijn begrepen in een woongebied met landelijk karakter. Het achterliggend perceelsdeel is begrepen in een agrarisch gebied.*
- *De aanvraag omvat volgende werken in dit agrarisch gebied: de regularisatie van klinkerverharding achter de carwash, de regularisatie van vulmond LPG, een nieuw aan te leggen infiltratiebekken en de plaatsing van een akoestische wand (achterste deel, voor een lengte van 14m).*
- *De LPG vulmond wordt als vergund vermeld. Volgens nazicht is er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden, waarmee deze vulmond in agrarisch gebied werd aangenomen.*
- *Deze werken zijn strijdig met de vigerende bestemmingsvoorschriften. Er gelden geen uitzonderings- of afwijkingsbepalingen die een vergunning mogelijk maken.*
- *Ter zake kunnen de opmerkingen in het bezwaarschrift/beroepschrift niet worden weerlegd.*

...”

Evenwel verleent de verwerende partij voor de gevraagde waterdoorlatende klinkerverharding alsnog een stedenbouwkundige vergunning omdat *“de deputatie van oordeel is dat, rekening houdende met het gegeven dat langs de perceelsgrens een 4m hoge haagbeuk wordt voorzien, tot op een afstand van 6m achter de carwash een verharding kan worden aangenomen omwille van de veiligheid en de vlotte verkeersorganisatie binnen de carwash, op voorwaarde dat deze integraal wordt uitgevoerd in een waterdoorlatende klinkerverharding en aan achterzijde wordt afgeschermd met een 1.10m hoge haagbeuk, en dat de overige verharding in het agrarisch gebied integraal verwijderd wordt binnen een termijn van 6 maanden na het verkrijgen van de vergunning.* ...”

## 6.2

Een dergelijke motivering kan niet volstaan om de gevraagde verhardingen in het agrarisch gebied te vergunnen. De stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan hebben immers verordenende kracht. Artikel 7.4.4, §1 VCRO bepaalt dat de grafische en tekstuele voorschriften van de plannen van aanleg dezelfde verordenende waarde hebben en dat van deze voorschriften enkel kan worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in de VCRO vastgestelde afwijkmogelijkheden, wat de verwerende partij in de bestreden beslissing evenwel niet doet. Ingeval van strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan beschikt de vergunningverlenende overheid niet over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid, maar is ze gebonden door de verordenende kracht van de stedenbouwkundige voorschriften en kan ze daarvan enkel afwijken in de gevallen door de VCRO bepaald.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is gegrond.

## 7.1

In het derde middelonderdeel geven de verzoekende partijen aan dat de bestreden beslissing strijdt met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening reclame van 10 november 2011 en er uit de bestreden beslissing blijkt dat er in deze geen sprake is van een beperkte afwijking.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO moet een vergunning worden geweigerd, indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of

verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken. Een dergelijke afwijkmogelijkheid wordt geboden door artikel 4.4.1 VCRO.

Overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften, maar dit kan alleen na openbaar onderzoek en voor zover het beperkte afwijkingen betreft met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet toegestaan worden.

Hoewel in de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk wordt verwezen naar artikel 4.4.1 VCRO als de rechtsgrond hiervoor, neemt de Raad aan dat de verwerende partij doelt op de toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO wanneer zij in de bestreden beslissing stelt dat *dit als een beperkte afwijking van de verordening kan worden aangenomen,...*

De Raad stelt vast dat de verwerende partij een afwijking toelaat op de voorschriften van artikel 9, zone 2, buiten de bebouwde kom van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening reclame die het volgende voorschrijven:

“ ...

*Buiten de bebouwde kom kan een vergunning worden verleend voor het plaatsen van vrijstaande publiciteitsconstructies mits te voldoen aan de volgende voorwaarden:*

- *Maximum 1 constructie per entiteit*
- *Oppervlakte van de publiciteit maximum 4 m<sup>2</sup> (exclusief drager)*
- *Hoogte maximum 5 m t.o.v. het maaiveld*
- *De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimum gelijk aan de hoogte van de publiciteit. Een inplanting dicht bij de perceelsgrens kan enkel toegelaten worden mits akkoord van de aanpalende eigenaar(s)*

...”

In navolging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

*Overwegende dat, voor wat betreft de onderscheiden reclamevoorzieningen, de plannen de volgende reclamevoorzieningen bevatten: het plaatsen van een nieuwe totempaal ‘TOTAL’ (met kleinere afmetingen, in vervanging van de bestaande totem), het regulariseren van 6 vlaggenmasten, van 2 aankondigingsborden op het terrein en van de reclameaanduiding op de luifel;*

(...)

*Dat de aanvraag hiermee niet in overeenstemming is voor wat betreft:*

- *Er zijn verscheidenen constructies aanwezig: de totem, 6 vlaggenmasten, 2 aankondigingsborden en de aanduidingen op de luifel;*
- *De totale oppervlakte van deze publiciteit bedraagt ruimschoots meer dan 4m<sup>2</sup> (zelfs een veelvoud van);*
- *De luifel is 5.35m hoog, de vlaggenmasten zijn 6.64m hoog; 4 masten zijn ingeplant in de directe nabijheid van de zijdelingse perceelsgrenzen; de akkoorden van de aanpalende eigenaars zijn niet bijgevoegd;*

*Dat de stad Bilzen deze verordening heeft vastgesteld onder meer vanuit de visie te willen waken over het uitzicht van de publiciteit omwille van de kwaliteit van het openbaar domein, het straatbeeld,...de open ruimten,... de landelijke gebieden...; da tin dit opzicht de argumentatie bij de aanvraag niet kan worden bijgetreden;*

*Dat het geheel van de aanwezige publiciteit van die aard en omvang is dat dat niet meer als een beperkte afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van de verordening kan worden beschouwd;*

*Dat betreffende luifel in het advies van AWW de voorwaarde wordt gesteld dat deze moet worden ingekort zodat hij samenvalt met de grens van het openbaar domein; dat deze luifel volgens de plannen namelijk 0,65m op het openbaar domein van de gewestweg overbouwd is; dat bij de aanvraag een eenzijdige verklaring 'belofte tot verzaking aan de waardevermeerdering' werd gevoegd; dat de procedure tot een geregelde afstand van meerwaarde wel het akkoord van de bevoegde administratie/overheid vereist evenals de vastlegging in een authentieke akte; dat de deputatie ter zake het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijtreedt dat de vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden opgenomen in het advies van AWW; dat de reclame op de ingekorte luifel ruimtelijk bij kwestieus tankstation aanvaardbaar is;*

*Dat indien de reclame beperkt blijft tot de nieuwe totempaal en de aanduiding op de luifel, dit als een beperkte afwijking van de verordening kan worden aangenomen; onder de voorwaarden dat de vlaggenmasten en de aankondigingsborden terzelfdertijd worden verwijderd; dat de vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden dat de vlaggenmasten en de aankondigingsborden verwijderd worden binnen een termijn van 1 maand na het verkrijgen van de vergunning*

*...*

De Raad stelt vast dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing beperkt tot de vaststelling dat, indien de op het terrein aanwezige vlaggenmasten en de aankondigingsborden worden verwijderd, de nieuwe totempaal en de aanduiding op de luifel als beperkte afwijking kunnen worden aanvaard.

De verwerende partij motiveert in deze niet afdoende hoe de inplanting van de totempaal en de reclameaanduiding op de luifel van 5,35 m hoog en waarvan zij eerder heeft vastgesteld dat deze elementen samen met de vlaggenmasten en aankondigingsborden een veelvoud van de toegelaten 4 m<sup>2</sup> publiciteit omvatten, in deze na het verwijderen van de vlaggenmasten en aankondigingsborden als een beperkte afwijking kan worden beschouwd. Uit niets kan worden afgeleid in welke mate hetgeen in deze als beperkte afwijking wordt vergund een overschrijding van hetgeen toegelaten is, wat de Raad onontbeerlijk lijkt om te kunnen oordelen of een afwijking al dan niet als beperkt kan worden aangemerkt.

Gelet op het gegeven dat artikel 4.4.1 VCRO een afwijkingsbepaling omvat en bijgevolg restrictief dient te worden geïnterpreteerd, kan bovendien de vraag worden gesteld of het toelaten van een reclameboodschap op een luifel als een beperkte afwijking op de inplanting van constructies zoals bedoeld in artikel 4.4.1 VCRO kan worden beschouwd, en komt het de verwerende partij bovendien toe afdoende en gestoffeerd met concrete elementen te motiveren waarom de afwijkende reclameconstructies als een beperkte afwijking op de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening reclame kunnen worden beschouwd. De vaststelling dat in deze een vergunning voor veel wordt gevraagd maar er minder wordt vergund, kan niet volstaan om te oordelen en te motiveren dat het in deze een beperkte afwijking betreft.

Het derde onderdeel van het eerste middel is gegrond.

## **B. Derde middel**

1.

In het derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.2.19 VCRO, van artikel 3 Motiveringswet en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder van het materieel motiveringsbeginsel.

De verzoekende partijen wijzen er in het derde middel op dat het aangevraagde project onder meer een stedenbouwkundige vergunning omvat voor de aanleg van een infiltratiebekken in het achterliggend agrarisch gebied. Dit wordt door de verwerende partij geweigerd omdat het strijdig is met de bestemming agrarisch gebied maar wordt vervolgens toegelaten in woongebied onder het mom van een bij de vergunning opgelegde voorwaarde.

Deze voorwaarde voldoet niet aan de vereisten bepaald in artikel 4.2.19 VCRO die stellen dat een voorwaarde voldoende precies dient te zijn en niet afhankelijk mag zijn van een bijkomende beoordeling door de overheid. In deze is het niet geweten waar dit infiltratiebekken zal komen, wat de afmetingen zullen zijn en hoe het eruit zal zien. Bovendien is de aanleg ervan onderhevig aan het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning.

Bijkomend is ook de voorwaarde die in de bestreden beslissing wordt opgelegd met betrekking tot de luifel aangetast door dezelfde onwettigheid. Deze voorwaarde vereist een akkoord van de bevoegde administratie dat er niet is.

2.

De verwerende partij verwijst voor haar repliek vooreerst naar de relevante overwegingen in de bestreden beslissing.

Zij wijst er vervolgens op dat de voorwaarde met betrekking tot het realiseren van een infiltratiebekken wettig en voldoende duidelijk is.

Ook wat betreft de voorwaarde voor de luifel is het bestreden besluit wettig en duidelijk door verwijzing naar het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.

3.

De tussenkomende partij wijst er op dat wat betreft de voorwaarde in de bestreden beslissing met betrekking tot de luifel, het Agentschap Wegen en Verkeer geen beoordelingsmarge heeft en er geen bijkomende beoordeling vereist is, zodat het verweer van de verzoekende partijen faalt, of zij minstens niet aantonen dat er een bijkomende beoordeling nodig is.

Wat betreft de infiltratievoorziening opgelegd bij wijze van voorwaarde in de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat deze dezelfde afmetingen behoeft als omschreven in de aanvraag en deze dient te worden uitgevoerd binnen het 50m diepe woongebied, waardoor naast de exacte afmetingen ook de exacte locatie gekend is.

Bovendien is er geen bijkomende stedenbouwkundige vergunning nodig, nu de infiltratievoorziening met voorliggende stedenbouwkundige vergunning wordt vergund.

4.

De verzoekende partijen herhalen hetgeen zij hebben betoogd in hun derde middel en stellen bijkomend dat de redenering van de tussenkomende partij wat betreft exacte afmetingen en locatie niet kan worden bijgetreden, nu een minimale afmeting geen exacte afmeting is, een locatie ergens

in het 50 m diepe woongebied geen exacte locatie is en de vorm van het infiltratiebekken allerm minst gekend is.

Voor de luifel wordt in de bestreden beslissing expliciet vermeld dat het akkoord van de bevoegde administratie vereist is.

5.

De tussenkommende partij herhaalt hetgeen hij zij heeft gerepliceerd in haar schriftelijke uiteenzetting.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Art. 4.3.1, §1 VCRO bepaalt:

*“Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

*a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*

*b) een goede ruimtelijke ordening;*

*2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;*

*3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;*

*4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, § 1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.*

*In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.*

*Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

*1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*

*2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;*

*3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”*

Artikel 4.2.19, §1 VCRO bepaalt:

*“ ...*

*Onverminderd de voorwaarde van rechtswege [in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990], kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.*

*Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.*

*Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.*

... ”

Uit de geciteerde artikelen volgt dat de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning aan bepaalde voorwaarden kan onderworpen worden, zij het dat de opgelegde voorwaarden (onder meer) voldoende precies, concreet en duidelijk moeten zijn. Dit houdt in dat een voorwaarde niet voor interpretatie vatbaar mag zijn en in ieder geval geen aanleiding mag geven tot een beoordeling in de uitvoering van de verleende vergunning en dit noch door de begunstigde van de vergunning, noch door het vergunningverlenend bestuursorgaan.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat voorwaarden voldoende precies dienen te zijn, niet zo geformuleerd mogen zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en geen beoordelingsruimte kunnen laten aan de begunstigde van de vergunning. Zij mogen ook aan de overheid geen beoordelingsruimte laten (*Parl.St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 116, nr. 374*).

## 2.1

De voorwaarde in de bestreden beslissing waarbij wordt aangegeven dat een infiltratievoorziening met minimaal dezelfde infiltratieoppervlakte en nuttig volume (als de in de aanvraag voorgestelde uitvoering) binnen het 50 m diepe woongebied dient te worden gerealiseerd binnen het jaar na het verkrijgen van de vergunning, kan niet worden beschouwd als voldoende precies in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO. Anders dan de tussenkomende partij aangeeft is de locatie “binnen het 50 m diepe woongebied” geen exacte locatiebepaling. Temeer nu uit het plan waarnaar door de tussenkomende partij wordt verwezen niet valt op te maken waar op het terrein er nog plaats is om de infiltratievoorziening te voorzien en hoe de noodzakelijke verbindingen met de regenwaterputten kan worden voorzien /uitgevoerd.

Hieruit volgt dat de hiervoor aangehaalde voorwaarde niet kan worden beschouwd als voldoende precies. De uitvoering van de bijkomende gracht mag immers geen beoordelingsruimte laten aan de tussenkomende partij als begunstigde van de vergunning.

## 2.2

Wat betreft de luifel staat in de bestreden beslissing dat strikt dient te worden voldaan aan de voorwaarden opgenomen in het advies van het agentschap Wegen en Verkeer.

Dit advies luidt als volgt:

“ ...

*Er wordt een VOORWAARDELIJK GUNSTIG advies verleend. De vergunning kan gunstig geadviseerd worden mits de luifel ingekort wordt zodat ze samenvalt met de grens van het openbaar domein.*

... ”

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen niet kunnen worden gevolgd wanneer zij betogen dat in deze een bijkomend akkoord van de bevoegde administratie nodig is.

De goedkeuring waarvan sprake heeft betrekking op de eenzijdige verklaring ‘belofte tot verzaking aan waardevermeerdering’ en heeft geen betrekking op de opgelegde voorwaarde die voorschrijft dat de luifel dient te worden ingekort tot ze samenvalt met de grens van de openbare weg.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze voorwaarde niet voldoet aan de cumulatieve voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4.2.19 VCRO

Het middel is in de aangegeven mate gegrond

### **C. Tweede middel**

Het tweede middel wordt niet onderzocht, nu dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.



## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba BRANDSTOFFEN CRIJNS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 juli 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor een verharding tot op een afstand van 6m achter de carwash, voor de regularisatie van de self-carwash, voor de nieuwe totempaal met bijgaande reclamevoorziening en voor de reclameaanduiding op de luifel, voor de uitrusting van/aanleg bij het tankstation aan de voorzijde van het gebouw meer bepaald de inrichting van het tankstation met pompeilanden, de tankverluchtingen, LPG-pomp en vulpunten in inox-bak en voor de luifel, voor de omheiningen en voor de akoestische wanden op een perceel gelegen te 3740 Bilzen, Maastrichterstraat 51 en met als kadastrale omschrijving afdeling 13, sectie A, nummer 24C.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 maart 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT