

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0762
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0313-A

Verzoekende partij	de heer Paul KONINGS vertegenwoordigd door advocaat Inke DEDECKER met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Spoorwegstraat 105
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN
Tussenkommende partij	de bvba VAN AKEN vertegenwoordigd door advocaat Liesbeth PEETERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Ballaarstraat 73

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 8 januari 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 november 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree van 12 juli 2017 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een carwash, het slopen van een bergplaats en het rooien van een aantal bomen op de percelen gelegen te 3960 Bree, Opitterkiezel 236, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nrs. 421 E2 en 421 S2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij vraagt met een aangetekende brief van 26 maart 2018 in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 24 juli 2018 toe tussen te komen.

De verwerende partij dient een antwoordnota in en bezorgt het administratief dossier. De tussenkommende 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 26 februari 2019.

Advocaat Inke DEDECKER voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom ROOSEN voert het woord voor de verwerende partij. De heer Guy LEURS en advocaat Liesbeth PEETERS voeren het woord voor de tussenkomenende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomenende partij dient op 26 april 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de “bouw van een carwash + rooien van bomen + sloop”, op de percelen gelegen te 3960 Bree, Opitterkiezel 236.

De percelen liggen, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Neerpelt-Bree’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 22 maart 1978, deels in woongebied en deels in parkgebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Centrum Opitter’, goedgekeurd op 12 juli 2012, in een zone “lokaal bedrijventerrein”, “buffer” en “zone voor park”.

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 23 juni 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree verleent op 12 juli 2017 als volgt onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij:

“ ...

Overwegende dat de carwash als volgt in overeenstemming is met de voorschriften van de zone voor lokaal bedrijventerrein van het RUP “Centrum Opitter”:

- *Hoogte: 4m20 (m.u.v. technische ruimte: hoogte: 3m20);*
- *Afmetingen: 14m x 6m + technische ruimte: 3m op 6m;*
- *Inplanting: op 5,00 m van de bufferzone;*
- *Materialen: sandwichpanelen met grijze kleur, isolerende beglazing;*
- *Plat dak;*
- *de B/T van 0,75 wordt niet overschreden;*

- de aanvraag is voorzien van een zeer gedetailleerd inplantingsplan dat samen met de beschrijvende nota van de ontwerper als inrichtingsstudie kan dienen.

...

Overwegende dat uit de beschrijvende nota blijkt dat de wasstraat volledig automatisch is en met gesloten poorten werkt zodat de hinder naar buiten toe beperkt blijft. Dat verder uit het inplantingsplan blijkt dat de circulatie van de wagens op het eigen terrein kan plaatsvinden;

...

Voorwaarden:

- Er dient een geluidswerende wand, bestaande uit kokospanelen met een hoogte van 3 meter te worden aangebracht en dit over een lengte van 8 meter voor de carwash, tot aan de bouwlijn van de woning van de rechterbuur en over een lengte van 10 meter achter de carwash;

- De beplanting van de bufferzone wordt als volgt voorzien: op de helft van de bufferstrook die grenst aan de eigendom van de rechterbuur, wordt een lage beplanting aangebracht met inheemse bodembedekkers, klimop, heesterganzerik en/of dwergmispel, hierdoor zal de bestaande haag van de buur worden gevrijwaard. Op de andere helft wordt een hoge aanplanting van ong. 3 meter hoog voorzien, bestaande uit inheemse beplanting: haagbeuk, meidoorn en/of wilde lijster fingerprint,

- de geluidswerende wanden en de beplanting dient te worden geplaatst en aangeplant alvorens de carwash in gebruik genomen mag worden;

- De wasstraat mag enkel in werking worden gezet wanneer de poorten gesloten zijn;

- De voorwaarden uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dd. 23/06/2017 dienen strikt te worden nagekomen. De open infiltratiegracht moet o.a. verplaatst worden achter de bouwlijn;

- De voorwaarden die zullen worden opgelegd door de Brandweer dienen strikt te worden nagekomen.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 11 augustus 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 september 2017 dat administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 3 oktober 2017 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 22 november 2017 als volgt ongegrond en verleent onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

Overwegende dat het perceel gelegen is in de Opitterkiezel 236 (gewestweg N721) te Bree en momenteel bebouwd is met een ééngesinswoning in open bebouwing van twee bouwlagen hoog met een hellend dak; dat aan de voorgevel van de woning een luifel gebouwd is waaronder verschillende tankplaatsen voorzien zijn voor het benzinestation; dat op het gelijkvloers een deel van het hoofdgebouw ingericht is als winkelruimte

verbonden aan het benzinestation; dat achter de woning zich een aangebouwde loods/garage bevindt van 1 bouwlaag hoog met een hellend dak; dat verder er achteraan op het perceel nog een vrijstaande bergplaats terug te vinden is; dat deze zal worden gesloopt met de voorliggende aanvraag; dat het perceel langs de linkerzijde grenst aan een schoolgebouw en aan de rechterzijde aan een woonlint van eengezinswoningen gelegen in de Roodakkerstraat; dat verder het straatbeeld vrij divers is zowel naar bebouwing als functies (handelspanden, schoolgebouw, kerk, eengezinswoningen,...) met een diverse architecturale stijl bestaande uit 1 of 2 bouwlagen met of zonder een hellend dak;

Overwegende dat de aanvraag de bouw omvat van een automatische carwash rechts op het perceel, bestaande uit een wasstraat en een kleine technische ruimte aan de linkerzijde; dat deze wasstraat volledig automatisch is en met gesloten poorten werkt; dat de constructie uit 1 bouwlaag bestaat met plat dak en ca. 6m op 14m meet; dat de aangebouwde technische ruimte ca. 2,5m op 6m is, bestaande uit 1 bouwlaag; dat de kroonlijsthoogtes respectievelijke op 4,2m en 3,2m liggen; dat links van de carwash er een groene zone van 10m breed voorzien zal worden; dat er geluidsschermen uit kokosmatten geplaatst worden met een hoogte van +/- 3,00 m; dat verder op het perceel 2 stofzuigerplaatsen, 5 nieuwe parkeerplaatsen en een infiltratievoorziening zullen voorzien worden; dat de infiltratievoorziening echter voor de voorbouwlijn gelegen is; dat de bestaande bergplaats rechts-achteraan zal gesloopt worden samen met de 2 voorliggende bomen en een tuinmuurtje;

Overwegende dat voor deze aanvraag de voorschriften van het GRUP "Centrum Opitter" worden geacht de criteria voor de goede ruimtelijke ordening weer te geven; dat de zone voor lokale bedrijvigheid volgens de toelichting van het RUP op deze locatie specifiek werd voorzien in functie van "een bestaand benzinestation met carwash"; dat de bestaande verkavelingen werden opgeheven bij goedkeuring van het RUP door de gemeenteraad op 20/03/2012; dat de voorgestelde bestemming op het perceel in overeenstemming is met het RUP;

Overwegende dat de aanvraag verenigbaar is met de voorschriften beschreven in art. 15 "Lokaal bedrijventerrein";

- *De inplanting van de carwash is voorzien op 5m van de bufferzone zoals vooropgesteld;*
- *De B/T index van max. 0.75 wordt niet overschreden;*
- *De bouwhoogtes van de nieuwe bouwvolumes bestaan uit 1 bouwlaag met plat dak met een beperkte kroonlijsthoogte van 4,2m en 3,2m, zodat deze bebouwing zich voldoende kan integreren in de bestaande omgeving;*
- *Het inplantingsplan geeft een duidelijk beeld van de inrichting en aanplantingen op het terrein en kan samen met de motivatienota beschouwd worden als de gevraagde inrichtingsstudie conform de voorschriften;*

Overwegende dat de aanvraag verenigbaar is met de voorschriften beschreven in art. 17 "buffer", luidende als volgt: "De groenbuffer zal aangeplant worden met een lage beplanting van inheemse bodembedekkers op de rechterhelft van de bufferstrook die grenst aan de eigendom van de rechterbuur. Hierdoor zal de bestaande haag van de buur gevrijwaard blijven. Op de andere helft wordt een hoge aanplanting van ca. 3 meter hoog voorzien, bestaande uit inheemse beplanting: haagbeuk, meidoorn en /of wilde lijster. De ruimte van

5m breed tussen de carwash en de bufferzone zal aangelegd worden als groenzone met een verharding in grasdallen."

Overwegende dat enkele bezwaren die aangehaald worden in het beroepschrift betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige activiteiten; dat deze behandeld zullen worden in de milieuvergunning; dat bepaalde hinderaspecten zoals mogelijke lawaai- en geurhinder, ook bij de ruimtelijk beoordeling dienen afgewogen te worden; dat uit de voorliggende plannen blijkt dat, de maatregelen die voorzien waren in het GRUP om deze hinderaspecten te beperken, nageleefd worden; dat de groene buffer eveneens zal aangelegd worden volgens de voorschriften, zodat deze ook zal zorgen voor een vermindering van visuele en akoestische hinder; dat bijkomend een geluidswerende wand, bestaande uit kokospanelen, met een hoogte van 3 meter wordt aangebracht; dat de wand ca. 8 meter voor de carwash en ca. 10 meter achter de carwash voorzien zal worden; dat uit de motivatienota van de architect blijkt dat de wasstraat volledig automatisch en achter gesloten poorten zal werken; dat hierdoor de geluidshinder naar buiten en naar de geburen toe tot een minimum beperkt blijft; dat na het aankopen van een elektronische kaart de poorten open gaan en deze alvorens het wassen begint sluiten; dat het feit dat de aanvraag over één carwash installatie handelt met een capaciteit voor slechts 1 wagen per wasbeurt, is het aantal te verwachten bezoekers en het mobiliteitseffect ervan op de omgeving eerder kleinschalig; dat eveneens het aantal mogelijks bijkomende bezoekers voor de carwash in verhouding tot het aantal reeds bestaande bezoekers van het tankstation beperkt zal zijn; dat het terrein over voldoende vrije ruimte beschikt voor zowel de circulatie van de wagens als voor de extra parkerende wagens;

Overwegende dat rekening houdend met de bezwaren van de beroeper en de bovenstaande genomen maatregelen op het perceel, kan aangenomen worden dat de hinderaspecten zoveel mogelijk zullen worden beperkt door de buffervoorziening, de maatregelen voorzien in het GRUP, de kleinschaligheid van de carwash en de gesloten werking van de installatie;

Overwegende dat mits het opleggen van de nodige voorwaarden de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en het voorgestelde ontwerp verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening; dat de vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

☐ *De geluidswerende wanden en de beplanting dienen te worden geplaatst en aangeplant volgens de bijhorende plannen alvorens de carwash in gebruik genomen mag worden. Op de helft van de bufferstrook die grenst aan de eigendom van de rechterbuur, dient een lage beplanting aangebracht te worden met inheemse bodembedekkers zoals: klimop, heesterganzerik en/of dwergmispel. Op de andere helft wordt een hoge aanplanting van ong. 3 meter hoog voorzien, bestaande uit inheemse beplanting: haagbeuk, meidoorn en /of wilde lijster;*

☐ *De voorwaarden uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dd. 23/06/2017 dienen strikt te worden nagekomen. De open infiltratiegracht moet o.a. verplaatst worden achter de bouwlijn;*

☐ *De voorwaarden die worden opgelegd in het advies van de Hulpverleningszone Noord-Limburg, van dd.16/06/2017, dienen stipt te worden nagekomen.;*

Overwegende dat aan de vergunning volgende lasten worden verbonden :

- ☐ *elke netuitbreiding die noodzakelijk is voor de aansluiting op alle nutsleidingen, zoals waterleiding, riolering, elektriciteit, aardgas, kabel-TV, telefoon, ..., is ten lasten van de aanvrager.*
- ☐ *indien ter bereikbaarheid van het perceel werken dienen te gebeuren zoals o.m. het verwijderen van een boom, verlichtingspaal,...dienen deze werken afzonderlijk aangevraagd te worden, de volledige kosten voor deze werken moeten worden gedragen door de aanvrager;*
- ☐ *Alvorens te starten met de werken, van welke aard ook, dient een staat van bevinding te worden opgemaakt van het openbaar domein in een ruime omgeving rond het betrokken perceel. Dit dient te gebeuren in opdracht van en op kosten van de bouwheer/verkavelaar. De werken mogen pas gestart worden na ondertekening van de staat van bevinding door een afgevaardigde van de stedelijke technische dienst;*
- ☐ *Herstellingswerken aan het openbaar domein, van gebreken die het gevolg zijn van het uitvoeren van werken door of in opdracht van de bouwheer/verkavelaar, zijn steeds ten laste van de bouwheer/verkavelaar;*
- ☐ *Grondverzet en wateroverlast dienen opgevangen te worden op het eigen perceel. Indien de aanhoging van het terrein hoger voorzien is dan de aanpalende percelen is de aanvrager verplicht om keerwanden te voorzien op eigen terrein, tenzij anders overeen gekomen met de betrokken aanpalende eigenaars;*
- ☐ *Het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;*
- ☐ *Bij lozing van meer dan 10 m³ bemalingswater per uur op een riolering, afwaterend naar een Aquafin RWZI, dient de toestemming van Aquafin worden gevraagd;*
- ☐ *Aangezien het ons op dit ogenblik niet duidelijk is of het gasnet zich in de omgeving van uw bouwperceel bevindt dient u - vooraleer u ondergrondse graafwerken, funderingswerken, of andere bouwwerken aanvangt contact op te nemen met de bevoegde diensten van de beheerder van het gasnet, in casu Infrax c.v.b.a. Trichterheideweg nr 8 te 3500 Hasselt ten einde te vernemen of het gasnet zich al dan niet in de omgeving van uw bouwperceel bevindt, en zo ja, de exacte ligging van het gasnet te vernemen. De voorwaarden en voorschriften die door Infrax c.v.b.a. terzake eventueel zullen worden opgelegd dienen stipt te worden nagekomen. U neemt in alle geval best zo vroeg mogelijk tijdens de voorbereiding van de bouwwerken contact met Infrax op het nummer 011/72.20.20, ook om na te gaan of de woning/gebouw onmiddellijk kan worden aangesloten of dat het aardgasnet eerst moet worden uitgebreid;*
...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt met betrekking tot haar belang:

“ ...

Verzoekende partij woont in de Roodakkerstraat 3, pal naast het perceel waarvoor de stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven.

De aan elkaar grenzende percelen lopen niet evenwijdig naar achteren toe, waardoor het perceel waarop de carwash zal ingeplant worden, als het ware achter de woning van verzoekende partij ligt.

Verzoekende partij zal veel last ondervinden van de aanpalende inrichting.

Zijn woon- en leefklimaat zal zeer ernstig worden aangetast door de exploitatie, met name geluidshinder van de carwash, visuele hinder van de carwash en hinder van de gebruikers.

Dienaangaande wordt verwezen naar de toelichting onder punt 4.2.2.

...”

2.

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

3.

De tussenkomende partij werpt als exceptie op:

“ ...

Verzoekende partij stelt dat zij, als nabuur ‘veel last’ (sic) zal ondervinden van de aanpalende inrichting en dat zijn woon- en leefklimaat ernstig zal worden aangetast door de exploitatie, met name geluidshinder van de carwash, visuele hinder van de carwash en hinder van de gebruikers.

Uw Raad oordeelt in haar vaste rechtspraak dat het louter nabuurschap op zich niet kan volstaan om een verzoekende partij het rechtens vereiste belang te verschaffen.

Daarenboven betreft het verlenen van de vergunning de uitvoering van wat reeds lang is voorzien in het RUP Centrum Opitter, nl. de verwezenlijking van een carwash op het lokaal bedrijventerrein.

Uw Raad oordeelde in een arrest van 14 oktober 2014 dat louter nabuurschap op zich niet volstaat om het rechtens vereiste belang aan te tonen, zeker niet wanneer de geformuleerde kritieken in hoofdzaak zijn gericht tegen de inhoud van een eerdere beslissing - in casu is dat het RUP Centrum Opitter - die de verzoekende partij niet heeft

aangevochten bij de Raad van State maar waarvan zij vandaag wel de wettigheid in vraag stelt (RvVb 14 oktober 2014, nr. A/2014/0701):

...

Daarenboven zet de verzoekende partij de hinder die zij meent te ondervinden, niet uiteen.

Zij beperkt zich tot de stelling dat zij 'last' zal hebben van de carwash. Het is niet de bedoeling dat Uw Raad zelf een belang moet gaan distilleren uit een verzoekschrift. Ook om die reden doet verzoeker niet blijken van het rechtens vereiste belang.

In zoverre uit het tweede middel moet worden afgeleid dat de verzoekende partij alsnog een uiteenzetting zou geven van haar vermeend belang, blijkt minstens dat zij geen hinder of nadelen aannemelijk maakt.

In het tweede middel lezen we dat verzoeker een schending van artikel 15 van het RUP vreest waaruit voortvloeit dat bedrijven geen abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- en trillinghinder mogen veroorzaken voor de omgeving en dat milieubelastende activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden, niet zijn toegelaten.

Zo meent verzoeker in strijd met het RUP geluidshinder te zullen ondervinden, verkeers- en circulatieproblemen op het terrein van de carwash, visuele hinder van de carwash en wegname van zonlicht.

- De geluidshinder zou er in bestaan dat er wachtende bezoekers op het terrein zijn, omdat de carwash slechts 1 wagen per wasbeurt kan behandelen.*

De automatische carwash zelf kan in ieder geval geen geluidshinder genereren, omdat zij enkel start zodra de poorten gesloten zijn. Verzoeker is zich hier terdege van bewust, en mikt dan maar op geluid van de cliënten voor- en na hun bezoek aan de carwash. De carwash en de toegang tot de carwash werden echter aangelegd aan de linkerzijde van de wasstraat, zodat verzoeker hier geen enkele hinder van kan ondervinden.

Aangezien er op heden geen carwash aanwezig is op het terrein, is het zeer logisch dat verzoeker niet exact kan zeggen hoeveel cliënteel de wasstraat zal willen gebruiken.

Gezien de beperkte omvang ervan (1 wagen per wasbeurt) is het een evidentie dat het aantal gebruikers beperkt zal zijn tot enkele per dag.

Er wordt helemaal geen stormloop verwacht, in dat geval had verzoeker wel meerdere wasstraten op haar perceel aangevraagd. Huidige carwash is vooral een extra service die zij haar bestaand cliënteel van het tankstation wil aanbieden.

Het is niet realistisch, zoals verzoeker omschrijft, dat er ellenlange wachtrijen zullen ontstaan op het perceel. En zelfs als er al eens een wagen wachtende is, dan zal dit links van de wasstraat zijn, die 14 m lang is en dus zelf als een buffer dient tussen verzoeker en eventuele wachtende klanten. Een wachtende wagen op zich veroorzaakt overigens geen hinder en zal trouwens steeds worden verzocht worden om zijn motor af te zetten.

Daarenboven is de wasstraat zelf op ruim 10 m afstand van de perceelsgrens van verzoeker ingeplant. Daartussen bevinden zich een groenbuffer van ruim 5 m breed én geluidsisolerende kokosmatten van 3 m hoog.

Geluidshinder van dichtzwaaiende portieren – in zoverre daar al sprake van zou zijn – is bijgevolg al evenmin reëel.

De beweerde geluidsoverlast die verzoeker beweert te ondervinden van de stofzuigers wordt evenmin aannemelijk gemaakt. Deze stofzuigers worden links achteraan op het perceel ingeplant op ongeveer 35 meter van de (deels onvergunde want te dicht bij de perceelsgrens gebouwde) woning van verzoeker. Opnieuw wijst tussenkomende partij op het gegeven dat er daartussen een groenbuffer en isolerende kokoswanden worden geplaatst. Het is architecturaal algemeen bekend en het blijkt ook uit een korte zoektocht op het internet dat dergelijke kokoswanden een hoge geluidsabsorberende functie hebben (zie bv. <https://kokosystems.nl/kokowall-geluidsschermen/>)

De beweerde hinder van het in- en uitrijden in meerdere manoeuvres van de carwash is evenmin weinig realistisch: de indraai tot de wasstraat is een draaicirkel van ruim 8,5 m breed. De in- en uitrit tot het perceel is eveneens ruim 8 m breed, zodat er zich geen conflict voordoet tussen in- en uitrijdend verkeer.

Hiermee is meteen ook de beweerde mobiliteits- en verkeershinder weerlegd. Gezien de zeer beperkte omvang van de wasstraat (1 wagen per beurt) zal er slechts een zeer beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen op het perceel zijn. Tussenkomende partij verwacht overigens dat het in hoofdzaak zal gaan om mensen die sowieso langskomen voor een tankbeurt. Het betreft in de meeste gevallen dus bestemmingsverkeer dat hoe dan ook al op het perceel aanwezig moet zijn. De geschetste problematiek inzake een verhoogd risico op aanrijdingen, wachtrijen, en een vermeend gebrekkige weginrichting, is louter hypothetisch en wordt op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt.

De verhoogde middenberm, d.i. de verkeerssituatie zoals ze vandaag bestaat, is overigens net een voordeel voor verzoekende partij. Zo passeert immers enkel het oprijdend verkeer langs haar perceel, en niet het wegrijdend verkeer.

Ten slotte beweert verzoeker visuele hinder en wegname van het zonlicht te zullen ondervinden. Hoe verzoeker visuele hinder en een wegname van zonlicht kan ondervinden van een begroeibare kokoswand die nagenoeg even hoog is als haar eigen haag van ruim 2,5 m hoog is geheel onduidelijk.

De bestreden beslissing oordeelt terecht dat uit de voorliggende plannen blijkt dat de maatregelen, die in het GRUP waren voorzien om de hinderaspecten te beperken, nageleefd worden en dat er dus geen hinder zal zijn in hoofde van de verzoekende partij:

...

Het is overigens verzoekende partij die destijds zelf naast het tankstation is komen wonen.

Verzoeker doet niet blijken van het rechtens vereiste belang.

...

Beoordeling door de Raad

1.

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

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat deze hinder of nadelen absoluut zeker zijn.

Wel moet een verzoekende partijen het eventueel bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat dat zij de in haar beroepsverzoekschrift aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing kan ondervinden, waarbij zij tevens moet 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 om bij de Raad beroep in te stellen kan de Raad rekening houden met het volledig beroepsverzoekschrift, ook met het onderdeel ervan waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

2.

Uit het dossier blijkt dat de verzoekende partij woont op de aan het bouwperceel aanpalende eigendom, meer bepaald aan de zijde van het perceel waar de met de bestreden beslissing vergunde carwash zal gebouwd worden.

De verzoekende partij maakt voldoende aannemelijk dat de met de bestreden beslissing vergunde carwash haar woon-en leefklimaat zal aantasten door geluidshinder, visuele hinder en hinder van gebruikers.

De verzoekende partij verwijst bij de uiteenzetting van haar belang om bij de Raad beroep in te stellen naar de uiteenzetting van haar tweede middel, waarin zij stelt geluidshinder te zullen ervaren door de wachtende voertuigen, verkeershinder door de stijging van het aantal voertuigen dat naar het perceel rijdt, met wachtrijen, en visuele hinder door de kokosmatten op de perceelsgrens, die ook zonlicht zullen wegnemen in de tuin en het zwembad van de verzoekende partij.

De door de verzoekende partij gevreesde hinder en nadelen vloeien niet alleen voort uit het RUP "Centrum Opitter", dat alleen in de informatieve toelichting, maar niet in de verordenende voorschriften bepaalt dat er op het betrokken perceel een carwash zal gebouwd worden.

Verder regelt het RUP een maximale b/t, een minimale afstand tot de buffer en is er het voorschrift dat "de bouwhoogtes worden verantwoord vanuit de bestaande context", zodat het RUP dus een nadere invulling vergt in een stedenbouwkundige vergunning.

De door de verzoekende partij gevreesde hinder of nadelen zijn niet volledig in het RUP verwerkt, waardoor de bewering dat elk causaal verband met de bestreden beslissing zou ontbreken niet kan worden aangenomen. Dat de verzoekende partij het RUP in rechte niet betwist heeft, ontnemt haar niet het belang bij het beroep tegen de bestreden beslissing.

Met betrekking tot de stelling van de tussenkomende partij dat de met de bestreden beslissing vergunde werken geen hinder genereren, onder meer omwille van de groenbuffer en de geluidsisolerende kokosmatten, oordeelt de Raad dat niet vereist is dat de hinder of nadelen absoluut zeker zijn: het al dan niet remediëren aan de door de verzoekende partij opgeworpen hinder met de bestreden beslissing veronderstelt een opportuniteitstoetsing van de bestreden beslissing, waarvoor de Raad niet bevoegd is te oordelen.

De Raad verworpt dan ook de exceptie van de tussenkomende partij.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel - eerste onderdeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in haar tweede middel de schending in van artikel 4.3.1, §1.1°.a) VCRO, artikel 15 van het RUP Centrum Opitter - lokaal bedrijventerrein, artikel 4.3.1, §1.1°.b) VCRO, artikel 4.3.1, §2.1° VCRO, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt in het eerste onderdeel van haar tweede middel:

“ ...

- Eerste onderdeel: de aanvraag bevat geen inrichtingsstudie

Het kwestieuze perceel is volgens het RUP Centrum Opitter gesitueerd in een zone voor lokaal bedrijventerrein en een zone voor park.

In de voorschriften van het RUP Centrum Opitter wordt bepaald - voor wat betreft art. 15. Lokaal Bedrijventerrein - dat de aanvraag een inrichtingsstudie dient te bevatten: Inrichtingsstudie.

Initiatieven binnen deze zone dienen steeds gemotiveerd en geïllustreerd te worden in een inrichtingsstudie.

De inrichtingsstudie maakt informatief deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag moet een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Concreet moet de inrichtingsstudie, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest of bouwvergunning klaarheid geven in:

- Elke inrichtingsstudie wordt opgemaakt voor de onbebouwde ruimte binnen de aangeduide zoneringsgrenzen van de aangrenzende zones voor bebouwing, plein of landschappelijke inkleding;*
- het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;*
- het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, gabariet,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit R. U.P.;*
- landschapsgroenplan.*
- parkeren;*

· een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen; deze evaluaties hebben betrekking op de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving;

· de harmonie met de omgeving qua volume, gevelcompositie en materiaalgebruik."

Verzoekende partij stelt zich ernstige vragen bij de wettigheid van dit RUP, waarin immers melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een carwash die er op het ogenblik van de totstandkoming van het RUP nog niet eens was en dat derhalve volledig op maat van de plannen van één eigenaar is geschreven.

In elk geval dient vastgesteld te worden dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geen inrichtingsstudie bevat.

Verwerende partij ontkent zulks als dusdanig ook niet, zij stelt immers in de bestreden beslissing:

" Het inplantingsplan geeft een duidelijk beeld van de inrichting en aanplantingen op het terrein en kan samen met de motivatienota als de gevraagde inrichtingsstudie beschouwd worden als de gevraagde inrichtingsstudie conform de voorschriften."

Een inplantingsplan en een motivatienota zijn door art. 16.2° en art. 16.3°.c) van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning verplicht bij te voegen documenten.

De stad Bree heeft door naar aanleiding van de opmaak van het RUP Centrum Opitter bijkomend een inrichtingsstudie te vereisen, net te kennen gegeven dat het inplantingsplan en de motivatienota niet voldoende zijn.

In die omstandigheden gaat het in elk geval niet op dat verwerende partij genoeg neemt met het in het kader van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning steeds vereiste inplantingsplan en motivatienota en er geen probleem van maakt dat de er geen inrichtingsstudie is toegevoegd.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

" ...

2.1 Aangaande het eerste middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de aanvraag geen inrichtingsstudie omvat, zoals nochtans vereist volgens artikel 15 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP.

Ons college heeft, net zoals trouwens de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en hierin bijgetreden het college van burgemeester en schepenen van Bree, evenwel in alle redelijkheid geoordeeld dat de beschrijvende nota samen met de plannen van de beoogde werken kon/kan worden beschouwd als de door het GRUP vooropgestelde "inrichtingsstudie". Al de informatie die volgens het GRUP in dergelijke inrichtingsstudie moet worden opgenomen, was met de beschrijvende nota én plannen voorhanden in het dossier. Er was m.a.w. op basis van de beschrijvende nota én de ingediende plannen

klaarheid over het geplande project, over de overeenstemming met de “harde eisen” van het GRUP, over de groenvoorzieningen, het parkeren, de milderende maatregelen (geluids- en visuele buffering) en over de inpasbaarheid (“harmonie”) in de omgeving.

Bij de enkele stelling dat formeel gezien een aparte “inrichtingsstudie” (alzo getiteld) had moeten zijn ingediend, heeft de verzoekende partij aldus geen belang. De nodige informatie was immers voorhanden.

Het eerste middelonderdeel is onontvankelijk, zo niet ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partij voegt daar nog aan toe:

“...

Eerste onderdeel

Volgens verzoeker bevat de aanvraag geen inrichtingsstudie, terwijl artikel 15 van het RUP dit voorschrijft.

Vooreerst merkt tussenkomende partij op dat verzoeker geen belang heeft bij dit middel daar zij er geen voordeel uit kan halen of er al dan niet een inrichtingsstudie wordt gevoegd bij de aanvraag.

Het RUP stelt dat initiatieven binnen de zone voor lokale bedrijvigheid gemotiveerd en geïllustreerd worden met een inrichtingsstudie. Deze inrichtingsstudie wordt opgemaakt voor de onbebouwde ruimte en maakt informatief deel uit van vergunningsaanvraag en dient volgende informatie te bevatten:

- (1) het geplande project met een voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen,*
- (2) het beantwoorden van het project aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP,*
- (3) het landschapsgroenplan,*
- (4) parkeren,*
- (5) een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, en van ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen,*
- (6) de harmonie met de omgeving qua volume, gevelcompositie en materiaalgebruik.*

De doelstelling van deze inrichtingsstudie is om de vergunningverlenende overheid een concreet idee te geven van het aangevraagde project. In de aanvraag werden alle voorgaande elementen opgenomen.

- (1) De beschrijvende nota bevat een zeer gedetailleerde beschrijving van de gebruikte materialen. De gevels zijn voorzien in sandwichpanelen met een grijze kleur, de*

plinten in beton. Er is geen voegwerk. De raam- en deurdorpels zijn geplooid metalen plaat (rode kleur) en de buitenschrijnwerkerij is in grijze aluminium, thermisch onderbroken.

De afvoerbuizen zijn in grijze pvc en de dakbedekking (plat dak) is zwarte app-bitumen.

Voor isolatie worden sandwichpanelen in PUR/PIR van 15 cm dik voorzien en de dakisolatie wordt eveneens voorzien met sandwichpanelen van 15 cm. Een visualisatie van de carwash is gevoegd bij de plannen.

- (2) Ten opzichte van de eerste bouwaanvraag is de inplanting gewijzigd om geheel aan de voorschriften van het RUP Centrum Opitter tegemoet te komen: de afstand van de wasstraat tot de groenbuffer bedraagt nu 5 m. De groenbuffer zelf bedraagt ook nog 5 m tot aan de perceelgrens met verzoekende partij. Het RUP zelf voorziet ook uitdrukkelijk in de inrichting van de carwash:

“in concreto gaat het hier om een bestaand benzinestation met carwash (...).” Het benzinestation is historisch gegroeid familiebedrijf. Haar ligging nabij de gewestweg bevestigt het goed functioneren en toekomstperspectief van het terrein.”

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden in het RUP

- (3) Het landschapsgroenplan komt neer op de invulling van de groenbuffer overeenkomstig het RUP Centrum Opitter met lage beplanting van inheemse bodembedekkers op de rechterhelft van de bufferstrook die grenst aan het perceel van verzoeker. Op de andere helft van de bufferstrook wordt hoge inheemse beplanting van +/- 3m hoog voorzien overeenkomstig het RUP bestaande uit haagbeuk, meidoorn en/of wilde lijster.

Daarnaast wordt een begroeibare kokoswand geplaatst als geluidsisolatie zodat deze het geluid absorbeert enerzijds en zich mee integreert in het groenscherm anderzijds. De ruimte van 5 m breed tussen de carwash en de bufferzone wordt aangelegd als groenzone met grasdallen.

- (4) Er zijn vijf parkeerplaatsen voorzien op het perceel, waarvan 3 links achter de pompeilanden en 2 rechts vooraan. Dit is zeer duidelijk te zien op het inplantingsplan.

- (5) De nota beschrijft zeer grondig de werking van het project – en dus de impact ervan op de omgeving – en geeft daarnaast toelichting bij de genomen maatregelen om eventuele hinder tot een uiterst minimum te beperken, in het bijzonder naar de verzoekende partij toe:

- (6) op het inplantingsplan en in de beschrijvende nota staat uitdrukkelijk de gevelcompositie en het materiaalgebruik weergegeven, alsook de inplanting t.o.v. de omgeving en de beperkte omvang van het volume:

(...)

Het college van burgemeester en schepenen oordeelde als volgt:

“De aanvraag is voorzien van een zeer gedetailleerd inplantingsplan dat samen met de beschrijvende nota van de ontwerper als inrichtingsstudie kan dienen.

De Deputatie oordeelde in dezelfde zin:

...

De aanvraag bevat bijgevolg alle elementen die de inrichtingsstudie moet bevatten en is derhalve perfect in overeenstemming met artikel 15 van het RUP.

Verzoekende partij hekelt enkel het gegeven dat er geen document gevoegd werd met de letterlijke benaming 'inrichtingsstudie' bij de aanvraag. Gezien de aanwezigheid van alle vereiste gegevens is deze bewering zonder voorwerp. Bij een puur 'formalistische schending' van het RUP heeft verzoeker immers geen belang. De verwerende partij kon met kennis van zaken de gevraagde vergunning beoordelen. Dat is net de doelstelling van de inrichtingsstudie.

De aanvraag voldoet voor het overige volledig aan de vereisten zoals opgenomen in Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

Er ligt geen schending van de aangehaalde bepalingen voor. Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag gelegen is binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Centrum Opitter', meer bepaald in een zone voor "lokaal bedrijventerrein".

De vergunningverlenende overheid moet beoordelen of een aanvraag, waarvan het voorwerp gelegen is een RUP, vergund kan worden.

De Raad is alleen bevoegd de wettigheid van de bestreden beslissing te controleren en kan zijn oordeel niet in de plaats stellen van de beoordeling door de vergunningverlenende overheid.

De Raad kan, bij de uitoefening van het wettigheidstoezicht op de bestreden beslissing, wel onderzoeken of de vergunningverlenende overheid haar beoordelingsbevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

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

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

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet de Raad derhalve alleen rekening houden met de in de vergunningsbeslissing vermelde redenen en geen rekening houden met aanvullende argumentatie in latere proceduredocumenten.

2.

Artikel 15 van het RUP "lokaal bedrijventerrein" bepaalt:

" ...

Dit gebied valt onder categorie 02, Bedrijvigheid, en is bestemd voor de vestiging en werking van lokale bedrijven. Bestaande bedrijven die binnen het gebied behoorlijk vergund zijn op het moment van het plan, kunnen, ook wanneer de schaal van de bedrijvigheid de louter lokale activiteiten overschrijdt, behouden blijven.

Seveso-inrichtingen en buitenopslag van schroot zijn niet toegestaan. Diensten, transport- en distributiebedrijven, bedrijfsgerelateerde toonzalen, gemeenschapsvoorzieningen zoals gemeentelijke containerparken en gemeentelijke werkplaatsen zijn niet toegelaten.

De bedrijven mogen geen abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- en trillingshinder veroorzaken voor de omgeving. Milieubelastende activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden, zijn niet toegelaten.

Een bedrijfswoning per onderneming kan toegestaan worden wanneer deze een private buitenruimte heeft en het bruto-volume niet meer bedraagt dan 1000 m³.

Nieuwe ontwikkelingen moeten gekenmerkt worden door een intensief ruimtegebruik.

Gebouwen en constructies worden zoveel mogelijk gebundeld en dit uitgaande van onderstaande bepalingen:

- ☐ *De maximum b/t (bestaande + nieuwbouw) niet meer dan 0,75 bedraagt;*
- ☐ *De minimale afstand van bebouwing tot de buffer is 5.00m;*
- ☐ *De bouwhoogtes worden verantwoord vanuit de bestaande context.*

Inrichtingsstudie.

Initiatieven binnen deze zone dienen steeds gemotiveerd en geïllustreerd te worden in een inrichtingsstudie.

De inrichtingsstudie maakt informatief deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag moet een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Concreet moet de inrichtingsstudie, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest of bouwvergunning klaarheid geven in:

- ☐ *Elke inrichtingsstudie wordt opgemaakt voor de onbebouwde ruimte binnen de aangeduide zoneringsgrenzen van de aangrenzende zones voor bebouwing, plein of landschappelijke inkleding;*
- ☐ *het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;*
- ☐ *het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, gabariet,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit R.U.P.;*
- ☐ *landschaps-groenplan.*

□ parkeren;

□ een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen; deze evaluaties hebben betrekking op de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving;

□ de harmonie met de omgeving qua volume, gevelcompositie en materiaalgebruik.

De private domeinen met representatief karakter moeten op een kwaliteitsvolle wijze beheerd worden.

...

De verzoekende partij stelt zich ernstige vragen bij de wettigheid van het RUP, omdat de (met de bestreden beslissing vergunde) carwash al vermeld wordt, terwijl er (vanzelfsprekend) nog geen carwash was op het ogenblik van de totstandkoming van het RUP.

In het onderdeel “Informatief. Toelichting bij de gewenste ontwikkeling” van het RUP is te lezen:

“ ...

In concreto gaat het hier om een bestaand benzinstation met carwash en de terreinen van de brouwerij van Opitter.

...

Aan de Opitterkiezel bevindt zich een tankstation: de ligging aan en de directe ontsluiting via de Opitterkiezel maakt de aanwezigheid van het tankstation tot een aanvaardbaar gegeven.

...”

Eenzijds wordt er dus een “bestaand benzinstation met carwash” vermeld, en anderzijds alleen een “tankstation”.

De carwash wordt ook alleen vermeld in de informatieve toelichting: in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP wordt de carwash niet vermeld.

De verzoekende partij kan zich niet beperken tot louter inroepen dat er ernstige vragen rijzen bij de wettigheid van het RUP: het loutere feit dat er in de “informatieve” toelichting van het RUP een carwash vermeld wordt, leidt niet tot de onwettigheid van het RUP.

3.

In het aanvraagdossier is, zoals opgelegd door het RUP, geen “inrichtingsstudie” terug te vinden, maar alleen plannen en een beschrijvende nota, waarin de zoneringsgegevens opgelijst worden en het volgende te lezen is:

“ ...

Rechts op het perceel wordt een kleine automatische carwash gebouwd die bestaat uit een wasstraat en een kleine technische ruimte aan de linkerkant. Deze wasstraat is volledig automatisch en werkt met gesloten poorten zodat de hinder naar buiten toe en geburen tot een minimum beperkt blijft. Na het aankopen van een elektronische kaart gaan de poorten open en sluiten deze alvorens het wassen begint. Na het wassen gaan deze weer automatisch open en kan de wagen weggrijden en eventueel een nieuwe binnenrijden.

Aan de voor- en achterzijde is er aan de rechterzijde van de wasstraat nog een bijkomend haag van +/- 3,00 hoogte over een lengte van 2x 5,00m op te richten/aan te planten. Daarbij komt dat de bestaande haag tussen de twee percelen ook al 2,0 en 2,5m hoog zijn en +/- 80cm dik. Deze houden ook al veel geluid tegen en alle zicht op het gebeuren van deze carwash.

Vóór de bestaande bergplaats staan nog enkele bomen, die eerst gerooid dienen te worden. Hierbij dient de bouwaanvraag ook als aanvraag voor het kappen van deze.

Ten opzichte van de eerste (vorige) bouwaanvraag wordt nu de carwash op 10m van de rechterperceelsgrens ingepland met daartussen nog een groenzone. Zodoende ligt de nieuwe carwash op 5m van de voorziene bufferzone. Zie inplantingsplan. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan de eisen van de bestendige deputatie en de geburen rechts van het perceel. En aan de voorschriften van het RUP Centrum Opitter.

- De achterliggende niet vergund bergplaats wordt gesloopt. Hiervoor wordt dan ook een sloopvergunning aangevraagd.

- Om tegemoet te komen aan eventuele lawaaihinder, los van het feit dat er met gesloten deuren gewerkt wordt tijdens het wassen en drogen van de voertuigen, worden er bijkomend aan de rechterzijde nog geluidsschermen voorzien van +/- 3,00m hoogte.

...

Verder leest men in de beschrijvende nota welke materialen gebruikt zullen worden voor het met de bestreden beslissing vergund gebouw, en het uitzicht ervan.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat “het inplantingsplan” een “duidelijk beeld van de inrichting en aanplantingen op het terrein” geeft en dat dit “samen met de motivatienota beschouwd (kan) worden als de gevraagde inrichtingsstudie”. Het verordenend voorschrift van het RUP bepaalt nochtans duidelijk dat de inrichtingsstudie een “aanvulling” is op de “beschrijvende informatie voor het bekomen van een...bouwvergunning”.

Het inplantingsplan is, samen met de beschrijvende nota, niet voldoende: een inplantingsplan is een grafisch gegeven en geen door de in het RUP gevraagde inrichtingsstudie.

Los van de vraag of de beschrijvende nota gelijkgesteld kan worden met de door het RUP vereiste inrichtingsstudie, oordeelt de Raad dat de beschrijvende nota niet alle gegevens bevat zoals vereist door het RUP.

Zo ontbreekt alvast elke motivering omtrent “parkeren”, een “evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben”, over “de kwaliteitsverhoging die het project voor de omgeving zal meebrengen”, over “de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving” en de “harmonie met de omgeving qua volume, gevelcompositie en materiaalgebruik”.

Er worden in de beschrijvende nota wel milderende maatregelen beschreven, zoals de groenbuffer, de afstand met het perceel van de verzoekende partij, het werken met gesloten deuren en de geluidsschermen, maar dat is niet voldoende om te voldoen aan wat een inrichtingsstudie moet verduidelijken.

De verwerende partij kan dus ook niet volstaan met een verwijzing naar de beschrijvende nota, samengelezen met het inplantingsplan, om te besluiten dat de aanvraag enerzijds verenigbaar is met artikel 15 van het RUP en voldoet daarmee niet aan de vereisten die het zorgvuldigheidsbeginsel aan de motivering van de bestreden beslissing stelt in het licht van

aspecten die conform de verordenende voorschriften als relevant worden beschouwd om een geïnformeerde beslissing te nemen.

De verzoekende partij heeft dus wel degelijk belang bij het middel omdat het verzamelen van alle nodige informatie over een project door het lezen van plannen en een beschrijvende nota niet samenvalt met de vereiste van een inrichtingsstudie, zoals bepaald in artikel 15 van het RUP.

Dat de verwerende partij met de beschrijvende nota en de plannen alle informatie had om “met kennis van zaken” de aanvraag te beoordelen, zoals de tussenkomende partij stelt, gaat niet op in het licht van het verordenend voorschrift van het RUP dat expliciet bepaalt dat de er in vermelde onderdelen van die inrichtingsstudie verplicht bij “*elke nieuwe vergunningsaanvraag*” gevoegd moeten worden.

Het eerste onderdeel van het tweede middel is dan ook gegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in haar derde middel als volgt de schending in van artikel 4.2.19 VCRO, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel:

“ ...

De aanvraag behelst onder meer de aanleg van een open infiltratievolume voor de bouwlijn en derhalve in een bouwvrije zone.

Zulks was - om evidente reden - onaanvaardbaar voor het Agentschap voor Wegen en Verkeer, dat zowel in eerste aanleg als in de beroepsprocedure bij verwerende partij enkel gunstig adviseerde onder de voorwaarde van een verplaatsing van de open infiltratiegracht achter de bouwlijn:

...

Verwerende partij heeft hier dan maar een mouw aan gepast door volgende voorwaarde op te leggen:

" De open infiltratiegracht moet o. a. verplaatst worden achter de bouwlijn."

Verzoekende partij stelt zich in elk geval de vraag waar de open infiltratiegracht dan wel zou moeten komen.

De aldus opgelegde voorwaarde is onmiskenbaar in strijd met art. 4.2.19 VCRO dat bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden kan verbinden mits deze voorwaarden voldoende precies zijn, redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen, kunnen verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager en ze de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Er is niet voldaan aan art. 4.2.19 VCRO:

- Deze voorwaarde is niet voldoende precies: er is niet geweten waar de open infiltratiegracht/infiltratievolume precies zal komen.

- *Bovendien is de aanleg ervan afhankelijk van een bijkomende beoordeling door de overheid: de aanleg ervan is immers onderworpen aan het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.*
...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Ons college wenst allereerst op te werpen dat de verzoekende partij enig belang mist bij dit middel. De voorwaarde is immers enkel opgelegd om tegemoet te komen aan de bemerking van het Agentschap Wegen en Verkeer die de aanvraag gunstig adviseerde onder de voorwaarde dat de infiltratiegracht niet in de bouwvrije zone wordt geplaatst, maar “achter de bouwlijn” (zie stuk nr. 5.4).

Voor het overige merkt ons college op dat de voorwaarde voldoende duidelijk is geformuleerd (het volstaat dat de infiltratievoorziening achter de bouwlijn wordt geplaatst) en dat er geen nieuwe aanvraag moet worden ingediend, noch een vergunning moet worden verkregen voor deze infiltratievoorziening.

...”

3.

De tussenkomende partij voegt daar nog aan toe:

“ ...

Vooreerst heeft verzoeker geen belang bij dit middel, daar zij er geen voordeel uit kan halen.

De open infiltratiegracht zal overeenkomstig de voorwaarde worden verlegd naar ‘achter de voorbouwlijn’. Hier hoeft helemaal geen nieuwe vergunning voor te worden aangevraagd, daar deze open infiltratiegracht thans vergund wordt in de huidige beslissing.

Er is bijgevolg geen bijkomende beoordeling nodig door een overheid. De voorwaarde is daarnaast voldoende precies: de gracht zal worden aangelegd achter de voorgevelbouwlijn, zoals voorgeschreven in de voorwaarde.

...”

4.

De verzoekende partij stelt nog in haar wederantwoordnota:

“ ...

Deze repliek overtuigt niet.

- Dat een voorwaarde wordt opgelegd om tegemoet te komen aan een bemerking van het Agentschap Wegen en Verkeer, volstaat uiteraard niet om verzoekende partij het belang bij dit middel te ontzeggen.

Bovendien heeft verzoekende partij er, als onmiddellijk aanpalende buur, vanzelfsprekend belang bij dat geweten is waar de open infiltratiegracht precies gelegen zal zijn. De vereiste van het plaatsen van een infiltratiegracht, houdt immers verband met de waterproblematiek, hetgeen een zeer belangrijk aspect is van een aanvraag.

- Verwerende partij en tussenkomende partij antwoorden niet inhoudelijk op het middel.

Zij beperken er zich toe te stellen dat de voorwaarde wel duidelijk is geformuleerd en dat er geen nieuwe aanvraag moet worden ingediend noch een vergunning moet worden verkregen voor deze infiltratievoorziening.

Verzoekende partij citeert opnieuw uit het arrest nr. RvVb/A/ 1718/0645 van Uw Raad van 13 maart 2018, waarin Uw Raad met betrekking tot de eveneens met betrekking tot een carwash opgelegde voorwaarde. "een infiltratievoorziening met minimaal dezelfde infiltratieoppervlakte en nuttig volume (als in de in de aanvraag voorgestelde uitvoering) binnen het 50m diepe woongebied wordt gerealiseerd, binnen een termijn van 1 jaar na het verkrijgen van de vergunning" oordeelde:

"2.1

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

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

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij en de tussenkomende partij werpen op dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middel omdat de voorwaarde alleen opgelegd is om tegemoet te komen aan een opmerking van het Agentschap Wegen en Verkeer en de verzoekende partij niets oplevert.

Een verzoekende partij heeft in principe alleen belang bij een middel wanneer de vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dat middel haar een voordeel kan opleveren of wanneer de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld.

De verzoekende partij stelt dat de opgelegde voorwaarde strijdig is met artikel 4.2.19 VCRO omdat niet duidelijk is waar de open infiltratiegracht "achter de bouwlijn" precies moet aangelegd worden en wanneer dat niet duidelijk is, heeft dat impact op de inrichting van de andere aangevraagde constructies, zoals de parkeerplaatsen, de groenbuffer en het geluidsscherm

Dat heeft dan ook impact op de door de verzoekende partij ingeroepen hinder en nadelen, namelijk de geluidshinder, visuele hinder en hinder door gebruikers: dat de voorwaarde opgelegd is om tegemoet te komen aan een advies ontnemt de verzoekende partij niet haar belang bij het middel.

De Raad verwerpt dan ook de exceptie.

2.

Art. 4.3.1, §1 VCRO bepaalt:

“Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

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

b) een goede ruimtelijke ordening;

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 4.2.19, §1 VCRO bepaalt:

“ ...

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

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

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

...

Uit deze artikelen blijkt dat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning aan bepaalde voorwaarden kan onderworpen worden, maar dat de opgelegde voorwaarden (onder meer) voldoende precies, concreet en duidelijk moeten zijn.

Dat betekent dat een voorwaarde niet voor interpretatie vatbaar mag zijn en in ieder geval geen aanleiding mag geven tot een beoordeling bij de uitvoering van de verleende vergunning, noch door de begunstigde van de vergunning, noch door het vergunningverlenend bestuursorgaan.

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

3.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig:

“...

Voor het bouwen van deze carwash is er reeds een dossier in 2016 waarbij er een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt met als kenmerk 201630. Het kenmerk van ons advies was voor dit dossier 718/B/BAV/2016/661.

In dit advies hadden we reeds aangegeven dat de open infiltratiegracht niet in de bouwvrije zone mag aangelegd worden. Dit is dan ook meegenomen in de stedenbouwkundige vergunning met bovenstaand nummer.

Het inplantingsplan van het nieuwe ingediende dossier geeft echter geen nieuwe locatie weer van deze infiltratiegracht. Deze is op dezelfde plaats ingetekend.

Daardoor kan AWV dit dossier enkel voorwaardelijk gunstig adviseren met dezelfde opmerking.

Voorwaarde: de open infiltratiegracht moet achter de bouwlijn aangelegd worden.

...”

De verwerende partij legt in de bestreden beslissing de volgende voorwaarde op:

“...

De voorwaarden uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dd. 23/06/2017 dienen strikt te worden nagekomen. De open infiltratiegracht moet o.a. verplaatst worden achter de bouwlijn.

...”

De locatie “achter de bouwlijn” is geen exacte bepaling, zodat de verzoekende partij niet weet waar de gracht precies zal aangelegd worden en uit het bij de aanvraag gevoegd plan is bovendien niet af te leiden waar er op het terrein nog plaats is om de infiltratievoorziening te voorzien ergens “achter de bouwlijn”, omdat er daar verhardingen parkeerplaatsen en een groenbuffer aanwezig zijn.

De uitvoering van de open infiltratiegracht, die dergelijke beoordelingsruimte laat aan de tussenkomende partij als begunstigde van de vergunning, kan niet beschouwd worden als voldoende precies.

De voorwaarde om de gracht te verplaatsen is niet voldoende precies, zoals bepaald in artikel 4.2.19, §1 VCRO.

Het derde middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Eerste middel - tweede en derde onderdeel tweede middel

De Raad onderzoekt het eerste middel en het tweede en het derde onderdeel van het tweede middel niet omdat dat niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt haar een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen ten laste van de verwerende partij.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de procespartij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de procespartij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

De Raad legt de kosten van het beroep en de door de verzoekende partij gevraagde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro ten laste van de verwerende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba VAN AKEN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 november 2017, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een carwash, het slopen van een bergplaats en het rooien van een aantal bomen op de percelen gelegen te 3960 Bree, Opitterkiezel 236, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nrs. 421 E2 en 421 S2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen 4 maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, verschuldigd aan de verzoekende partij, 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 26 maart 2019 door de eerste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Bart VOETS

Eddy STORMS