

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 21 januari 2020 met nummer RvVb-A-1920-0459  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0048-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 bv <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 7 september 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 juli 2018.

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 linkerkant (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 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 10 december 2018 toe om tussen te komen in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 oktober 2019.

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.

## **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 betekend 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 bouwinbreuken.

2.

De tussenkomenende 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 reclametotem, het verwijderen van reclamedoeken, 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 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.*

...

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. (zie hierna)

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

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.

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 verzoekende partijen hebben per aangetekende brief van 12 september 2016 bij de Raad een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van deze beslissing.

De Raad heeft met een arrest van 13 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0645 de beslissing van 28 juli 2016 vernietigd en de verwerende partij bevolen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep. De motieven van dit arrest luiden als volgt:

“ ...

### 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 tussenkomende 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.*

....

### 5.5

*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 voldongen 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 geregulariseerde 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).*

...

*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 afwijkingsmogelijkheden, 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.*

...

*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.*

...

*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.*  
...”

3.

Als gevolg van dit vernietigingsarrest wordt de procedure hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn nieuw verslag van 24 mei 2018 voorlopig ongunstig, in afwachting van de bij te brengen gegevens over de exacte locatie van de infiltratievoorziening. Hij adviseert:

“...  
*Volgende op het vernietigingsarrest van de RvVb kan het volgende gesteld worden.*  
*- Met betrekking tot de carwash, die in 2010 reeds werd vergund, maar die niet conform het goedgekeurd plan werd uitgevoerd; wordt het volgende opgemerkt.*

*In de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van 2010 werd summier, maar correct, aangegeven dat de aanvraag in overeenstemming is met het gewestplan.*

*Inzake de verenigbaarheid met de omgeving moet gekeken worden naar de onmiddellijke omgeving die gekenmerkt wordt door lintbebouwing langs een verkeersintensieve gewestweg (N2).*

*Deze lintbebouwing in de onmiddellijke omgeving bestaat uit open en halfopen woningen, evenals handel (lichtwinkel, autobandenzaak, frituur, klerenwinkel) en diensten (dierenarts).*

*De grote verkeersstroom lang deze gewestweg brengt de hieraan gerelateerde geluidshinder met zich mee, waardoor er op deze locatie allerminst sprake kan zijn van een rustige leefomgeving die als zodanig behouden kan blijven.*

*Binnen deze ruimtelijke context is de uitbreiding van een vergund tankstation met een self-carwash dan ook aanvaardbaar, temeer omdat een akoestische wand voorzien wordt aan de rechterzijde van de self-carwash.*

*Deze akoestische wand kan voorzien worden binnen de voorste 50m perceelsdiepte.*

*Een tankstation met carwash is niet strijdig met de ter plaatse bestemming van woongebied met landelijk karakter.*

*In ondergeschikte orde moet bij deze worden opgemerkt dat de vergunning voor de self-carwash, zoals verleend in 2010, niet werd aangevochten. De capaciteit van de self-carwash werd sindsdien ook niet verhoogd.*

- Inzake de verharding achter de carwash, binnen agrarisch gebied, en bij uitbreiding alle werken in agrarisch gebied wordt verwezen naar het verslag van de PSA d.d. 10 juni 2016 waarin deze stelt dat deze werken strijdig zijn met de vigerende bestemmingsvoorschriften.

- Aangaande de publiciteitsvermeldingen op de totempaal (5m<sup>2</sup>) en de luifel (vermelding "TOTAL Bilzen"), die door de PSA in diens verslag d.d. 10 juni 2016 toelaatbaar werden geacht, moet bij deze herneming het volgende worden opgemerkt.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stelt dat buiten de bebouwde kom de oppervlakte van publiciteit op vrijstaande constructies maximaal 4m<sup>2</sup> mag bedragen, exclusief de drager.

Indien men louter kijkt naar de oppervlakte die door de publiciteit zelf in beslag wordt genomen, dit is dus het logo en de belettering, exclusief de oppervlakte van de drager, dan komt men tot de vaststelling dat de oppervlakte aan publiciteit op de vrijstaande totempaal zich binnen het toegelaten maximum van de verordening bevindt.

Met betrekking tot de publiciteit op de luifel werpt zich de vraag op in hoeverre deze publiciteit (vermelding "TOTAL Bilzen") gevat is door de verordening gezien deze verordening dergelijke publiciteit niet verbiedt (art. 6 verordening publiciteit) noch enige categorie voorziet voor dergelijke publiciteit. De luifel is geen vrijstaande constructie, noch aanplakbord of gevel.

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, bepaalt dat de bevestiging aan een vergund gebouw van niet-lichtgevende zaakgebonden publiciteit, met een totale oppervlakte van maximaal 4 vierkante meter, niet vergunningsplichtig is.

De oppervlakte van de belettering op de luifels benadert deze 4 vierkante meter.

- In relatie tot de beoordeling van de RvVb m.b.t. de voorwaarde in de beslissing, waarin 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, moet vastgesteld worden dat bij de herneming van het dossier voldoende precies moet geweten zijn en omschreven worden waar de bijkomende gracht zal uitgevoerd worden.

Het is hier aldus aan aanvrager om duidelijkheid te verschaffen omtrent de exacte locatie waar de infiltratievoorziening voorzien kan worden.

Op datum van 1 september 2016 werd, m.b.t. dit tankstation, een milieuvergunning voor de verandering, door uitbreiding en wijziging, van een inrichting voor het bevoorraden van motorvoertuigen verleend door de deputatie.

Deze milieuvergunning werd aangevochten door beroepsindieners bij de Minister die de volgende bijzondere voorwaarden toevoegde aan artikel 5, §3 van het milieuvergunningsbesluit van de deputatie:

"4. Binnen een termijn van 3 maanden na het definitief bekomen van de benodigde vergunningen wordt de zijkant van de westelijke waxbox dichtgemaakt.

5. Het vulpunt mag niet gebruikt worden zolang dit gelegen is in agrarisch gebied."

D.d. 18 september 2017 werd door het college van burgemeester en schepenen m.b.t. dit tankstation akte genomen van de mededeling van een verandering van een klasse 2-inrichting. Het betrof hier de interne verplaatsing en vermindering van de opgeslagen hoeveelheid gassen in verplaatsbare recipiënten en de verwijdering van de LPG-installatie.

In afwachting van de bij te brengen gegevens omtrent de exacte locatie van de infiltratievoorziening wordt (voorlopig) een ongunstig advies verleend voor de aanvraag.

...



Op de hoorzitting van 29 mei 2018 werd een beschrijving bijgebracht in verband met de infiltratievoorziening.

Op 8 juni 2018 vraagt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de tussenkomende partij om een verduidelijkend plan bij te brengen met de exacte locatie van de infiltratievoorziening.

Het verduidelijkend plan wordt bezorgd op 19 juni 2018, waarop de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een tweede verslag voorstelt om de vergunning gedeeltelijk te verlenen onder voorwaarden en gedeeltelijk te weigeren:

“ ...

#### **BESPREKING**

*De RvVb had geoordeeld dat de voorwaarde, aangaande het voorzien van een infiltratievoorziening “binnen het 50 meter diepe woongebied”, niet voldoende precies was.*

*Na de hoorzitting werd door aanvrager een plan bijgebracht waarop de exacte locatie van de infiltratievoorziening wordt weergegeven.*

#### **VOORSTEL**

*Aan de deputatie wordt voorgesteld om de beslissing (voorwaardelijke vergunning, gedeeltelijke weigering), zoals genomen op 28 juli 2016, te hernemen mits aanpassing van de voorwaarde omtrent de infiltratievoorziening.*

*Aan de deputatie wordt gevraagd om een beslissing te nemen.*

...”

Op 19 juli 2018 verklaart de verwerende partij het beroep ongegrond en verleent een gedeeltelijke stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

*Overwegende dat, volgende op het vernietigingsarrest van de RvVb, het volgende gesteld kan worden;*

*Overwegende dat met betrekking tot de carwash, die in 2010 reeds werd vergund, maar die niet conform het goedgekeurd plan werd uitgevoerd, het volgende wordt opgemerkt; dat in de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van 2010 summier, maar correct, aangegeven werd dat de aanvraag in overeenstemming is met het gewestplan; dat inzake de verenigbaarheid met de omgeving moet gekeken worden naar de onmiddellijke omgeving die gekenmerkt wordt door lintbebouwing langs een verkeersintensieve gewestweg (N2); dat deze lintbebouwing in de onmiddellijke omgeving bestaat uit open en halfopen woningen, evenals handel (lichtwinkel, autobandenzaak, frituur, klerenwinkel) en diensten (dierenarts); dat de grote verkeersstroom lang deze gewestweg de hieraan gerelateerde geluidshinder met zich meebrengt, waardoor er op deze locatie allerminst sprake kan zijn van een rustige leefomgeving die als zodanig behouden kan blijven; dat, binnen deze ruimtelijke context, de uitbreiding van een vergund tankstation met een self-carwash dan ook aanvaardbaar is, temeer omdat een akoestische wand voorzien wordt aan de rechterzijde van de self-carwash; dat deze akoestische wand voorzien wordt binnen de eerste 50m perceelsdiepte; dat een tankstation met carwash niet strijdig is met de ter plaatse geldende bestemming van woongebied met landelijk karakter;*

*Overwegende dat, in ondergeschikte orde bij deze, moet worden opgemerkt dat de vergunning voor de self-carwash, zoals verleend in 2010, niet werd aangevochten; dat de capaciteit van de self-carwash sindsdien ook niet werd verhoogd;*

*Overwegende dat inzake de verharding achter de carwash, binnen agrarisch gebied, en bij uitbreiding alle werken in agrarisch gebied verwezen wordt naar het verslag van de PSA d.d. 10 juni 2016 waarin deze stelt dat deze werken strijdig zijn met de vigerende bestemmingsvoorschriften; dat de deputatie zich hierbij aansluit;*

*Overwegende dat aangaande de publiciteitsvermeldingen op de totempaal (5m<sup>2</sup>) en de luifel (vermelding "TOTAL Bilzen"), die door de PSA in diens verslag d.d. 10 juni 2016 toelaatbaar werden geacht, bij deze herneming het volgende moet worden opgemerkt; dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stelt dat buiten de bebouwde kom de oppervlakte van publiciteit op vrijstaande constructies maximaal 4m<sup>2</sup> mag bedragen, exclusief de drager; dat, indien men louter kijkt naar de oppervlakte die door de publiciteit zelf in beslag wordt genomen, dit is dus het logo en de belettering exclusief de oppervlakte van de drager, men dan tot de vaststelling komt dat de oppervlakte aan publiciteit op de vrijstaande totempaal zich binnen het toegelaten maximum van de verordening bevindt; dat, met betrekking tot de publiciteit op de luifel, zich de vraag opwerpt in hoeverre deze publiciteit (vermelding "TOTAL Bilzen") gevat is door de verordening gezien deze verordening dergelijke publiciteit niet verbiedt (art. 6 verordening publiciteit) noch enige categorie voorziet voor dergelijke publiciteit; dat de luifel geen vrijstaande constructie, noch aanplakbord of gevel is; dat het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, bepaalt dat de bevestiging aan een vergund gebouw van niet-lichtgevende zaakgebonden publiciteit, met een totale oppervlakte van maximaal 4 vierkante meter, niet vergunningsplichtig is; dat de oppervlakte van de belettering op de luifels deze 4 vierkante meter benadert;*

*Overwegende dat, in relatie tot de beoordeling van de RvVb m.b.t. de voorwaarde in de beslissing waarin werd 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, vastgesteld moet worden dat bij de herneming van het dossier voldoende precies moet geweten zijn en omschreven worden waar dit zal uitgevoerd worden; dat, in navolging van de hoorzitting, door aanvrager een plan werd bijgebracht waarop de exacte locatie van de infiltratievoorziening wordt weergegeven; dat het in casu het inplantingsplan betreft, zoals goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen d.d. 21 maart 2016, waarop de exacte locatie van de infiltratievoorziening bijkomend wordt weergegeven;*

*Overwegende dat, in zoverre dit bijgebracht plan al beschouwd kan worden als een beperkte planaanpassing in plaats van een verduidelijking omtrent de exacte locatie van de infiltratievoorziening, dit plan voldoet aan de voorwaarden zoals opgelegd in 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) gezien de uitvoering van dit bijgebracht plan geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*

*Overwegende dat op datum van 1 september 2016, m.b.t. dit tankstation, een milieuvergunning voor de verandering, door uitbreiding en wijziging, van een inrichting voor het bevoorraden van motorvoertuigen verleend werd door de deputatie; dat deze milieuvergunning werd aangevochten door beroepsindieners bij de Minister die de volgende bijzondere voorwaarden toevoegde aan artikel 5, §3 van het milieuvergunningsbesluit van de deputatie:*

*“4. Binnen een termijn van 3 maanden na het definitief bekomen van de benodigde vergunningen wordt de zijkant van de westelijke waxbox dichtgemaakt.*

*5. Het vulpunt mag niet gebruikt worden zolang dit gelegen is in agrarisch gebied.”;*

*Overwegende dat d.d. 18 september 2017 door het college van burgemeester en schepenen, m.b.t. dit tankstation, akte werd genomen van de mededeling van een verandering van een klasse 2-inrichting; dat het hier de interne verplaatsing en vermindering betrof van de opgeslagen hoeveelheid gassen in verplaatsbare recipiënten en de verwijdering van de LPG-installatie;*

*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:*

- de infiltratievoorziening 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;*

*Overwegende 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 linkerkant (tussen het gebouw en de zijdelingse perceelsgrens);*

...

Dat is de bestreden beslissing.

Uit het dossier blijkt dat de verwerende partij op 8 november 2018 nog een “*erratum-besluit*” heeft genomen, waarin de vermelding dat een vergunning werd afgegeven “*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 de achterzijde wordt afgeschermd met een 1.10m haagbeuk en de overige verharding in het agrarisch gebied integraal verwijderd wordt binnen een termijn van 6 maanden na het verkrijgen van de vergunning*”, zowel in het overwegend als in het beschikkend gedeelte wordt geschrapt.

#### **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 van het beroep**

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 partij**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen beroepen zich als derden-belanghebbenden op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. Zij verduidelijken dat hun woning te Maastrichterstraat 49, paalt aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en dat hun woning dieper is ingeplant, waardoor deze zich ter hoogte van de self-carwash bevindt.

Het woon- en leefklimaat van de verzoekende partijen wordt ernstig aangetast door de exploitatie van de carwash. Ze 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. Ze 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.

In het arrest van 13 maart 2018 heeft de Raad het belang van de verzoekende partijen reeds aanvaard.

2.

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

3.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen en werpt als exceptie op dat het inleidend verzoekschrift geen voldoende concrete 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 maken de hinder niet concreet.

De verzoekende partijen kunnen evenmin volstaan met de verwijzing naar de deels wederrechtelijke situatie (in het verleden), 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, nu de uitvoering een aspect van handhaving betreft en de Raad daartoe niet bevoegd is.

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, met name het tankstation, de shop en de 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. Aangezien 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 het openbaar domein bevindt, komt de bestreden beslissing juist tegemoet aan deze wederrechtelijke toestand. De verzoekende partijen duiden niet welk belang ze bij deze grief hebben. Meer nog, ze hebben geen belang omdat 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 ze eerder heeft gesteld over de overbouw van de luifel.

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 overeenkomstig art 4.2.22, §1 VCRO. De eigendomssituatie ter plaatse maakt niet het voorwerp uit van huidige zaak, aangezien deze tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken behoort.

Tot slot geeft de tussenkomende 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 omdat de tussenkommende partij 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 tussenkommende partij of het staken van haar activiteiten tot doel hebben gesteld.

De tussenkommende 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 tussenkommende 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 tussenkommende partij tot doel heeft.

De tussenkommende partij geeft aan dat de volledige site geregulariseerd werd, zodat de burgerlijke rechter de voorlopige maatregelen bij vonnis van 31 juli 2017 heeft opgeheven.

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

#### 4.

De verzoekende partijen herhalen hetgeen ze in hun inleidend verzoekschrift hebben uiteengezet over hun belang. Ze verwonderen zich opnieuw over de zes pagina's van de tussenkommende partij waarin hun belang wordt betwist, vermits de Raad het belang van de verzoekende partijen in de eerdere procedure heeft aanvaard.

Ze geven aan dat de repliek van de tussenkommende partij niet overtuigt omdat (1) ze hun belang niet enkel enten op het louter nabuurschap, (2) de bestaande wederrechtelijke situatie enkel wordt aangehaald als weergave van de voorgeschiedenis van het dossier, (3) de tussenkommende partij wat betreft de door verzoekende partijen aangehaalde woon- en leefklimaatnader uitgaat van de verkeerde premisse omdat het volstaat dat de aangehaalde hinder en nadelen kan voorkomen en de verzoekende partijen hebben aangetoond dat zij op meerdere vlakken effectief hinder ondervinden, (4) 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, en tenslotte (5) de repliek van de tussenkommende 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. Deze verwijzingen naar de luifel op het openbaar domein en de werken op het aanpalende perceel zijn slechts aanvullend om de houding van de tussenkommende partij te schetsen. De verzoekende partijen storen zich eraan dat

de tussenkomende partij hen kwade trouw en pestgedrag verwijt, terwijl de tussenkomende partij zich niet heeft gehouden aan de in 2010 afgegeven vergunning.

#### *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 op het ondervinden van deze hinder of nadelen. Zij moeten ook aantonen 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.

In het arrest van 13 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0645, dat de aanleiding is voor de huidige bestreden herstelbeslissing, beoordeelde de Raad als volgt het belang van de verzoekende partijen:

*“ ...*

*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 tussenkomende 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 tussenkomende 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 remediëert, 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 opportuniteitsstoetsing die niet tot de bevoegdheid van de Raad behoort en vormt geen grond voor het al dan niet onontvankelijk verklaren van voorliggende vordering.”*

De Raad stelt dat met betrekking tot het belang geen nieuwe argumenten worden aangevoerd, zodat er geen redenen zijn om nu anders te oordelen.

De exceptie wordt verworpen.

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

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van:

- artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO;
- artikel 2, §1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: Coördinatie-decreet);
- 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);
- artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet);
- het materiaal motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, en,
- het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van 13 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0645 met rolnummer 1617/RvVb/0030/A.

Het middel valt uiteen in drie onderdelen.



### 1.1.

In een eerste onderdeel van dit middel stellen de verzoekende partijen in essentie dat de carwash en de stationeringsplaats voor vrachtwagens niet verenigbaar zijn met de bestemming van het woongebied met landelijk karakter.

De verzoekende partijen verwijzen naar artikel 5.1.1.0 Inrichtingsbesluit dat bepaalt dat woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover zij om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd en die slechts mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Ze wijzen vervolgens op het arrest van de Raad van 13 maart 2018, waarin wordt geoordeeld dat uit de vergunning van 5 februari 2010 voor een self-carwash geen rechten meer geput kunnen worden aangezien deze niet conform de vergunning werd uitgevoerd en waarin de Raad tevens concludeerde dat iedere motivering met betrekking tot de dubbele toets die vereist is volgens artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit ontbrak.

De verzoekende partijen stellen dat de nieuwe beslissing *“in hetzelfde bedje ziek [is]”* als de vernietigde vergunning van 28 juli 2016. Ze citeren uit beide beslissingen en concluderen vervolgens dat in beide beslissingen wordt verwezen naar de weg en het heterogeen karakter van de omgeving, maar dat ditmaal de verkeersintensiteit en de geluidshinder van die weg in de verf wordt gezet.

Ze voeren aan dat de bestreden beslissing niet concreet nagaat of motiveert waarom de carwash bestaanbaar is met het woongebied en verenigbaarheid is met de onmiddellijke omgeving. De verwijzing naar de ligging van de weg – waarvan de drukte en geluidshinder volgens de verzoekende partijen moet gerelativeerd worden – vormt geen toetsing aan de onmiddellijke omgeving die de woning van de verzoekende partijen omvat. De woning van de verzoekende partijen en de carwash zijn ver van de weg gelegen, zodat de weg niet bepalend kan zijn in de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

Er kan ook niet dienstig verwezen worden naar de aanwezige handels- en dienstenfuncties in de omgeving, temeer daar een carwash een hinderlijke inrichting klasse 1 betreft en dus van een andere aard is.

Ook de verwijzing naar de akoestische wand vormt geen afdoende motivering.

De verzoekende partijen geven aan dat de carwash onder meer omwille van geluidshinder en hinder afkomstig van de nevel van de carwash, visuele hinder door de plaatsing van een 4 m hoge akoestische wand en de stationeringsplaats voor de bevoorradingsvrachtwagen pal tegen de perceelsgrens met de verzoekende partijen, niet thuishoort in een woongebied met landelijk karakter.

De inplantingsplaats van de stationeringsplaats voor de vrachtwagens die instaan voor de bevoorrading, tegen de (rechter)perceelsgrens met de verzoekende partijen zorgt voor een onaanvaardbaar veiligheidsrisico en onaanvaardbare geluidshinder voor de verzoekende partijen, omdat er op die plaats al veel verkeerscirculatie is door de wagens die naar de carwash rijden.

### 1.2.

In een tweede onderdeel van het eerste middel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat de vergunde verhardingen achter de carwash niet verenigbaar zijn met de bestemming

agrarisch gebied. Hoewel dit in de bestreden beslissing wordt erkend, wordt toch een vergunning verleend.

De plaatsing van verharding in functie van de exploitatie van een tankstation/carwash kan niet worden vergund gelet op artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit dat voorschrijft dat agrarische gebieden bestemd zijn voor landbouw in de ruime zin.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning omvat volgende werken in het agrarisch gebied: de regularisatie van klinkerverharding achter de carwash, de regularisatie van een vulmond LPG, een nieuw aan te leggen infiltratiebekken en plaatsing van het achterste deel (14m) van een akoestische wand.

Ondanks het duidelijke standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zowel het verslag van 10 juni 2016 als in het verslag na het vernietigingsarrest, waarin wordt aangegeven dat de regularisatie van de klinkerverharding achter de carwash en bij uitbreiding alle werken 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 opnieuw om de klinkerverharding in agrarisch gebied te vergunnen.

De verzoekende partijen betogen dat de bestreden beslissing aangetast is door een tegenstrijdigheid nu de bestreden beslissing motiveert dat de verwerende partij zich voor wat de verhardingen achter de carwash betreft, aansluit bij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 10 juni 2016 waarin deze de werken strijdig acht met de bestemmingsvoorschriften, maar vervolgens toch een vergunning aflevert voor de verharding tot op een afstand van 6m achter de carwash.

Verhardingen in agrarisch gebied voor de verkeersafwikkeling van de carwash die niet als agrarische of para-agrarische activiteit kan worden aangemerkt, kunnen niet worden toegestaan. Uit eerdere aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en uit de milieuvergunning van 14 januari 2010 blijkt dat de tussenkomende partij zich hiervan bewust is en ze heeft aangegeven de verhardingen te zullen verwijderen. Ze 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 hier 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.

### 1.3.

In een derde onderdeel van het eerste middel zetten de verzoekende partijen nog uiteen dat de publiciteitsconstructies vergund worden in strijd met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening reclame van 10 november 2011 en dat de verwerende partij de vraag opwerpt in hoeverre deze publiciteit gevat is door deze verordening, zonder deze te beantwoorden.

De verzoekende partijen verwijzen naar de bestreden beslissing waarin enerzijds wordt geoordeeld dat de oppervlakte aan publiciteit op de vrijstaande totempaal zich binnen het toegelaten maximum van de verordening bevindt en anderzijds met betrekking tot de publiciteit op de luifel de vraag wordt geopperd of de publiciteit gevat is door de verordening, nu de verordening dergelijke publiciteit niet verbiedt.

Ze citeren vervolgens uitgebreid uit de stedenbouwkundige vergunning van 28 juli 2016 en leiden daaruit uit af dat de verwerende partij van oordeel was dat de publiciteit vergund kon worden als een beperkte afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van de verordening reclame van de stad Bilzen, terwijl ze in de huidige bestreden beslissing oordeelt dat diezelfde verordening reclame niet van toepassing is voor de publiciteit van de luifel.

De verzoekende partijen menen dan ook dat dit onderdeel van het middel reeds gegrond bevonden moet worden op basis van het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest.

De verzoekende partijen citeren vervolgens uit het vernietigingsarrest van de Raad van 13 maart 2018 en leiden uit de weergave van hun standpunt af dat de Raad bevestigt dat er wordt afgeweken van de verordening reclame van de stad Bilzen. Zij concluderen dat de verwerende partij, door in de bestreden beslissing te besluiten dat de verordening niet van toepassing is, het gezag van gewijsde van het arrest van 13 maart 2018 schendt, meer bepaald de beoordeling dat de publiciteitsconstructies niet in aanmerking komen voor vergunning overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO omdat er meer dan beperkt wordt afgeweken van de verordening reclame. Alleen al om die reden dient de bestreden beslissing volgens de verzoekende partijen vernietigd te worden.

Ze stellen bovendien dat de verordening reclame weldegelijk van toepassing is en deze verordening zich tot doel stelt te waken over het uitzicht van de publiciteit en een alomvattende regeling hierover uit te vaardigen. In de zone waarin het perceel gelegen is, wordt volgens de verzoekende partijen geen onderscheid gemaakt tussen publiciteit op vrijstaande constructies en andere vormen van publiciteit. Hoe dan ook moeten de constructies onder één van de categorieën ondergebracht worden. Ze besluiten dat niet betwist kan worden dat niet voldaan is aan de bepalingen van de verordening reclame.

## 2.

De verwerende partij antwoordt dat het middel niet ontvankelijk is 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

### 2.1.

Wat het eerste middelonderdeel betreft, geeft de verwerende partij aan dat ze naar aanleiding van het vernietigingsarrest van de Raad onderzocht heeft of een self-carwash verenigbaar is met het woongebied, dan wel of deze om redenen van goede ruimtelijke ordening moet worden afgezonderd. Zij oordeelt dat de regularisatie van een carwash verenigbaar is met de bestemming woongebied met landelijk karakter.

Ook de tweede toets inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving werd door de verwerende partij onderzocht en bevestigend beantwoord.

De verwerende partij citeert uit de motieven van de bestreden beslissing en meent dat de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied met landelijk karakter afdoende gemotiveerd is. 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 verwerende partij verwijst tevens naar het antwoord van het college van burgmeester en schepenen op de ingediende bezwaren.

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.

De verwerende partij verwijst tot slot naar het besluit van 1 september 2016 waarin de milieuvergunning onder voorwaarden wordt toegekend en de hinder als gevolg van de exploitatie aanvaardbaar werd geacht en naar het ministerieel besluit van 10 maart 2017, genomen in beroep, waarin de conformiteit van de gewestplanbestemming wordt aangenomen.

## 2.2.

Voor haar repliek op het tweede onderdeel van het eerste middel verwijst de verwerende partij naar de uiteenzetting van de feiten. Ze verduidelijkt dat de verwerende partij op 24 oktober 2018 door de Dienst Omgevingsvergunningen werd ingelicht over een materiële vergissing in de bestreden beslissing van 19 juli 2018, waarbij in het eerste punt uit de opsomming van de vergunde constructies foutief werd opgenomen dat een vergunning verleend werd voor de verhardingen tot op een afstand van 6 meter achter de carwash. In die nota wordt ook aangegeven die vermelding niet strookt met het overwegend gedeelte van het besluit.

Bij *erratum*-besluit van 8 november 2018 werd de vermelding dat een vergunning werd afgegeven voor de verhardingen tot op een afstand van 6 meter achter de carwash, geschrapt.

De verwerende partij meent dat het middel dan ook feitelijke grondslag mist, nu via dit *erratum* - besluit duidelijk is geworden dat voor de betreffende werken geen vergunning werd verleend. Ze stelt dat ze in de bestreden beslissing uitdrukkelijk heeft overwogen dat de verharding achter de carwash niet voor stedenbouwkundige vergunning in aanmerking komt. De materiële vergissing in het besluit van 19 juli 2018 werd rechtgezet.

## 2.3.

In antwoord op het derde onderdeel van het eerste middel verwijst de verwerende partij naar de beoordeling in de bestreden beslissing, die ze niet strijdig acht met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. De verwerende partij zet uiteen dat de Raad niet heeft geoordeeld dat de reclame op de totempaal en luifel afwijken op van de voorschriften van de verordening, doch slechts geoordeeld dat de verwerende partij niet afdoende gemotiveerd had dat het om beperkte afwijkingen ging. De stelling van de verzoekende partij dat de Raad zou hebben vastgesteld dat het een afwijking van de verordening betreft, mist feitelijke grondslag volgens de verwerende partij.

Het arrest van de Raad sluit niet uit dat de verwerende partij bij de herneming van het dossier de overeenstemming van de aanvraag met de verordening opnieuw onderzoekt en tot een gewijzigd standpunt komt, zelfs over het bestaan zelf van een afwijking op de verordening.

Na onderzoek kwam de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot de vaststelling dat de reclame op de totem in overeenstemming is met de voorschriften van de verordening en dat de

reclame op de luifel niet gevat lijkt door de verordening. De verwerende partij is dit standpunt bijgetreden.

3.

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 ze 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. Hieruit blijkt dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij een middel dat hen niet tot voordeel strekt.

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.

3.1.

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 tussenkomende partij beschikt voor deze inrichting over een stedenbouwkundige en een milieuvergunning. De geluidswerende wand maakt deel uit van de bestreden beslissing.

Wat de motivering van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft, heeft de Raad in zijn arrest van 10 juni 2016 gesteld dat iedere motivering met betrekking tot de dubbele toets (artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit) ontbreekt.

In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij wel een doorgedreven motivering opgenomen over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zodat aan het motiveringsgebrek werd verholpen.

Tegen de meest recente milieuvergunning hebben de verzoekende partijen beroep aangetekend bij de minister. Uit het advies van de GMVC blijkt dat de Vlaamse minister geadviseerd wordt om 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 aangemerkt, het aspect nevel wordt gelet op de op te richten geluidswand en het dichtmaken van de rechtse wasbox als aanvaardbaar geacht en het aspect visuele hinder van de op te richten geluidswand wordt gelet op de aanplantingen en de uitvoering ervan in akoestische kokospanelen eveneens als aanvaardbaar beschouwd.

De tussenkomende partij stelt dat inmiddels alle verkregen vergunningen volledig werden uitgevoerd. Op 1 september 2016 werd een milieuvergunning bekomen onder de voorwaarden dat binnen de drie maanden een geluidsscherm zou worden geplaatst en dat een erkend milieudeskundige eveneens binnen die termijn een controlemeting zou uitvoeren van het geluidsscherm. Het besluit van de minister van 10 maart 2017 voegde als voorwaarde aan de milieuvergunning toe dat de zijkant van de westelijke wasbox zou worden dichtgemaakt.

De verzoekende partijen hebben op 28 april 2017 klacht ingediend wegens hinder van de exploitatie van de carwash, stellende dat de geluidsstudie niet voldeed aan de opgelegde modaliteiten. Op 21 juni 2017 heeft de dienst Handhaving evenwel geoordeeld dat de exploitant gevolg heeft gegeven aan de opgelegde voorwaarden om een geluidsscherm te plaatsen en een controlemeting uit te voeren en de zijkant van de westelijke wasbox dicht te maken. Deze dienst oordeelde tevens dat uit de controlemeting blijkt dat de inrichting kan voldoen aan de grenswaarden uit Vlarem ter beheersing van de geluidshinder, dat de wijze waarop de controlemeting werd uitgevoerd verantwoord is en de geluidswaarden uit Vlarem werden gerespecteerd en de tussenkomende partij derhalve alle nodige maatregelen heeft genomen om de geluidsproductie zowel aan de bron, als naar de omgeving toe te beperken.

De tussenkomende partij voegt een foto toe van de geluidswand om het visueel effect te illustreren en betoogt dat zich tussen de geluidswand en de eigendom van de verzoekende partijen nog een haagbeuk, groenscherm en een haag bevindt. De verzoekende partijen hebben dan ook quasi geen zicht op de geluidswand en trachten de Raad te misleiden.

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 tussenkomende 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 tussenkomende 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.

### 3.2.

De tussenkomende partij acht het tweede onderdeel van het eerste middel inzake de plaatsing van waterdoorlatende klinkers in agrarisch gebied om de carwash te kunnen verlaten, onontvankelijk. De verharding werd immers uitdrukkelijk uit de vergunning gesloten. De verzoekende partijen kunnen niet opkomen tegen een handeling die niet vergund werd. Verwijzingen naar eerdere vergunningen vormen enkel sfeerschepperij.

### 3.3.

Wat het derde onderdeel van het eerste middel betreft repliceert de tussenkomende partij dat het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest geenszins wordt geschonden. Ze verwijst naar de motivering in de bestreden beslissing en geeft de verordening weer voor publiciteit op vrijstaande constructies buiten de bebouwde kom en publiciteit op aanplakborden.

De nieuwe totempaal wordt vergund onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan (de voorwaarden van) het advies van de het Agentschap Wegen en Verkeer en onder de voorwaarde dat de vlaggenmasten en aankondigingsborden worden verwijderd. De tussenkomende partij acht de publiciteitsvermeldingen vergunbaar als een beperkte afwijking op de verordening reclame van de stad Bilzen, zoals ook aangegeven door de stad Bilzen. Deze laatste is als opsteller van de verordening het best geplaatst is om de toelaatbaarheid van afwijkingen en het beperkt karakter ervan te beoordelen. De afwijking is wettig en de verwerende partij toont het tegendeel niet aan.

### 4.

De verzoekende partijen stellen wat betreft de door de tussenkomende partij opgeworpen onontvankelijkheid van het eerste middel dat zij weldegelijk belang hebben om een middel te formuleren tegen de carwash *aan sich* die niet definitief vergund is. Dat blijkt uit het gegeven dat

de tussenkomende partij zelf een vergunning heeft aangevraagd voor de “regularisatie van de self-carwash” en de verwerende partij hiervoor een vergunning heeft verleend.

De tussenkomende en de verwerende partij geven bijgevolg zelf 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. In vergelijking met de eerder afgeleverde stedenbouwkundige vergunning is de carwashinstallatie aan de achterzijde niet meer dicht, waardoor deze meer hinder veroorzaakt.

De verwijzing naar artikel 15.4.6.1. van het Inrichtingsbesluit betreft (inderdaad) een materiële vergissing. Verzoekende partijen hebben in hun verzoekschrift niettemin ook verwezen naar artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit waar zij stellen dat de verhardingen achter de carwash niet verenigbaar zijn met de bestemming agrarisch gebied.

#### 4.1.

In hun wederantwoordnota onderbouwen de verzoekende partijen hun betoog voorts omwille van de verbetering aangebracht aan het besluit van 19 juli 2018 op 8 november 2018.

Met betrekking tot het eerste onderdeel stellen de verzoekende partijen dat het veiligheidsrisico niet aanvaardbaar is in het bijzonder wanneer de verharding achter de carwash niet vergund wordt. Zij vullen hun betoog na de verbetering van 8 november 2018 in die zin aan. De exploitatie kan niet op een veilige manier gebeuren indien wagens na het wassen, weer achteruit moeten uitrijden, op een plaats waar reeds de volgende wagens staan te wachten, en dan ook nog eens moeten draaien op de beperkte ruimte tussen het gebouw en de carwash. De wagens rijden vervolgens langs dezelfde weg uit, als waar zij zijn ingereden. Op deze manier zouden voortdurend conflicterende situaties ontstaan.

Bovendien zorgt de bevoorrading pal tegen de perceelsgrens voor een onaanvaardbare geluidshinder.

De verzoekende partijen stellen dat het verweer niet overtuigt en dat hen niet kan worden verweten zich te beroepen op hinderaspecten en strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften omdat deze hun oorzaak zouden vinden in de exploitatie van de inrichting. Deze toets moet immers ook gebeuren in het kader van de stedenbouwkundige vergunning.

De tussenkomende partij geven op basis van het advies van de GMVC ten onrechte aan dat de hinder gerelativeerd moet worden. Ze betwisten ook dat het akoestisch onderzoek conform de modaliteiten van Vlarem II is uitgevoerd. Ze menen dat uit de meting reeds blijkt dat niet wordt voldaan aan de voorwaarden van Vlarem II. De verzoekende partijen illustreren dat noch in de

voortuin, noch in de achtertuin de geluidsnormen gerespecteerd worden. Ook de last ter hoogte van de slaapkamers (die op de eerste verdieping gelegen zijn) zou ongewijzigd blijven ten aanzien van de situatie vóór het plaatsen van de akoestische wand. De verzoekende partijen geven aan dat ze nog niet eens over de gegevens beschikken betreffende de geluidsproductie onmiddellijk achter de carwashinstallatie gelegen in agrarisch gebied. De carwashinstallatie is evenwel niet dichtgemaakt langs de achterzijde. De carwashinstallatie is inmiddels wel dicht gemaakt aan de zijde van de woning van de verzoekende partijen.

Uit een akoestisch onderzoek dat als bewijsstuk wordt gevoegd blijkt dat 58 à 59 dBA wordt geproduceerd, zodat de geluidsnormen van 45 dB(A) overdag, 40 dB(A) 's avonds en 35 dB(A) 's nachts niet gehaald kunnen worden in het achterliggend agrarisch gebied. Een carwash die de geluidsnormen niet respecteert, is volgende de verzoekende partijen niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Uit de geluidsstudie zou blijken dat met de 14 meter ingekorte akoestische wand de geluidsnormen niet gerespecteerd kunnen worden op de aanpalende percelen. De verzoekende partijen stellen dat als het geluid tot de aanpalende percelen raakt, de nevel daar eveneens geraakt. Ook het achterliggend agrarisch gebied mag niet worden ingeschakeld in de exploitatie. De visuele hinder zou eveneens geminimaliseerd worden.

Voor wat betreft de stationeringsplaats voor de vrachtwagen die zorgt voor de bevoorrading, geeft de tussenkommende partij aan dat het vulpunt voor de LPG-installatie verplaatst zal worden naar de tank zelf, zodat de bevoorrading niet langer vooraan zal gebeuren. Voor de verplaatsing van de vulpunt zal een nieuwe vergunning worden aangevraagd.

De verzoekende partijen merken op dat de bevoorradingsplaats echter wel achteraan op het perceel is voorzien en wordt vergund. De verzoekende partij heeft ook reeds in een voorgaande procedure aangegeven dit te zullen doen, doch dit is niet gebeurd. Het middel is overigens ook niet gericht tegen het vulpunt, doch tegen de bevoorradingsplaats.

#### 4.2.

Met betrekking tot het tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de redenering van de verwerende en tussenkommende partij dat de verharding uit de vergunning wordt gesloten niet zonder meer kan worden bijgetreden. In het *erratum*-besluit van 8 november 2018 wordt de verharding tot op een afstand van 6 meter achter de carwash niet vermeld bij de handelingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, en ook niet bij de handelingen waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd. De verzoekende partijen roepen in dat hetgeen niet wordt vergund in het *erratum*-besluit van 8 november 2018 *nominatim* wordt opgesomd. Evenmin wordt gesteld dat de vergunning voor het overige wordt geweigerd. Daaruit volgt dat de vergunning voor de verharding achter de carwash noch werd afgegeven, noch werd geweigerd.

Voor zover als nodig, herformuleren de verzoekende partijen hun tweede onderdeel van het eerste middel in die zin dat zij het besluit van 8 november 2018 onwettig bevinden, in de mate dat het de stedenbouwkundige vergunning voor de verharding achter de carwash niet weigert.

#### 4.3.

Met betrekking tot het derde onderdeel van het eerste middel stellen de verzoekende partijen dat de repliek van de verwerende partij niet overtuigt. Indien de Raad van oordeel was geweest dat er niet werd afgeweken van de verordening reclame, zou hij immers niet nagegaan zijn of het beperkt karakter van de afwijking wel afdoende gemotiveerd was.



De verwerende partij erkende zelf in de voorgaande procedure dat er werd afgeweken van de verordening reclame. De verwerende partij antwoordt niet op de stelling van de verzoekende partijen dat de verordening weldegelijk van toepassing is.

De tussenkomenende partij stelt volgens de verzoekende partijen slechts dat het gezag van gewijsde niet geschonden werd. Verder bevestigt de repliek van de tussenkomenende partij dat er wordt afgeweken van de verordening, doch dat deze afwijking omwille van het beperkt karakter toegestaan is. De verwijzingen naar de beoordeling van de stad Bilzen is in dit kader niet relevant, aangezien de beslissing van de verwerende partij in de plaats is gekomen en op haar wettigheid getoetst moet worden.

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1. Belang bij het middel

1.

De tussenkomenende partij werpt in de eerste plaats een exceptie van onontvankelijkheid van het middel op, in de mate dat de verzoekende partijen elementen viseren die niet het voorwerp van de bestreden beslissing uitmaken. Ze stellen bovendien dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel, omdat het middel gericht is tegen de oprichting van de carwash op zich en de toelaatbaarheid van de carwash niet langer ter discussie staat gelet op de vereiste vergunningen die hiervoor werden bekomen.

2.

De Raad stelt vast dat artikel 2 van het Coördinatiedecreet niet langer geldig is en de verzoekende partijen betwisten niet dat artikel 15.4.6.1. van het Inrichtingsbesluit niet van toepassing is op de huidige zaak, zodat het middel onontvankelijk is in zoverre de verzoekende partijen hun betoog steunen op de voormelde bepalingen.

3.

Verder wordt het door geen van de partijen 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 wordt gevraagd van de self-carwash waarvoor op 5 februari 2010 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend. De huidige carwash is immers niet 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.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen wel degelijk belang hebben bij een middel dat de wettigheid van de regularisatie(vergunning) van de self carwash *as built* in vraag stelt. Uit de vergunningsaanvraag blijkt immers dat de tussenkomenende partij onder meer de regularisatie van de self-carwash met omgevingsaanleg *as built* aanvraagt, zodat ook de regularisatie van de self-carwash het voorwerp van de bestreden beslissing uitmaakt. Het is de Raad niet duidelijk waarom de carwash *an sich* geen deel zou uitmaken van de vergunningsaanvraag.

Bovendien kan de tussenkomenende partij niet volstaan met het opwerpen van het onaantastbaar karakter van de toelaatbaarheid van de self-carwash omdat is vastgesteld dat het in deze een regularisatievergunning betreft. Dat impliceert noodzakelijkerwijze dat de bestaande self-carwash

waarvoor op 5 februari 2010 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend niet conform de toenmalig verleende vergunning werd uitgevoerd, wat tot gevolg heeft dat de tussenkomen partij uit die vergunning geen rechten meer kan 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 ontstentenis van belang bij het middel wordt verworpen.

## 2. Ten gronde

### 1.

In het eerste onderdeel stellen de verzoekende partijen in essentie dat de self-carwash en de stationeringsplaats voor vrachtwagens niet bestaanbaar zijn met het woongebied met landelijk karakter, omwille van het intrinsiek hinderlijk karakter en de onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving. Ze verwijzen hiervoor onder meer naar geluidshinder en hinder door nevel van de carwash, visuele hinder door een 4 meter hoge akoestische wand en de stationeringsplaats voor bevoorradingsvrachtwagens vlak naast de perceelsgrens met hun woning die ook veiligheidsrisico's met zich meebrengt. De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing alleszins niet afdoende gemotiveerd is in het licht van voormelde hinderaspecten.

Naar aanleiding van het *erratum* van 8 november 2018 voegen de verzoekende partijen er in hun wederantwoordnota nog aan toe dat in geval van schrapping van de verharding achter de carwash – die dienst doet als uitrit - de exploitatie van de carwash niet langer op een veilige wijze kan gebeuren.

### 1.1.

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 voor een carwash met een gesloten achterwand en een in- en uitrit aan de voorzijde en met een inplanting met de achtergevel op 48m van de rooilijn. De verkregen vergunning werd door de tussenkomen 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 van een regularisatieaanvraag niet uitgegaan worden van een situatie van het voldongen feit. De toestand van vóór de wederrechtelijke uitgevoerde werken moet dus als uitgangspunt dienen voor de beoordeling van de regularisatieaanvraag.

### 1.2.

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, met name de (regularisatie van de) *self carwash* (dienstverlenende inrichting) toelaat, dan wel of deze om redenen van goede ruimtelijke ordening in een ander bestemmingsgebied moet afgezonderd worden. Dit kan het geval zijn omwille van een intrinsiek hinderlijk of storend karakter van een bedrijf, dan wel wegens het bijzonder karakter van het woongebied. Indien het aangevraagde bestaanbaar wordt geacht met het woongebied met landelijk karakter, dan nog kan het aangevraagde maar toegelaten worden indien het verenigbaar is met de “onmiddellijke omgeving”. Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen.

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. Gelet op het gegeven dat de bestreden beslissing een herstelbeslissing betreft, diende de verwerende partij haar beslissing des te zorgvuldiger te motiveren.

### 1.3

Waar de tussenkomende partij verwijst naar de (verkregen) stedenbouwkundige en milieuvergunningen, herhaalt de Raad voor het stedenbouwkundig luik dat het gegeven dat op 5 februari 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor een self-carwash werd verleend, enkel inhoudt dat de planologische verenigbaarheid gunstig is beoordeeld ten aanzien van de op dat ogenblik aangevraagde constructie. Zoals reeds eerder werd vastgesteld, werd de carwash niet conform de verleende vergunning uitgevoerd, wat noodzakelijk impliceert dat ook op het vlak van planologische verenigbaarheid de tussenkomende partij hieruit geen rechten meer kan 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. Daarbij moet ze voor de totaliteit van de gehele constructie nagaan 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.

### 1.4.

De verwerende partij overweegt over de bestaanbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving in de bestreden (herstel)beslissing als volgt:

“ ...

*Omschrijving van de aanvraag en de omgeving*

...

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

...

*Overwegende dat volgende op het vernietigingsarrest van de RvVb, het volgende gesteld kan worden;*

*Overwegende dat met betrekking tot de carwash, die in 2010 reeds werd vergund, maar die niet conform het goedgekeurd plan werd uitgevoerd, het volgende wordt opgemerkt; dat in de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van 2010 summier, maar correct, aangegeven werd dat de aanvraag in overeenstemming is met het gewestplan; dat inzake de verenigbaarheid met de omgeving moet gekeken worden naar de onmiddellijke omgeving die gekenmerkt wordt door lintbebouwing langs een verkeersintensieve gewestweg (N2); dat deze lintbebouwing in de onmiddellijke omgeving bestaat uit open en halfopen woningen, evenals handel (lichtwinkel, autobandenzaak, frituur, klerenwinkel) en diensten (dierenarts); dat de grote verkeersstroom lang deze gewestweg de hieraan gerelateerde geluidshinder met zich meebrengt, waardoor er op deze locatie allerminst sprake kan zijn van een rustige leefomgeving die als zodanig behouden kan blijven; dat, binnen deze ruimtelijke context, de uitbreiding van een vergund tankstation met een self-carwash dan ook aanvaardbaar is, temeer omdat een akoestische wand voorzien wordt aan de rechterzijde van de self-carwash; dat deze akoestische wand voorzien wordt binnen de eerste 50m perceelsdiepte; dat een tankstation met carwash niet strijdig is met de ter plaatse geldende bestemming van woongebied met landelijk karakter;*

*Overwegende dat, in ondergeschikte orde bij deze, moet worden opgemerkt dat de vergunning voor de self-carwash, zoals verleend in 2010, niet werd aangevochten; dat de capaciteit van de self-carwash sindsdien ook niet werd verhoogd;*

*Overwegende dat inzake de verharding achter de carwash, binnen agrarisch gebied en bij uitbreiding alle werken in agrarisch gebied verwezen wordt naar het verslag van de PSA d.d. 10 juni 2016 waarin deze stelt dat deze werken strijdig zijn met de vigerende bestemmingsvoorschriften; dat de deputatie zich hierbij aansluit.*

...

*Overwegende dat op datum van 1 september 2016, m.b.t. dit tankstation, een milieuvergunning voor de verandering, door uitbreiding en wijziging, van een inrichting voor het bevoorraden van motorvoertuigen verleend werd door de deputatie; dat deze milieuvergunning werd aangevochten door beroepsindieners bij de Minister die de volgende bijzondere voorwaarden toevoegde aan artikel 5, §3 van het milieuvergunningsbesluit van de deputatie:*

*“4. Binnen een termijn van 3 maanden na het definitief bekomen van de benodigde vergunningen wordt de zijkant van de westelijke waxbox dichtgemaakt.*

*5. Het vulpunt mag niet gebruikt worden zolang dit gelegen is in agrarisch gebied.”;*

*Overwegende dat d.d. 18 september 2017 door het college van burgemeester en schepenen, m.b.t. dit tankstation, akte werd genomen van de mededeling van een verandering van een klasse 2-inrichting; dat het hier de interne verplaatsing en*

*vermindering betrof van de opgeslagen hoeveelheid gasen in verplaatsbare recipiënten en de verwijdering van de LPG-installatie;*

...

#### 1.5.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing ditmaal weliswaar enkele overwegingen bevat die verband houden met de onmiddellijke omgeving. Hieruit blijkt evenwel (nog steeds) niet afdoende dat de verwerende partij concreet en zorgvuldig heeft onderzocht welke hinder de self-carwash met zich meebrengt voor de onmiddellijke omgeving daarin begrepen het aanpalende perceel van de verzoekende partijen.

De verwerende partij kan niet volstaan met de verwijzing naar de ligging langs de verkeersintensieve gewestweg N2 en de geluidshinder die deze met zich meebrengt om te besluiten dat de omgeving van het aangevraagde momenteel evenmin een rustige leefomgeving vormt en de uitbreiding van een tankstation met de aangevraagde carwash daarom verenigbaar is met het woongebied met landelijk karakter. Het bestaan van geluidshinder – waarvan het causaal verband met de gewestweg door de verzoekende partijen overigens wordt betwist gelet op ruime afstand tussen de weg en de carwash en woning van de verzoekende partijen – kan immers geen verantwoording vormen om bijkomende geluidshinder als gevolg van de aanvraag zonder meer toe te staan. Ook het gegeven dat een akoestische geluidswand wordt voorzien, doet daaraan geen afbreuk, aangezien de verwerende partij niet nagaat of de geluidswand als hinderbeperkende maatregel volstaat.

Bovendien beperkt de verwerende partij zich met voormelde motivering tot de geluidshinder en laat zij andere mogelijke hinder (o.a. hinder als gevolg van de nevel, visuele hinder, mobiliteits- en veiligheidsaspecten ...) onbesproken. In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij aanvoert, zorgt de milieuvergunning voor het verwijderen van de LPG-tank er niet voor dat de aanvraag voor de stationeringsplaats voor vrachtwagens zonder voorwerp is geworden. Van dit onderdeel van de aanvraag wordt in de motieven van de bestreden beslissing zelfs geen melding gemaakt.

Het argument dat de voormelde hinderaspecten hun oorzaak vinden in de exploitatie van de vergunning en de verwijzing naar de milieuvergunning van 1 september 2016, doen evenmin afbreuk aan het motiveringsgebrek. De milieutechnische en de stedenbouwkundige beoordeling hebben immers een andere finaliteit.

Wat betreft de verwijzing naar het *erratum* van de verwerende partij waarmee de klinkerverharding tot op 6 meter achter de carwash uit de vergunning zou worden gesloten, dient de Raad vast te stellen dat de bestreden beslissing nalaat te verduidelijken hoe de aangevraagde inrichting dan wel zal functioneren. Deze schrapping zou immers tot gevolg hebben dat de uitrit van de carwash wordt geschrapt. Aangezien het onduidelijk is hoe het aangevraagde zal functioneren, was de verwerende partij niet in de mogelijkheid de hinder als gevolg van deze aanpassing te beoordelen en kon ze in het bijzonder de veiligheidsrisico's niet beoordelen. Dit noopt tot de noodzakelijke vaststelling dat de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd, minstens niet zorgvuldig tot stand is gekomen.

Het eerste onderdeel is gegrond.

#### 2.

In het tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen in essentie dat de vergunde verhardingen achter de carwash niet verenigbaar zijn met de bestemming agrarisch gebied. Zij voeren tevens aan dat er een tegenstrijdigheid bestaat tussen de motieven van de bestreden beslissing, waarin uitdrukkelijk wordt verwezen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar

die eveneens een onverenigbaarheid vast stelt en het beschikkend gedeelte waarin niettemin de vergunning wordt verleend.

De bestreden beslissing motiveert met betrekking tot de klinkerverharding achter de carwash:

“ ...

*Overwegende dat inzake de verharding achter de carwash, binnen agrarisch gebied, en bij uitbreiding alle werken in agrarisch gebied verwezen wordt naar het verslag van de PSA d.d. 10 juni 2016 waarin deze stelt dat deze werken strijdig zijn met de vigerende bestemmingsvoorschriften; dat de deputatie zich hierbij aansluit;*

...”

De verwerende en tussenkomende partij werpen op dat de bestreden beslissing van 19 juli 2018 een materiële vergissing bevatte, waaraan werd verholpen met het *erratum* van 8 november 2018. Met dit *erratum* wordt de vermelding dat een vergunning werd afgegeven voor “*de verhardingen tot op een afstand van 6 meter achter de carwash...*”, zowel uit het beschikkend als het overwegende gedeelte van de bestreden beslissing geschrapt. Dit middelonderdeel zou daarom zonder voorwerp geworden zijn volgens de verwerende en tussenkomende partij.

#### 2.1.

Hieruit volgt dat geen van de partijen nog langer betwist dat de gevraagde klinkerverharding in agrarisch gebied niet voor vergunning in aanmerking komt. De verzoekende partijen betwisten echter wel dat de verharding tot 6 meter achter de carwash ook uit het beschikkend gedeelte zou zijn geschrapt, aangezien deze verhardingen niet worden opgenomen bij de opsomming van de werken waarvoor een vergunning wordt verleend, maar ook niet bij de opsomming van de werken waarvoor geen vergunning werd verleend.

#### 2.2.

De Raad dient met de verzoekende partijen vast te stellen dat uit het beschikkend gedeelte geenszins blijkt dat de vergunning voor de verhardingen tot op een afstand van 6 meter achter de self-carwash gelegen in agrarisch gebied, uitdrukkelijk uit de vergunning wordt gesloten. De bestreden beslissing samen gelezen met het *erratum* laten hierover onduidelijkheid bestaan, zodat de Raad moet vaststellen dat de bestreden beslissing op dit punt onzorgvuldig tot stand is gekomen.

#### 2.3.

Ten overvloede en aansluitend bij de beoordeling van het eerste onderdeel van dit middel, merkt de Raad op dat ook in het geval zou worden aangenomen dat de bestreden beslissing de verhardingen in agrarisch gebied uit de vergunning heeft gesloten of heeft geweigerd, de bestreden beslissing alleszins niet afdoende is gemotiveerd. Het is de Raad immers niet duidelijk hoe de inrichting in dat geval zal uitgebaat worden. De tussenkomende partij, aanvrager van de vergunning, heeft immers zelf aangegeven dat de verharding noodzakelijk was voor exploitatie, in het bijzonder voor de mobiliteit en de veiligheid. Op deze wijze wordt het de Raad onmogelijk gemaakt om te oordelen of de vergunning bestemmingsconform is en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening in het bijzonder wat de aspecten mobiliteit en verkeersveiligheid betreft.

Het tweede onderdeel is gegrond.

#### 3.

In het derde onderdeel stellen de verzoekende partijen in essentie dat de publiciteitsinrichtingen worden vergund in strijd met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening reclame. Ze

betwisten dat de totem voldoet aan de voorschriften van de verordening en dat de luifel niet wordt gevat door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening reclame.

3.1.

Uit artikel 4.3.1, §1 VCRO blijkt dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 1.1.2, 13°, c) VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige of bouwverordening een stedenbouwkundig voorschrift in de zin van artikel 4.3.1, §1 VCRO vormt.

Geen van de partijen betwist dat het voorwerp van de aanvraag is gelegen in “ZONE 2” en “buiten de bebouwde kom”.

De relevante bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening reclame van de stad Bilzen luiden als volgt:

“

### **B. Algemene bepalingen**

#### **Artikel 1**

*Het is niet toegelaten enige publiciteit (zowel tijdelijke als permanente) en gevelinrichting aan te brengen of te behouden op het grondgebied van de stad Bilzen, behoudens deze die voldoen aan onderhavig reglement.*

...

#### **Artikel 5 Niet vergunningsplichtig**

*Het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is stelt een aantal publiciteitsinrichtingen vrij van vergunning. Dit besluit bepaald (sic) echter uitdrukkelijk dat deze vrijstellingen enkel gelden wanneer deze niet strijdig zijn met de voorschriften van stedenbouwkundige verordening, of met de uitdrukkelijke voorwaarden van stedenbouwkundige vergunningen.*

...

#### **Artikel 8 Begrippen**

*In deze verordening wordt verstaan onder:*

- *Aanplakbord: een drager waarop affiches kunnen aangebracht worden.*
- *Vrijstaande constructie: een constructie die niet bevestigd wordt aan een gebouw, al dan niet vast gemaakt aan de ondergrond.*
- ...
- *Drager: de constructie die nodig is om het reclamepaneel staande te houden, hiervoor komt enkel de minimale constructie in aanmerking die nodig is om het geheel te verwezenlijken.*
- ...

### **B. Voorschriften**

#### **ZONE 2**

#### **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 4m<sup>2</sup> (exclusief drager)*
- *Hoogte maximum 5m 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 toegelaten worden mits akkoord van de aanpalende eigenaar(s).*

**Publiciteit op aanplakborden**

...

**Publiciteit haaks op het gevelvlak**

...

**Publiciteit in het vlak van de gevel**

...”

3.2.

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij de vergunning voor de totempaal en de luifel als volgt:

“...

*Overwegende dat aangaande de publiciteitsvermeldingen op de totempaal (5m<sup>2</sup>) en de luifel (vermelding “TOTAL Bilzen”), die door de PSA in diens verslag d.d. 10 juni 2016 toelaatbaar werden geacht, bij deze herneming het volgende moet worden opgemerkt; dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stelt dat buiten de bebouwde kom de oppervlakte van publiciteit op vrijstaande constructies maximaal 4m<sup>2</sup> mag bedragen, exclusief de drager; dat, indien men louter kijkt naar de oppervlakte die door de publiciteit zelf in beslag wordt genomen, dit is dus het logo en de belettering exclusief de oppervlakte van de drager, men dan tot de vaststelling komt dat de oppervlakte aan publiciteit op de vrijstaande totempaal zich binnen het toegelaten maximum van de verordening bevindt; dat, met betrekking tot de publiciteit op de luifel, zich de vraag opwerpt in hoeverre deze publiciteit (vermelding “TOTAL Bilzen”) gevat is door de verordening gezien deze verordening dergelijke publiciteit niet verbiedt (art. 6 verordening publiciteit) noch enige categorie voorziet voor dergelijke publiciteit; dat de luifel geen vrijstaande constructie, noch aanplakbord of gevel is; dat het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, bepaalt dat de bevestiging aan een vergund gebouw van niet-lichtgevende zaakgebonden publiciteit, met een totale oppervlakte van maximaal 4 vierkante meter, niet vergunningsplichtig is; dat de oppervlakte van de belettering op de luifels deze 4 vierkante meter benadert;*

...”

Zoals blijkt uit voormeld citaat, overweegt de verwerende partij over de totempaal dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften voor zone 2 inzake vrijstaande publiciteit buiten de bebouwde kom. Deze voorschriften voorzien dat de oppervlakte van de publiciteit op deze constructies maximum 4m<sup>2</sup> mag bedragen exclusief de drager. De verwerende partij houdt bij deze berekening enkel rekening met “het logo en de belettering exclusief de drager”. Hieruit blijkt dat de verwerende partij het eigenlijke reclamepaneel waarop de reclame is aangebracht, als “drager” beschouwt.

De verwerende partij geeft hierdoor een verkeerde lezing aan de voorschriften van de verordening. In de definities in artikel 8 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt de drager immers omschreven als de “minimale constructie” die “nodig is om het reclamepaneel staande te houden” en het geheel te verwezenlijken. Hieruit blijkt dat als drager beschouwd dient te worden de minimale constructie die het reclamepaneel draagt, en dus niet het reclamepaneel zelf.



Uit de stukken van het dossier in het bijzonder de bij de aanvraag gevoegde plannen (plan 1/3 tris) en de foto's van het tankstation blijkt dat de totempaal zelf een oppervlakte heeft van 5m<sup>2</sup>, daarin niet begrepen het betonnen voetstuk dat in de grond (en mogelijks onzichtbaar in de totem) is verwerkt en de constructie draagt.

Hieruit volgt dat de verwerende partij niet op goede gronden heeft geoordeeld dat de totemreclame in overeenstemming is met de voorschriften van de stedenbouwkundige verordening reclame van de stad Bilzen.

### 3.3.

De Raad merkt ten overvloede op dat voor zover de tussenkomen partijen aanvoeren dat deze afwijking van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening reclame een beperkte afwijking betreft in de zin van artikel 4.4.1 VCRO, de bestreden beslissing zelf het beperkt karakter van de afwijking evenmin motiveert.

### 3.4.

Ook de motieven in de bestreden beslissing die betrekking hebben op de luifel kunnen de Raad niet overtuigen. De verwerende partij oordeelt immers dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening reclame niet op de luifel van toepassing is, aangezien de verordening deze vorm van publiciteit niet verbiedt en evenmin een categorie voorziet die op de luifel van toepassing is omdat deze niet als een vrijstaande constructie, aanplakbord of gevel kan worden aangemerkt. De verwerende partij concludeert dat de luifel daarom onder het Vrijstellingenbesluit valt, als niet-lichtgevende publiciteit, met een belettering die de 4 vierkante meter "benadert".

In de eerste plaats stelt de Raad vast dat een dergelijke motivering weinig zorgvuldig is, aangezien daaruit blijkt dat de verwerende partij niet concreet en zorgvuldig de omvang van de luifel heeft onderzocht. Ingeval het Vrijstellingenbesluit bepaalde vormen van publiciteit vrijstelt van de principiële vergunningsplicht onder de voorwaarde dat deze maximaal 4m<sup>2</sup> bedraagt, kan de verwerende partij niet volstaan met de overweging dat deze maximumnorm wordt "benaderd". Het gaat hier immers om een grenswaarde en niet om een richtwaarde.

In de tweede plaats stelt de Raad ook vast dat, in het geval de luifel niet gevat zou worden door de voorschriften voor de verschillende vormen van publiciteit in de toepasselijke zone 2, de verwerende partij er ook niet zonder meer kan van uitgaan dat toepassing gemaakt kan worden van het Vrijstellingenbesluit. Artikel 5 van de gemeentelijke verordening bepaalt immers dat het Vrijstellingenbesluit een aantal publiciteitsinstellingen vrijstelt van vergunning, maar dat deze vrijstellingen enkel gelden wanneer zij niet strijdig zijn met de voorschriften van de stedenbouwkundige verordening.

Welnu, in de algemene bepalingen van de verordening wordt in artikel 1 uitdrukkelijk gesteld dat het niet toegelaten is "om enige publiciteit (...) aan te brengen of te behouden op het grondgebied van de Stad Bilzen, behoudens deze die voldoen aan onderhavig reglement". De verordening vertrekt dus van een principieel verbod op publiciteit, waarop uitzondering wordt gemaakt voor de vormen van publiciteit die voldoen aan de voorschriften van de verordening. Ingeval, zoals de verwerende partij in de bestreden beslissing voorhoudt, moet worden aangenomen dat de publiciteit op de luifel niet onder één van de toegelaten vormen van publiciteit voor zone 2 kan worden gebracht (publiciteit op vrijstaande constructies, publiciteit op aanplakborden, publiciteit haaks op het gevelvlak of publiciteit in het vlak van de gevel), zou er noodzakelijkerwijze moeten worden besloten dat deze vorm van publiciteit niet is toegelaten. En bijgevolg ook dat de vrijstelling van vergunningsplicht uit het Vrijstellingenbesluit niet geldt. De verwerende partij gaat er dus ten onrechte van uit dat al wat niet uitdrukkelijk is verboden in de verordening, is toegelaten. Nochtans bepaalt de verordening duidelijk dat al wat niet uitdrukkelijk is toegelaten, verboden is. Hieruit volgt

dat de verwerende partij niet op goede gronden heeft geoordeeld dat de publiciteit op de luifel vrijgesteld is van vergunningsplicht.

Het derde onderdeel van het eerste middel is gegrond.

## **B. Derde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen in dit middel de schending in van:

- artikel 4.7.15, §1 VCRO;
- artikel 3, §3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (hierna: Besluit Openbare Onderzoeken);
- artikel 4.3.1, §1 tweede en derde lid VCRO;
- artikel 4.7.23, §1 VCRO;
- artikel 3 van de Motiveringswet;
- het materieel motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Het middel valt uiteen in twee onderdelen.

1.1.

In een eerste onderdeel werpen de verzoekende partijen in essentie op dat de gewijzigde plannen niet het voorwerp hebben uitgemaakt van een nieuw openbaar onderzoek, hoewel het niet om een beperkte aanpassing van de plannen gaat en evenmin kennelijk bijkomstige zaken betreft.

De verzoekende partijen verwijzen naar een arrest van de Raad van 2 juni 2015 met nummer A/2015/0341, waarin onder meer wordt geoordeeld dat het openbaar onderzoek een substantiële pleegvorm is en dat een beperkte aanpassing van de plannen slechts mogelijk is voor kennelijk bijkomstige zaken. Gelet op deze principes achten de verzoekende partijen de bestreden beslissing onwettig.

De verzoekende partijen stellen dat een nieuw openbaar onderzoek vereist was, aangezien de planwijziging duidelijk betrekking heeft op meer dan bijkomstige zaken en de waterproblematiek een belangrijk aspect vormt van de aanvraag, te meer daar het aangevraagde gelegen is in of aan een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De verzoekende partijen wijzen op het advies van de dienst Water en Domeinen van 8 januari 2016 dat gebaseerd is op infiltratiebekkens van 17m<sup>3</sup> en 42m<sup>2</sup> en een open infiltratievoorziening.

De ligging van de infiltratievoorziening is niet alleen verplaatst van het agrarisch gebied naar een totaal andere ligging in woongebied. Uit de beschrijvende nota blijkt tevens dat de hemelwaterbuffer wordt vervangen door een ondergrondse bufferput van 20.000l en een infiltratieoppervlakte van 23,57m<sup>2</sup>. De verzoekende partijen wijzen er in dit kader op dat op de aangepaste plannen enkel de locatie wordt aangeduid, doch niet de juiste afmetingen worden weergegeven. De verzoekende partijen voeren nog aan dat de kans bestaat op overstromingen aan de achterzijde van het perceel. De verplaatsing heeft mogelijks gevolgen voor de afloop van water achteraan het perceel.

De verzoekende partijen gaan zelfs verder en stellen dat een nieuwe aanvraag had moeten worden ingediend, aangezien de wijziging van de plannen een meer dan beperkte wijziging van de plannen betreft. De nieuwe infiltratievoorziening diende volgens de verzoekende partijen om een leemte op te vangen, aangezien de onvergunbaarheid van de infiltratievoorziening op de initieel voorzien locatie tot gevolg had dat het niet mogelijk was om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verzoekende partijen achten hun rechten als derden geschonden.

1.2.

In een tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de plannen niet het voorwerp hebben uitgemaakt van een nieuw advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat de bestreden beslissing niet genomen is op basis van diens verslag. De verzoekende partijen werden ook niet gehoord over de bijgebrachte plannen.

2.

2.1.

De verwerende partij beantwoordt dit middel door verwijzing naar de motivering in de bestreden beslissing. Daarin wordt overwogen dat, voor zover de wijziging als een planaanpassing kan worden beschouwd eerder dan een verduidelijking over de exacte locatie van de infiltratievoorziening, deze planaanpassing alleszins voldoet aan artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, aangezien deze geen afbreuk doet aan de mens of het milieu, dan wel de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij stelt dat voormelde bepaling toelaat dat een beperkte planaanpassing gebeurt tijdens de beroepsprocedure, zonder een bijkomend openbaar onderzoek, voor zover voldaan wordt aan de voorwaarden in het derde lid, hetgeen hier het geval is.

2.2.

Ze antwoordt tevens dat er geen nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar diende te worden opgesteld en de verzoekende partijen ook niet moesten worden gehoord, vermits de planverduidelijking er kwam op vraag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar naar aanleiding van het vernietigingsarrest van de Raad.

De verwerende partij merkt overigens op dat de aanvrager reeds een officieus plan heeft bijgebracht op de hoorzitting, dat tijdens de hoorzitting ook besproken werd.

3.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het middel. Ze stelt dat er tussen beide erven een aanzienlijk reliëfverschil bestaat, aangezien de verzoekende partijen op een talud gebouwd hebben en hun terrein ruim een meter hoger ligt. Aangezien water bergaf loopt, zouden de verzoekende partijen geen nadeel kunnen ondervinden; minstens tonen zij het nadeel niet aan. De tussenkomende partij verwijt de verzoekende partijen pestgedrag.

3.1.

De tussenkomende partij meent dat het middel, voor zover ontvankelijk, alleszins ongegrond is. Ze licht toe dat uit de vaste rechtspraak van de Raad volgt dat volgens artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO 'beperkte' planaanpassingen nog steeds mogelijk zijn tijdens de administratieve procedure. De beperkte planaanpassing moeten begrepen worden als "kleine planwijzigingen" die niet essentieel zijn.

Ze citeert uit de betreffende bepalingen en de parlementaire voorbereiding en wijst op de mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening. Deze mogelijkheid is een

uitzonderingsregeling die restrictief te interpreteren is. Ze voert tevens aan dat de decreetswijziging van 2014 aan het vergunningverlenend bestuursorgaan de mogelijkheid heeft gelaten in het kader van 'oplossingsgericht' vergunnen om de plannen 'beperkt' aan te passen, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden in artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO. Een planwijziging is maar toelaatbaar indien 1) duidelijk is dat een beperkte planwijziging geen afbreuk doet aan de mens of aan het milieu of de goede ruimtelijke ordening, 2) de wijziging tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, en, 3) geen afbreuk doet aan de belangen van derden en derhalve geen nieuw openbaar onderzoek vereist is. Planaanpassingen die niet aan deze voorwaarden voldoen, vragen wel een nieuw openbaar onderzoek. De beoordeling van het 'beperkt' karakter van de aanpassingen moet volgens de tussenkommende partij concreet gebeuren, rekening houdend met de aard en de omvang van de aanpassingen, de impact op de rechten van derden en de opmerkingen van adviesinstanties.

Het enkele feit dat het opleggen van een voorwaarde of een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om een vergunning af te geven, volstaat niet om te beslissen dat deze de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO te buiten gaan. De bedoeling is net om van een niet-vergunbare aanvraag een vergunbare aanvraag te maken.

De tussenkommende partij stelt dat de verzoekende partijen moeten aantonen dat niet is voldaan aan één van de voorwaarden van artikel 4.3.1, §2, tweede en derde lid VCRO.

Uit de bestreden beslissing blijkt ook dat exacte locatie van de infiltratieput werd onderzocht, beoordeeld en goedgekeurd. De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat het bijgebrachte plan als een beperkte planaanpassing moet worden beschouwd. De planaanpassing betreft louter een ondergrondse infiltratieput, zodat er geen noodzaak was om een bijkomend openbaar onderzoek te organiseren. De tussenkommende partij meent dat niet betwist kan worden dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich heeft uitgesproken over de ondergrondse infiltratieput.

### 3.2.

De tussenkommende partij citeert uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar na herneming van het dossier, waarin wordt geoordeeld dat voldoende precies moet geweten zijn en omschreven worden waar de bijkomende gracht (infiltratievoorziening) zal uitgevoerd worden en het aan de aanvrager toekomt om daarover duidelijkheid te verschaffen. Op 28 mei 2018 deelt de tussenkommende partij de exacte locatie van de ondergrondse infiltratieput mee op plan met daarbij gevoegd een beschrijvende nota. In deze beschrijvende nota wordt aangegeven dat het oorspronkelijk voorzien infiltratiebekken van 16.101 l met een infiltratieoppervlakte van 41,8m<sup>2</sup> in agrarisch gebied wordt vervangen door een ondergrondse bufferput van 20.000 l met een infiltratieoppervlakte van 23,57m<sup>2</sup> in woongebied. Uit deze nota blijkt tevens dat volgens de berekening conform de hemelwaterverordening een opvangcapaciteit vereist was van 15.630 l en een infiltratieoppervlakte van 25m<sup>2</sup>, zodat volgens de tussenkommende partij ruimschoots aan de verordening wordt voldaan.

Volgens de tussenkommende partij werd dit plan op 29 mei 2018 besproken op de hoorzitting, waar ook de verzoekende partijen vertegenwoordigd waren en in aanwezigheid van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

4.1.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen met betrekking tot het eerste onderdeel dat het weldegelijk een planaanpassing betreft, doch dat de semantisch discussie inzake planaanpassing versus verduidelijking zonder belang is.

Zij stellen dat een planaanpassing, als uitzondering, slechts mogelijk is overeenkomstig artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet, waarin wordt bepaald dat na het openbaar onderzoek slechts wijzigingen aan de vergunningsaanvraag kunnen worden aangebracht op verzoek van de vergunningsaanvrager. De verzoekende partijen stellen vast dat de tussenkomenende partij geen verzoek heeft gedaan. Voorts brengen zij aan dat uit de beslissing van 19 juli 2018 niet blijkt dat geen afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Ze menen dat er weldegelijk rechten van derden worden geschonden. Aangezien het een uitzonderingsbepaling betreft, geldt er volgens hen een verstrengde motiveringsplicht.

De verzoekende partijen stellen dat ook de repliek van de tussenkomenende partij dat het plan van 29 mei 2018 werd besproken op de hoorzitting en dat wordt gemotiveerd dat de locatie werd onderzocht en goedgekeurd, niet overtuigt. Het aangepast plan is volgens de verzoekende partijen niet besproken op de zitting van 29 mei 2018, aangezien het aangepast plan met de exacte locatie en beschrijvende nota pas aan de verzoekende partijen werd bezorgd op 19 juni 2018.

4.2.

Met betrekking tot het tweede onderdeel voegen de verzoekende partijen nog toe dat de planwijzigingen alleszins niet het voorwerp hebben uitgemaakt van een nieuw advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat de bestreden beslissing niet genomen is op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ze werden evenmin gehoord over deze plannen.

Als reactie op het antwoord van de verwerende partij dat er geen nieuw verslag diende te worden opgemaakt omdat de planverduidelijking er kwam op vraag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, verwijzen de verzoekende partijen naar het voorlopig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het gegeven dat deze geen advies heeft kunnen uitbrengen met kennis van zaken van de exacte locatie. Ze voegen er nog aan toe dat de tussenkomenende partij zou bevestigen dat de stedenbouwkundige ambtenaar zich niet heeft uitgesproken over de ondergrondse infiltratieput.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1. Belang bij het middel

De tussenkomenende partij betwist de ontvankelijkheid van het middel. Ze voert aan dat de verzoekende partijen geen nadeel kunnen ondervinden van eventuele wateroverlast, aangezien hun perceel hoger gelegen is als het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Voor zover de tussenkomenende partij aangeeft dat de verzoekende partijen hebben nagelaten hun rechtstreeks en persoonlijk belang bij het middel dat betrekking heeft op de planaanpassing voor de infiltratievoorziening expliciet te duiden, merkt de Raad op dat een middel ontvankelijk is als het minstens een voldoende omschrijving bevat van de geschonden geachte regelgeving of beginselen van behoorlijk bestuur en er wordt verduidelijkt op welke wijze vermelde regelgeving of beginselen worden geschonden.

De verzoekende partijen stellen dat de verplaatsing van infiltratievoorziening mogelijks gevolgen heeft voor de afloop van het water en de kans op overstromingen doet toenemen. De verzoekende partijen verduidelijken als eigenaars van de aanpalende percelen dat de aanvraag is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, zodat de waterproblematiek een belangrijk aspect vormt voor de aanvraag.

De beoordeling door de Raad van het al dan niet beperkt karakter van de planaanpassingen die betrekking hebben op de infiltratievoorziening, zoals deze werden opgenomen in bestreden beslissing, vormt een onderdeel van de beoordeling ten gronde.

Nu de mogelijke gegrondheid van het middel aanleiding kan geven tot vernietiging van de bestreden beslissing en een andersluidende herstelbeslissing na herbeoordeling door de verwerende partij, betekent dit noodzakelijk dat de verzoekende partijen hier voordeel kunnen uit halen.

De verzoekende partijen hebben in beginsel een belang bij een middel, indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel hun tot voordeel kan strekken. Vermits de (gebeurlijke) vernietiging van de bestreden beslissing, op grond van het middel waarin de door de verzoekende partijen aangehaalde schendingen worden aangevoerd, aan de verzoekende partijen een persoonlijk voordeel biedt, hebben zij belang bij dit middel.

De exceptie wordt verworpen.

## 2. Ten gronde

### 2.1.1.

In een eerste onderdeel werpen de verzoekende partijen in essentie op dat de gewijzigde plannen een meer dan beperkte aanpassing van de plannen betreft. Het gaat evenmin over een kennelijk bijkomstige aangelegenheid, zodat een nieuw openbaar onderzoek moest worden georganiseerd. Ze achten hun rechten als derden geschonden.

### 2.1.2.

Uit artikel 4.3.1, §1 VCRO blijkt dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, en zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, volgt dat een aanvraag die door het vergunningverlenend bestuursorgaan onverenigbaar wordt geacht met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht of met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de voorliggende plannen.

De opgelegde voorwaarden en beperkte planaanpassingen mogen evenwel niet dienen om leemten in een aanvraagdossier op te vangen en de planaanpassingen moeten een 'beperkt' karakter hebben, te begrijpen als 'kleine' aanpassingen.

Deze planaanpassingen moeten bovendien voldoen aan de vereisten van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO:

*“... 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. ...”*

De mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen toch een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, is een uitzonderingsregeling en moet restrictief geïnterpreteerd worden. De parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid stelde reeds dat “(...)uitzonderlijk toch een vergunning (kan) worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde (...)” (Parl.St. VI.Parl. 2008-09, 2011/1, 116 en 128). Deze finaliteit werd niet gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 4 april 2014.

Met de decreetswijziging van 2014 blijkt het de bedoeling van de decreetgever geweest om in het kader van ‘oplossingsgericht’ vergunnen het vergunningverlenend bestuursorgaan de mogelijkheid te laten om beperkt aangepaste plannen te vergunnen voor zover aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO wordt tegemoet gekomen. Planaanpassingen die niet aan het derde lid voldoen, zullen evenwel in principe de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vergen.

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de parlementaire voorbereiding bij het wijzigingsdecreet van 2014 blijkt dat de in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bedoelde ‘beperkte’ aanpassingen moeten beschouwd worden als “kleine aanpassingen” en dus niet-essentieel mogen zijn. Een planwijziging zal dan ook maar toelaatbaar zijn voor zover het duidelijk is dat de beperkte planwijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, de wijziging tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt.

De beoordeling van het beperkt en dus niet essentieel karakter van de aanpassingen moet concreet gebeuren, onder meer op basis van de aard en omvang van de aanpassingen, de impact op de rechten van belanghebbende derden, de bezwaren of opmerkingen die ter zake zijn geuit door de betrokken adviesinstanties, enzovoort.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO vormt een uitzondering op het principe dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de verordenende voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij dient aldus afdoende te onderzoeken en te motiveren in hoeverre de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met het recht en met de goede ruimtelijke ordening door planwijzigingen toe te staan en/of voorwaarden te verbinden aan de vergunning. De verwerende partij dient daarbij te onderzoeken of de aanpassingen beperkt zijn en of de daaraan verbonden voorwaarden niet dienen om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen (artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO) en of de opgelegde planwijzigingen voldoen aan de voorwaarden die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden (artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO).

### 2.1.3.

Het wordt niet betwist dat de initiële aanvraag een infiltratiebekken voorzag met een capaciteit van 16.101 liter en een infiltratieoppervlakte van 41,8m<sup>2</sup> gelegen in agrarisch gebied.

Het wordt evenmin betwist dat het aangevraagde gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

In het vernietigingsarrest van 13 maart 2018 heeft de Raad geoordeeld dat het infiltratiebekken onverenigbaar is met de bestemming agrarisch gebied overeenkomstig het gewestplan.

De verzoekende partijen hebben met het oog op het nemen van een herstelbeslissing, tijdens de administratieve procedure en op vraag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, een plan met beschrijvende nota toegevoegd.

De Raad stelt vast dat het nieuwe plan de volgende wijzigingen aanbrengt aan de oorspronkelijke plannen:

- De inplanting van de infiltratievoorziening wordt gewijzigd. In plaats van de aanvankelijke inplanting achteraan het perceel van de aanvraag in agrarisch gebied, wordt de infiltratievoorziening nu verplaatst naar de rechtse zijdelingse perceelsgrens in woongebied met landelijk karakter.
- Het concept van de infiltratievoorziening wordt gewijzigd van een infiltratiebekken naar een bufferput.
- De omvang van de infiltratievoorziening wijzigt naar een capaciteit van 20.000 liter met een oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>.

De bestreden beslissing stelt met betrekking tot het aangepast plan het volgende:

“ ...

*Overwegende dat, in relatie tot de beoordeling van de RvVb m.b.t. de voorwaarde in de beslissing waarin werd 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, vastgesteld moet worden dat bij de herneming van het dossier voldoende precies moet geweten zijn en omschreven worden waar dit zal uitgevoerd worden; dat, in navolging van de hoorzitting, door aanvrager een plan werd bijgebracht waarop de exacte locatie van de infiltratievoorziening wordt weergegeven; dat het in casu het inplantingsplan betreft, zoals goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen d.d. 21 maart 2016, waarop de exacte locatie van de infiltratievoorziening bijkomend wordt weergegeven;*

*Overwegende dat, in zoverre dit bijgebracht plan al beschouwd kan worden als een beperkte planaanpassing in plaats van een verduidelijking omtrent de exacte locatie van de infiltratievoorziening, dit plan voldoet aan de voorwaarden zoals opgelegd in 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) gezien de uitvoering van dit bijgebracht plan geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*

...”

### 2.1.4.

Uit de beoordeling van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij van oordeel is dat er sprake is van een beperkte planaanpassing in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO en dat er voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO. Ze overweegt dat het toegevoegde plan louter een verduidelijkend plan betreft dat de bestaande situatie



verduidelijkt, en dat deze planaanpassing tot stand is gekomen naar aanleiding van het arrest van de Raad van 13 maart 2018 en kadert binnen het 'oplossingsgericht' vergunnen. Er is voldaan aan de vereiste voorwaarden, aangezien de aanpassingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij lijkt aan te nemen, heeft de Raad zich in dit arrest niet uitgesproken over de mogelijkheid van deze aanpassingen en/of het al dan niet beperkt karakter van de aanpassingen. De Raad heeft enkel geoordeeld dat de voorwaarde die luidt *“dat een infiltratievoorziening met minimaal dezelfde infiltratieoppervlakte en nuttig volume (als in de aanvraag voorgestelde uitvoering) binnen het 50m diepe woongebied dient te worden gerealiseerd binnen het jaar na het verkrijgen van de vergunning”* geen voldoende precieze voorwaarde vormt in de zin van artikel 4.2.19 VCRO.

In het vernietigingsarrest van 13 maart 2018 heeft de Raad wel vastgesteld, en de partijen betwisten dit niet, dat op de initiële plannen van het aanvraagdossier een waterbufferbekken was voorzien, achteraan het perceel (langs de uitrit van de self-carwash) in het agrarisch gebied.

Door de gewijzigde inplanting als gevolg van de aangepaste plannen, komt de infiltratieput naast de perceelsgrens met de verzoekende partijen te liggen.

Gelet op de concrete omstandigheden van het dossier, zoals hierboven besproken, kan de planaanpassing redelijkerwijze niet worden beschouwd als een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO. De verwerende partij stelt verkeerdelijk dat het aangepaste plan louter een verduidelijkend plan zou uitmaken van de bestaande toestand. Met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat de infiltratievoorziening niet alleen verplaatst is van agrarisch gebied naar een ligging (op geruime afstand) in woongebied met landelijk karakter, maar dat het (open) infiltratiebekken van 16.101 liter en 41,8m<sup>2</sup> werd vervangen door een ondergrondse bufferput van 20.000 liter en 23,57 m<sup>2</sup> oppervlakte.

De Raad besluit dan ook dat deze planaanpassing een essentiële wijziging van de aanvraag betreft die nodig is om de aanvraag te kunnen vergunnen en waarover tijdens het openbaar onderzoek in eerste aanleg geen opmerkingen konden gemaakt worden, hetgeen een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering vormt. Hij merkt bijkomend nog op dat het plan nu weliswaar een locatie aangeeft, maar geen maataanduidingen voor de bufferput omvat, zodat ook het aangepast plan onduidelijk en onvolledig is.

#### 2.1.5.

De verzoekende partijen overtuigen ook in zoverre ze aanvoeren dat uit de motieven van de bestreden beslissing niet blijkt dat de planaanpassing geen kennelijke schending van de rechten van derden met zich meebrengt. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de verzoekende partijen niet enkel een gemotiveerd bezwaar hebben ingediend naar aanleiding van de initiële plannen, maar ook in de procedure voor de Raad een gegrond bevonden middel hebben ontwikkeld, onder meer over de bestemmingsconformiteit en de infiltratievoorziening. Het betreft dus een belangrijk aandachtspunt doorheen het dossier. De infiltratievoorziening wordt ook ingeplant bij de perceelsgrens langs de woning van de verzoekende partijen. De planaanpassing heeft tot gevolg dat de infiltratievoorziening veel dichterbij de eigendom van de verzoekende partijen komt te liggen, met mogelijke hinder tot gevolg.

Toch dient de Raad vast te stellen dat de verwerende partij op geen enkele wijze aandacht heeft gehad voor de mogelijke invloed van de planaanpassing op de eigendom van de verzoekende partijen. Doordat de planaanpassing niet onderworpen is aan een openbaar onderzoek, zijn de verzoekende partijen de mogelijkheid ontnomen om een nuttig bezwaar te kunnen indienen. De

verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook niet op goede gronden overwogen dat de planaanpassing geen schending van de rechten van derden met zich meebrengt.

Louter ten overvloede merkt de Raad nog op dat ook de planaanpassing die via het *erratum* werd doorgevoerd, en waarbij de verhardingen op een afstand van 6 meter achter de carwash uit de vergunning worden gesloten, eveneens een meer dan beperkte aanpassing van de plannen impliceert. Hierdoor wordt immers een belangrijk onderdeel van de regularisatieaanvraag voor de carwash uit de vergunning geschrapt, met name de uitrit. Dit kan uiteraard effecten hebben voor zowel de inrichting en werking van de carwash zelf als voor derden.

Dit onderdeel van het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

## 2.2.

In een tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de gewijzigde plannen niet het voorwerp hebben uitgemaakt van een nieuw advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat de bestreden beslissing niet genomen is op basis van diens verslag. De verzoekende partijen voegen eraan toe dat zij ook niet werden gehoord over de bijgebrachte plannen.

### 2.2.1.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“Art. 4.7.23, §1. De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.*

*De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.”*

De hoorplicht in geciteerd artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO betreft een normatieve hoorplicht, waarover de Vlaamse regering nog geen nadere regels bepaalde, conform de machtiging in artikel 4.7.23, §1, lid 2 VCRO. In afwachting van bepalingen in de VCRO of in een uitvoeringsbesluit die de hoorprocedure nader regelen, dient de invulling van de normatieve hoorplicht door verwerende partij te worden getoetst aan de verplichtingen voor het bestuur en de waarborgen voor de belanghebbende op basis van de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Kenmerkend voor de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is dat de belanghebbende de mogelijkheid moet krijgen om opmerkingen te formuleren op het dossier zoals het ter beoordeling voorligt van het bestuur, teneinde op die wijze een voor hem ongunstige beslissing te proberen om te zetten in een gunstige beslissing. Aan de zijde van het bestuur strekt de hoorplicht tot een zorgvuldig onderzoek van de zaak en het inwinnen van alle relevante gegevens, waarbij het bestuur de belanghebbende de mogelijkheid moet bieden om zich te verantwoorden over feiten die hem worden aangewreven. Dit impliceert dat het horen van een belanghebbende, hetzij schriftelijk, hetzij mondeling, nuttig moet gebeuren.

Toegepast op de normatieve hoorplicht van verwerende partij in het kader van het administratief beroep in de reguliere vergunningsprocedure, betekent dit dat een betrokken partij, die vraagt dan wel wordt uitgenodigd om te worden gehoord, de gelegenheid moet krijgen om tijdig kennis te nemen van alle relevante gegevens en stukken die verwerende partij als vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag zal betrekken, en om aan verwerende partij haar opmerkingen over de zaak op nuttige wijze toe te lichten.

### 2.2.2.

Artikel 4.7.22, lid 1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“Art. 4.7.22 De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maakt voor elke beslissing in beroep een verslag op. Het verslag kadert de vergunningsaanvraag binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening.”*

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Hoewel verwerende partij door dit advies niet is gebonden en hiervan kan afwijken, heeft zij overeenkomstig artikel 4.7.23, §1 VCRO de verplichting om het verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij het verslag al dan niet bijtreedt.

Aangezien het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar derhalve een noodzakelijk en essentieel onderdeel uitmaakt van het vergunningsdossier op basis waarvan verwerende partij moet oordelen, dient dit verslag voor de hoorzitting te worden opgemaakt en tijdig (binnen een redelijke termijn voor de hoorzitting) ter beschikking te worden gesteld aan de betrokken partijen die hierom verzoeken. Enkel op die manier worden de betrokken partijen in staat gesteld om op nuttige wijze voor hun belangen op te komen, met name om argumenten te ontwikkelen tegen het standpunt in het verslag dan wel om stukken bij te brengen of te reageren op voor hen ongunstige stukken waarnaar in het verslag wordt verwezen, en aldus te proberen verwerende partij te overtuigen om zich al dan niet aan te sluiten bij het standpunt in het verslag.

### 2.2.3.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, verzochten de verzoekende partijen om te worden gehoord.

Uit de stukken van het administratief dossier blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar na het vernietigingsarrest op 24 mei 2018 een nieuw verslag heeft opgemaakt. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert daarin als volgt:

*- In relatie tot de beoordeling van de RvVb m.b.t. de voorwaarde in de beslissing, waarin 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, moet vastgesteld worden dat bij de herneming van het dossier voldoende precies moet geweten zijn en omschreven worden waar de bijkomende gracht zal uitgevoerd worden.  
Het is hier aldus aan aanvrager om duidelijkheid te verschaffen omtrent de exacte locatie waar de infiltratievoorziening voorzien kan worden.*

*...*

*In afwachting van de bij te brengen gegevens omtrent de exacte locatie van de infiltratievoorziening wordt (voorlopig) een ongunstig advies verleend voor de aanvraag.*

*...”*

Gelet op de vraag van de verzoekende partijen om te worden gehoord organiseerde de verwerende partij een hoorzitting op 29 mei 2018, waarop de verzoekende partijen werden uitgenodigd en ook zijn verschenen. De tussenkomen partij zou naar aanleiding van de hoorzitting een beschrijvende nota over de infiltratievoorziening hebben bijgebracht.

Uit de stukken van het dossier blijkt echter dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 8 juni 2018 aan de tussenkomen partij nog verzocht heeft om een verduidelijkend plan bij te brengen met de exacte locatie van de infiltratievoorziening. Dit verduidelijkend plan werd bezorgd op 19 juni 2018. Naar aanleiding van het bijgebrachte plan adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een tweede advies om tot vergunning over te gaan.

“ ...

#### **BESPREKING**

*De RvVb had geoordeeld dat de voorwaarde, aangaande het voorzien van een infiltratievoorziening “binnen het 50 meter diepe woongebied”, niet voldoende precies was.*

*Na de hoorzitting werd door aanvrager een plan bijgebracht waarop de exacte locatie van de infiltratievoorziening wordt weergegeven.*

#### **VOORSTEL**

*Aan de deputatie wordt voorgesteld om de beslissing (voorwaardelijke vergunning, gedeeltelijke weigering), zoals genomen op 28 juli 2016, te hernemen mits aanpassing van de voorwaarde omtrent de infiltratievoorziening.*

*Aan de deputatie wordt gevraagd om een beslissing te nemen.*

...”

#### **2.2.4.**

Uit het nieuwe verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de briefwisseling na de hoorzitting blijkt dat er vóór of tijdens de hoorzitting geen aanvullend (definitief) plan werd bijgebracht met verduidelijking van de inplanting van de infiltratievoorziening, zodat hierover nog steeds onduidelijkheid bestond en dit zowel voor de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als voor de verzoekende partijen.

Uit het voorgaande volgt dan ook dat de verzoekende partijen terecht aangeven dat zij niet op nuttige wijze werden gehoord, nu de bijkomende plannen met de exacte locatie van de infiltratieput aan het dossier werden toegevoegd na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (op diens vraag) en na de hoorzitting van 29 mei 2019.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen niet werden gehoord over dit bijgebrachte plan en het daaropvolgend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, hoewel dit nieuwe en doorslaggevende elementen waren om tot vergunning over te gaan.

De Raad oordeelt dat door deze werkwijze aan de verzoekende partijen de mogelijkheid werd ontnomen om een standpunt in te nemen over de locatie en dimensionering van de infiltratievoorziening, wat een belangrijk aspect betreft bij de beoordeling van de aanvraag.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Overige middelen**

De overige middelen worden niet behandeld, daar zij niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## **VII. KOSTEN**

1.

De kosten van het geding, die het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding omvatten, worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van de verwerende partij, die ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

2.

De verzoekende partijen vragen om, naast het betaalde rolrecht, een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt. De Raad kan overeenkomstig artikel 21, §7 DBRC-decreet, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. Het gevorderde bedrag van 700 euro is conform met het basisbedrag overeenkomstig artikel 20/1, §1 Procedurebesluit. Aangezien er geen redenen zijn om af te wijken van het basisbedrag, en de verwerende partij hieromtrent overigens geen verweer voert, kan de gevorderde rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

3.

De tussenkommende partij verzoekt om de kosten van het geding ten laste van de verzoekende partijen te leggen.

Los van de vaststelling dat de verzoekende partijen in dit geval niet beschouwd kunnen worden als de partijen die ten gronde in het ongelijk worden gesteld, merkt de Raad op dat de (vrijwillige) tussenkomst van een tussenkommende partij de inzet van de procedure in hoofde van de verzoekende partijen partij niet verzwaren, mede om te vermijden dat het recht op toegang tot de rechter onredelijk zou worden bezwaard.

Het verzoek wordt verworpen. De kosten van de tussenkomst blijven ten laste van de tussenkommende partij.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba BRANDSTOFFEN CRIJNS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 juli 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt 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.
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 bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 januari 2020 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT