RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 160.594 van 27 juni 2006
in de zaak A. 157.065/VII-33.059.

In zake : 1. Luc MAES,
2. Michel DECQ,
die woonplaats kiezen bij
advocaat J. BERGÉ,
kantoor houdende te LEUVEN,
Naamsestraat 165

tegen :

de bestendige deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT,
die woonplaats kiest bij
advocaat K. VAN ALSENOY,
kantoor houdende te BRUSSEL,
A. Dansaertstraat 92.

tussenkomende partij :

de n.v. CELIS R. CARROSSERIE,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. STIJNS,
kantoor houdende te LEUVEN,
Ubicenter,
Philipssite 5.

DE RAAD VAN STATE, VIIe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Luc MAES en Michel DECQ op 29 oktober 2004 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 2 september 2004 waarbij het beroep dat de n.v. CELIS R. CARROSSERIE heeft ingesteld tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 23 maart 2004 houdende weigering van de vergunning om een garage-carrosseriebedrijf, gelegen aan de Tiensesteenweg 341 te Leuven, uit te breiden met een carwash, gegrond wordt verklaard, het beroepen besluit wordt opgeheven en aan de n.v. CELIS R. CARROSSERIE de gevraagde milieuvergunning wordt verleend;

Gelet op het arrest nr. 141.135 van 24 februari 2005 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit wordt bevolen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting ingediend door de verwerende partij;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting en tussenkomst ingediend door de n.v. CELIS CARROSSERIE;

Gelet op de beschikking van 18 april 2005 die de tussenkomst van de n.v. CELIS CARROSSERIE toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. SOURBRON ;

Gelet op de beschikking van 26 september 2005 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de laatste memorie van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 16 februari 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 9 maart 2006;

Gehoord het verslag van Staatsraad R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. BERGÉ, die verschijnt voor de verzoekers, van advocaat K. VAN ALSENOY, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat A. HOUTHOOFD die, loco advocaat J. STIJNS verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. SOURBRON ;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. <u>Feiten</u>

Overwegende dat de gegevens van de zaak als volgt kunnen worden samengevat :

1.1. De n.v. CELIS R. CARROSSERIE, tussenkomende partij, exploiteert aan de Tiensesteenweg 341 te Leuven een garage-carrosserie.

De inrichting wordt uitgebaat op grond van een op 2 maart 1995 verleende vergunning voor het exploiteren van een inrichting voor "herstel en onderhoud van personenwagens, lichte vrachtwagens en machines voor wegenbouw" die door de tussenkomende partij kort na het verlenen ervan werd overgenomen.

De inrichting is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, gelegen in parkgebied.

1.2. Op 29 december 2003 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in om de bestaande inrichting uit te breiden met een carwash.

De gevraagde uitbreiding heeft concreet het volgende tot voorwerp :

- het lozen van bedrijfsafvalwater afkomstig van het wassen van voertuigen met een debiet van 6 m³/uur;
- een inrichting voor het wassen van voertuigen met een maximale capaciteit van 80 wagens per uur;
- een schroefcompressor met een vermogen van 12 kW;
- de opslag van 1.600 liter oxiderende, schadelijke corrosieve en irriterende producten voor het reinigen van wagens;
- een bovengrondse opslagtank voor 1.200 liter stookolie;
- een stookinstallatie met een warmtevermogen van 232 kW.

1.3. Bij besluit van 23 maart 2004 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven de gevraagde vergunning. De redenen voor die weigering houden zowel verband met de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van de inrichting als met de beoordeling van de hinderlijkheid van de inrichting voor de omwonenden.

1.4. Op 28 april 2004 stelt de raadsman van de tussenkomende partij bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant beroep in tegen voormelde vergunningsweigering. In het beroepschrift wordt toegegeven dat de inrichting "zonevreemd" is aangezien ze "gelegen is in een gebied dat volgens het

gewestplan niet geschikt is voor deze soort van activiteiten". Niettemin zou de stedenbouwkundige onaanvaardbaarheid van de inrichting niet "zo maar (kunnen) worden geponeerd" wegens de "omliggende verstedelijking" en het feit dat een parkgebied niet "als ruimtelijk kwetsbaar gebied" kan worden beschouwd. Bovendien zou de "discussie met betrekking tot de ruimtelijke ordening (...) niet van doorslaggevend belang zijn bij de beoordeling van een aanvraag tot milieuvergunning".

Het beroep wordt op 26 mei 2004 ontvankelijk verklaard.

1.5. In het kader van de beroepsprocedure worden verscheidene adviezen uitgebracht.

a. Op 2 juni 2004 verleent de afdeling Ruimtelijke Ordening ongunstig advies over de aanvraag "gelet op het feit dat het een uitbreiding betreft van een zonevreemd gebouw" dat in een parkgebied gelegen is.
b. De afdeling Milieuvergunningen adviseert op 21 juni 2004 tot het verlenen van de gevraagde milieuvergunning. Aan de vergunning zouden weliswaar een aantal bijzondere voorwaarden gekoppeld moeten worden met betrekking tot de openingstijden, de aanleg van een groenscherm en het uitvoeren van waterbesparende maatregelen.
c. De Vlaamse Milieumaatschappij verleent op 22 juni 2004 gunstig advies voor het lozen van huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater in de openbare riolering op voorwaarde dat voldaan wordt aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden.
d. Door de Provinciale Milieuvergunningscommissie wordt op 11 augustus 2004 voorgesteld om het beroep in te willigen, de beroepen beslissing op te heffen en aan de tussenkomende partij de gevraagde vergunning te verlenen voor een termijn tot 2 april 2015 (samenvallend met de geldigheidsduur van de lopende vergunning voor de exploitatie van de garage-carrosserie).

1.6. Intussen wordt bij besluit van 26 augustus 2004 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant de termijn voor de behandeling van het beroep met één maand verlengd.

1.7. Met een besluit van 2 september 2004 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant wordt het beroep gegrond verklaard, wordt het beroepen besluit opgeheven en wordt aan de tussenkomende partij

vergunning verleend voor de uitbreiding van haar inrichting met een carwash-installatie.

Dit is het bestreden besluit;

2. <u>Ontvankelijkheid</u>

2.1. Overwegende dat tussenkomende partij in haar memorie verwijst naar de excepties die zij had opgeworpen in het kader van de schorsingsprocedure en stelt zich naar de wijsheid van de Raad van State, die hierover al standpunt heeft ingenomen in het schorsingsarrest, te gedragen; dat, daargelaten de vraag of zulk een louter verwijzing naar standpunten ingenomen in een voorgaande procedurefase afdoende is om gewag te kunnen maken van excepties in de annulatieprocedure, terzake kan worden volstaan met een verwijzing naar de motivering van het schorsingsarrest nr. 141.135, waarin de excepties werden verworpen;

3. <u>Ten gronde</u>

3.1. <u>Standpunten van de partijen</u>

3.1.1. Overwegende dat de verzoekers in een eerste **<u>middel</u>** de schending aanvoeren van artikel 43, § 7 en § 8, b), derde streepje, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van artikel 14.4.4. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van het koninklijk besluit van 7 april 1977 tot vaststelling van het gewestplan Leuven, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 52, 3°, b), van het besluit van de Vlaamse regering van 6 februari 1991 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de milieuvergunning, en van artikel 2, § 1, van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is; dat het middel eveneens wordt genomen uit het ontbreken van de in rechte vereiste feitelijke grondslag; dat de verzoekers betogen dat bij het verlenen van de milieuvergunning is afgeweken van de gewestplanbestemming parkgebied zonder dat de verenigbaarheid van de inrichting met de onmiddellijke omgeving uitdrukkelijk

werd gemotiveerd en zonder dat met betrekking tot de inrichting een definitieve bouwvergunning werd verleend voor het wijzigen van het gebruik van het vergunde gebouw; dat zij het middel als volgt toelichten :

"(...) De exploitatie van een publieke car-wash (is) in principe onbestaanbaar met de bestemming parkgebied. Over dit uitgangspunt bestaat geen twijfel.

Vermits de inrichting integraal in het parkgebied is gelegen, moet de beslissingnemende overheid de verenigbaarheid in de zin van art. 43, § 7 DROC (onderzoeken).

Dit onderzoek komt neer op een toetsing van de bestaanbaarheid van de concrete inrichting met de bestemming van het plan.

Het behoort tot de vaste rechtspraak van uw (...) Raad dat bij de beoordeling van de bestaanbaarheid van een handels- of ambachtelijk bedrijf met de bestemming woongebied (art. 5 van het Inrichtingenbesluit) rekening moet worden gehouden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dat laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, ofwel (...) wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bv. een louter residentiële villawijk).

De grootschalige car-wash van de NV CELIS heeft zonder twijfel een substantieel storende ruimtelijke impact. Het impact heeft betrekking op de wijze waarop aan het bestaande gebouw de facto een andere functie wordt gegeven. Daardoor wordt de ruimtelijke invloed van de intrinsiek hinderlijke - want gerubriceerde - inrichting op belangrijke wijze vergroot : de hinder van de auto's die zich voor de service van het wassen aanbieden (potentieel meer dan 800 per dag gedurende minstens 250 dagen per jaar) en werking van de installaties zelf veroorzaken een zeer belangrijk probleem van geluidshinder uit diverse bronnen (cfr. infra, MTHEN), en problemen van lucht en lichtpollutie, privacy, mobiliteit, verkeersveiligheid, enz.

Een parkgebied heeft uit zichzelf een bijzonder karakter, vergeleken met een woongebied, dat van erg diverse aard kan zijn, en erg verweven, gelet op de mogelijke functies die het op grond van art. van het Inrichtingenbesluit kan bevatten (sic). Het parkgebied behoort stedenbouwkundig en milieutechnisch op grond van diverse wetgevingen tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden (zie bv. art. 146 DRO). Het parkgebied Predikherenberg is bij uitstek waardevol en niet geaccidenteerd (...).

Het kan niet worden aangenomen dat de inrichting bestaanbaar is met het parkgebied.

(...) Aan het onderzoek van de verenigbaarheid van de inrichting met de onmiddellijke omgeving gaat in principe de vraag vooraf of het bedrijfsgebouw van de NV CELIS beschikt over een stedenbouwkundige vergunning voor de vestiging van de functie van de car-wash (art. 43 §8 b), derde streepje). Een dergelijke stedenbouwkundige vergunning wordt niet overgelegd.

In het bedrijfsgebouw wordt volgens de geldende milieuvergunning een carrosseriewerkplaats geëxploiteerd. Deze activiteit behoort volgens art. 2, §1 van het besluit Functiewijzigingen tot de functie industrie en ambacht (Zie ook het verslag van de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke ordening en Media aan de Vlaamse regering bij de bespreking van dit besluit, dat een garage aanduidt als behorend tot de functiegroep industrie en ambacht. Voor een garage kan het dus niet anders zijn). Een publieke car-wash is een industriële noch een ambachtelijke bedrijvigheid. Het is een typisch dienstverlenend bedrijf met een kleinhandelskarakter, dit wil zeggen dat de consument, in dit geval de autobestuurder, het bedrijf bezoekt en voor het welomschreven product, c.q. levering van de dienst onmiddellijk betaalt.

De functiewijziging van de categorie industrie en ambacht naar de categorie diensten en handel veronderstelt een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning. Vermits een dergelijke vergunning niet wordt overgelegd, schendt het bestreden besluit de art. 2, § 1 Functiewijzigingenbesluit.

De vraag kan worden gesteld of de functiewijziging wel kan worden bekomen. Op grond van het B. Vl. Reg. van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen gelegen buiten de geëigende bestemmingszone is dit niet evident. Zelfs al is het gebouw gelegen in het parkgebied, dat voor de toepassing van het genoemde besluit niet wordt beschouwd als een ruimtelijk kwetsbaar gebied waar de functiewijziging hoe dan ook niet kan worden toegestaan, dan nog zal de functiewijziging moeten worden getoetst aan de volgende algemene toepassingsvoorwaarden :

- het terrein moet palen aan een voldoende uitgeruste weg (quod non, vermits het gebouw niet paalt aan de Tiensesteenweg, maar op een tweede bouwlijn ligt).
- het gebouwencomplex is niet meer geschikt voor de vergund geachte functie op het moment van de aanvraag (quod non).
- de goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad, waarbij aandacht moet worden besteed aan de invloed van de nieuwe functie voor wat betreft het aantal te verwachten gebruikers en bezoekers van het gebouw en voor wat betreft het mobiliteitsaspect, de relatie tussen de nieuwe functie en de in de omgeving bestaande functies en bestemmingen (parkgebied en residentiële bewoning !).

Alhoewel het bestreden besluit de regels inzake de zonevreemde functiewijziging niet rechtstreeks schendt, menen de verzoekende partijen dat de bedenkingen over de functiewijziging pertinent zijn voor het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid van de car-wash met de onmiddellijke omgeving.

Uit wat in dit verzoekschrift wordt gezegd over de feiten en de hinder blijkt dat de verweving van de functies die verband houden met de bestemmingen die aan het omgevende gebied zijn gegeven met de functie van een grootschalige publieke car-wash ten zeerste problematisch is.
(...) Uit het structuurplan van de stad Leuven blijkt dat de ruimtelijke draagkracht in de onmiddellijke omgeving van de geplande inrichting verzadigd is. Het doel is om westwaarts van de Molstraat geen grootwinkels meer toe te laten, en het aantrekken van verkeer te bevriezen (...).

Er is geen reden om de car-wash voor wat betreft de invloed op de concrete ruimtelijke draagkracht van de omgeving anders te bekijken dan een grootwinkel. Integendeel : het is een consumenten dienst met het karakter van een detailhandel. Wassen van auto's houdt per definitie verband met verkeer, en het is onaanvaardbaar dat de exploitant, daarbij expliciet gesteund door de beslissingnemende overheid - die het structuurplan Leuven duidelijk niet gelezen heeft -, wil doen geloven dat een inrichting voor het wassen van voertuigen met een capaciteit van meer dan achthonderd auto's per dag geen invloed heeft op de mobiliteit. Zelfs al zou het cliënteel van de car-wash alleen bestaan uit toevallige passanten, quod non, dan nog heeft een bijkomend commercieel bedieningspunt op de Tiensesteenweg, vlakbij het belangrijke verkeersknooppunt DE MOL, omwille van in- en uitvoegen van de auto's al een belangrijke invloed op de doorstroming van het verkeer en de verkeersveiligheid in het algemeen. Men mag daarenboven niet vergeten dat de piek van het car-washbezoek zal samenvallen met de mobiliteitspieken op spitsuren en zaterdagen. Het toevoegen van de handelsactiviteit op de concrete inplantingsplaats vormt derhalve op zichzelf een probleem van ruimtelijke draagkracht. Dit zal des te meer het geval zijn omdat er in de buurt een car-wash is. Dit betekent dat publiek zal worden aangetrokken door de concurrerende bedrijven, volgens de regel dat de (prijs-)concurrentie een commercieel aantrekkingspunt vormt. Die welbepaalde

plaats aan de Tiensesteenweg zal bekendheid verwerven voor zijn autowasbedrijven.

De handelsfunctie staat haaks op het concrete karakter van de woonomgeving, die in en aansluitend bij het parkgebied duidelijk van residentiële aard is,

De inrichting brengt het residentiële wonen en de sociale bestemming van het parkgebied zodanig in het gedrang dat ze niet verenigbaar kan worden geacht met de omgeving.

(...) De beslissingnemende overheid heeft de elementen van de ruimtelijke draagkracht van het gebied en de gevolgen van de nieuwe handelsfunctie voor de realisatie van de bestaande bestemmingen in de omgeving niet onderzocht, laat staan beoordeeld en gemotiveerd. De schending van de regel dat uit de beslissing zelf moet blijken dat de ruimtelijke draagkracht ter plaatse niet wordt overschreden en de verweving van de functies de reeds bestaande functies niet in het gedrang brengt is dus flagrant overtreden";

3.1.2. Overwegende dat de verwerende partij in haar **memorie van antwoord** repliceert dat de vergunningsaanvraag wel degelijk getoetst is aan artikel 43, § 7, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening en aan artikel 43, § 8, b, van hetzelfde decreet, zoals gewijzigd door het decreet van 21 november 2003; dat zij de volgende toelichting geeft :

"In een eerste middel wordt uiteengezet dat een milieuvergunning wordt afgeleverd in een parkgebied, terwijl deze exploitatie principieel onbestaanbaar is met deze bestemming.

(...)

Eerste onderdeel:

(...)

In dit onderdeel stellen verzoekende partijen dat de bestaanbaarheid moet getoetst worden aan artikel 43 § 7, wat steeds volgens verzoekers "niet kon worden aangenomen".

Dit is nochtans wel degelijk het geval.

(...)

In de bestreden beslissing wordt terzake o.m. aangegeven (...):

De carwash wordt ingeplant in het bestaande gebouw. Het bestaande gebouw wordt niet uitgebreid.

Krachtens art.43§7 van het DROC 22 oktober 1996, kan van de planbepalingen afgeweken worden op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad, dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort.

De voorliggende weg is een gewestweg met veel bebouwing;

Uit het door de exploitant bijgebrachte kadasterplan kan afgeleid worden dat er in de onmiddellijke (en ruimere) omgeving van de gevraagde uitbating heel wat handelszaken aanwezig zijn.

De carwash zal geen noemenswaardige verhoging van de nu reeds bestaande verkeersdrukte op de Tiensesteenweg teweeg brengen.

De carwash heeft geen wijzigende impact op de verweving van functies.

Onderhavige aanvraag betreft geen uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte of van de gebouwen.

De rechtsleer (met verwijzing naar de rechtspraak van Uw Raad) is het erover eens dat de motivering van een beslissing inzake milieuvergunningen niet eenvoudig is, nu het bestuur geconfronteerd wordt met een dossier dat vaak ingewikkelde technische aspecten vertoont, waarin diverse, soms tegenstrijdige adviezen zijn uitgebracht en bezwaren zijn geformuleerd, en waarin de belangen van de betrokkenen tegenover elkaar staan.

(I.Opdebeek - A.Coolsaet 'Draagwijdte van de formele motiveringsplicht' in "Formele motivering van bestuurshandelingen" Die Keure 1999 p. 208).

Dit is niet anders in deze zaak alwaar de uitbater voorzeker, en niet zonder reden, zich tot Uw Raad zou gewend hebben, indien de verwerende partij, ondanks de eerder voor dezelfde uitbating (carwash) op dezelfde plaats recent (1996) nog toegestane vergunning, deze thans zou geweigerd hebben.

Alleszins mag Uw Raad (en zeker niet verzoekende partijen) zich niet in de plaats van de vergunningverlenende overheid stellen om te oordelen over de al dan niet toelaatbaarheid van een vergunningsplichtige inrichting.

(op.cit. p.208 met tevens verwijzing naar het overzicht van E.Lancksweerdt 'Milieurechtspraak van de Raad van State').

Uw Raad stelde dan ook, slechts zeer genuanceerd in het schorsingsarrest:

'4.1.4.3. (...)'

De vaststellingen van Uw Raad zijn inderdaad slechts prima facie.

a) wat de weerslag op het woongebied betreft: (dit is het gebied gelegen langsheen de Tiensesteenweg)

Hieromtrent citeert Uw Raad correct een aantal overwegingen uit het bestreden besluit:

- gelegen aan een gewestweg met veel bebouwing
- in de onmiddellijke en ruimere omgeving zijn er veel handelszaken (en een moer maakt geen verschil)

om vervolgens te stellen dat prima facie geen rekening gehouden werd met de 'woonfunctie' van het betrokken gebied.

Er is nochtans meer:

1. Vooreerst stelt de bestreden beslissing ook duidelijk "dat de carwash geen wijzigende impact heeft op de verweving van functies" (wat duidelijk een verwijzing naar het woongebied is)
2. En verder in hef bijzonder (bij 'de evaluatie van het beroepsschrift, van de hoorzitting en verslag van het onderzoek'):

   'Volgens het gewestplan is er langs de straat, aan de kant van de inrichting, een strook woongebied van 50 m...

   Tussen de carrosserie en de voorliggende straat bevinden zich een oudere woning een nieuw appartementsgebouw met bank en tankstation. De voorliggende weg is een gewestweg waar veel bebouwing aan gevestigd is met een snelheidsbeperking tot 50km/u. (...)

   Opm.: De woning van een der verzoekende partijen ligt dus naast dit appartementsgebouw en tankstation (waarvan hef tankstation deel uitmaakt van de globale bedrijfssite). De meeste 'hinder' zo er is, betreft derhalve het appartementsgebouw dat samen met het benzinestation het grootste gedeelte van deze woonzone opvult.
3. Bij 'evaluatie van het beroepsschrift':

   'Gelet op deze voorzieningen (ivm geluidshinder) mag verwacht worden dat het geluid van de carwash de gewone burenhinder niet zal overschrijden. Gelet op de nabijheid van het appartementsgebouw in het woongebied zelf op meer dan 500m van een KMO-of industriegebied gelegen, gelden voor dit woongebied de strengste normen' (met verduidelijking dat het om 5dB gaat)
4. Onder c) (zelfde onderdeel) wordt dan verder gehandeld over 'het zicht op de terrassen' , het uitzicht vanuit de appartementen en de eventuele inkijk in de appartementen, en het opleggen van een bijzondere vergunningsvoorwaarde (groenscherm).

Om slechts vervolgens tot het besluit te komen dat de aanvraag planologisch (en ook milieutechnisch) verenigbaar is met de omgeving.

In de bijzondere vergunningsvoorwaarden wordt verder verbod opgelegd de carwash te gebruiken op zon-en feestdagen, alsook na 19 uur (naast het hoger reeds vermeldde groenscherm (vooraleer de car-wash in gebruik kan genomen worden).

Daarnaast zijn er uiteraard ook de elementen van het dossier waar(…) verwerende partij ook rekening mee moest houden, zoals het eerder op dezelfde plaats reeds vergunde car-wash, de milieuvergunning voor het benzinestation (in dezelfde woonzone gelegen waaromtrent de Minister van oordeel was deze exploitatie verenigbaar was met deze omgeving).

Uit dit alles moet uit een grondiger onderzoek van de zaak blijken (dat) de verwerende partij wel degelijk met de nodige ernst het verband met het woongebied heeft onderzocht.

b) zeer terecht liet Uw Raad verder opmerken:

‘dat bovendien de uitbreiding van een zonevreemde inrichting niet los lijkt te kunnen worden gezien van de reeds vergunde zonevreemde activiteiten’.

Verwerende partij kan dit enkel beamen en heeft er rekening mee gehouden.

c) op eerste gezicht zou verwerende partij geen rekening hebben gehouden met de ruimtelijke draagkracht van het gebied (waarbij Uw Raad enerzijds blijkbaar naar het woongebied maar ook naar het park gebied verwees)

Ook dit kwam reeds eerder aan bod, zowel (uitdrukkelijk) bij het verlenen door de Minister van de vergunning voor het tankstation, als impliciet bij het verlenen van de carwash vergunning door de Stad Leuven (na ongunstig advies van AROHM).

In de bestreden beslissing wordt trouwens ook uitdrukkelijk naar de ruimtelijke draagkracht verwezen (p.4), met verwijzing naar de wettelijke voorschriften, voorafgegaan door de overweging dat

‘de carwash wordt ingeplant in het bestaande gebouw. Het bestaande gebouw wordt niet uitgebreid’ zodat zij het summier doch toch ondubbelzinnig aangegeven wordt waarom verwerende partij van oordeel was de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, temeer daar deze overwegingen nog aangevuld worden met verwijzingen naar

- ‘de voorliggende weg is een gewestweg met veel bebouwing’,
- de verwijzing naar het kadasterplan met aanduiding van de reeds aanwezige handelszaken,
- en het feit dat de carwash geen noemenswaardige verhoging van de verkeersdrukte met zich zal brengen (zie ook verder verslag hoorzitting).

Uit dit alles blijkt dat ook de ‘draagkracht’ van het gebied (zowel het woongebied als hef parkgebied) wel degelijk onderzocht werd.

(Opm.: In de eerder toegekende vergunning, was er ook reeds discussie over de preciese ligging van de uitbating, nu tot een diepte van 50m er een woonzone is, en pas daarachter een parkgebied).

Er is echter geen betwisting - zie de bestreden vergunning - dat de ligging van de uitbating (minstens gedeeltelijk) zonevreemd is.

Tevens wordt echter benadrukt dat er ten opzichte van de vergunning van 1996 niets veranderd is zodat ook impliciet aan de draagkracht van het gebied niets veranderde).

Verwerende partij verwijst voor het overige naar de stukken van het dossier (alwaar in de vergunning voor het tankstation door de Minister de argumentatie dat de ‘draagkracht’ van het gebied niet als een cliché mocht gebruikt worden, overgenomen werd)

Tweede onderdeel:

Voorafgaandelijk zou moeten onderzocht worden of er stedenbouwkundige vergunning bestaat (art.43 §8 b), derde streepje).

Deze argumentatie kwam niet aan bod tijdens de schorsingsprocedure en verwerende partij herhaalt dan ook haar standpunt.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat verzoekers verwijzen naar de oude tekst van artikel 43 DROC, die inderdaad vervangen is door het decreet van 21.11.2003 (inwerking getreden op 8.2.2004).

De nieuwe tekst luidt:

43 § 8. b)

De milieuvergunningsaanvraag ... moet betrekking hebben op gebouwen, constructies of installaties die uit oogpunt van ruimtelijke ordening hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, ook wat de functie betreft.

In het bestreden besluit wordt na onderzoek vastgesteld dat:

- de carwash ingeplant wordt in het bestaande gebouw, en dat dit gebouw niet uitgebreid wordt (bestreden beslissing p. 3)
- de onderhavige aanvraag geen uitbreiding betreft van de bedrijfsoppervlakte of van de gebouwen (bestreden beslissing p. 4 - eerste alinea)
- dat reeds op 18.1.1996 door het CBS Leuven een vergunning voor een carwash verleend werd in hetzelfde gebouw (bestreden beslissing p. 4 al 3)(zodat er uiteraard ook geen functiewijziging is)
- de bestaande gebouwen werden verbouwd en aangepast met bouwvergunning dd. 29.5.1997 (bestreden beslissing p. 4 laatste alinea hoorzitting)

Alzo blijkt impliciet doch ondubbelzinnig dat verwerende partij van oordeel was (en is) dat de voorwaarden van dit artikel wel degelijk van toepassing zijn.

Dit (is) trouwens blijkbaar ook het standpunt van de verzoekende partijen, die in hun uiteenzetting (p.8 punt 17 de vraagstelling naar de functiewijziging) uiteenzetten dat ‘het bestreden besluit de regels inzake de zonevreemde functiewijziging niet rechtstreeks schendt’ (om er vervolgens enkele bedenkingen aankopen of een dergelijke wijziging nog kon bekomen worden (sic)).

(Opm.: Op dezelfde hypothetische veronderstelling kan men er trouwens op wijzen dat indien toch nog een (nieuwe) bouwvergunning noodzakelijk zou zijn, het bestreden besluit in zijn beschikkend gedeelte verwijst naar de eventuele schorsing ivm het bekomen van een bouwvergunning - artikel 5)

Tenslotte mag bij dit alles niet vergeten worden dat in dit dossier en in hetzelfde gebouw in 1996 (trouwens door het CBS van Leuven) reeds een carwash vergund werd, vergunning die enkel vervallen was omdat ze niet tijdig in gebruik werd genomen (zoniet had er wellicht in het geheel geen aanvraag moeten zijn).

De planologische toestand was sedertdien niet gewijzigd.

Het onderdeel van het middel is niet gegrond en kan niet ernstig zijn.

Derde onderdeel:

Verwijzing naar het structuurplan van de Stad Leuven, en de daaraan gekoppelde motivering ivm de ruimtelijke draagkracht van het gebied.

Ook hier herhaalt verwerende partij haar argumentatie:

Klaarblijkelijk betreft dit onderdeel niet de eventuele strijdigheid met dit structuurplan (wat trouwens niet zou kunnen nu dit plan terzake geen bindende voorschriften heeft).

In de oorspronkelijke beslissing (CBS-Leuven) werd verder slechts zeer zijdelings (en zonder verdere motivering) verwezen naar dit structuurplan.

Blijkbaar roepen ook verzoekende partijen dit trouwens enkel in om hun stelling kracht bij te zetten.

Verwerende partij heeft met een uitgebreide motivering impliciet doch ondubbelzinnig aangegeven waarom door deze gevraagde wijziging aan de bestaande uitbating zonder noemenswaardige impact is op de omgeving (zie p.

3 evaluatie minderheidsstandpunt, p.4 verslag hoorzitting en verslag onderzoek, ganse motivering p.5 ivm de milieutechnische aspecten (trouwens ook met verwijzing naar structuurplan Leuven met verwijzing naar de economische bedrijvigheid langsheen deze baan),de evaluatie p.6 (van het beroepsschrift) alsook naar de door de exploitant neergelegde stukken en beslissingen (stukken 15)

De draagkracht van een gebied (trouwens een beoordelings-aspect ivm stedenbouwkundige aanvragen), valt hier trouwens samen met het onderzoek naar de bestaanbaarheid en de verenigbaarheid (waaraan wel degelijk voldaan is).

Dit onderdeel is derhalve eveneens ongegrond (en voorzeker niet ernstig)";

3.1.3. Overwegende dat de verzoekers in de **memorie van wederantwoord** nog doen gelden :

"(...) De verwerende partij meent dat zij bij het naleven van de bijzondere motiveringsverplichting van art. 43, § 7 DRO wel degelijk rekening hield met de beschermingszones in de omgeving, in essentie het woon- en het parkgebied.

De redenering van de verwerende partij brengt de argumentatie van het schorsingsarrest, randnummers 4.1.4.3 en 4.1.4.4 echter niet in het gedrang.

(...) Het kan inderdaad niet worden begrepen op welke wijze de stijlformule in de bestreden beslissing "dat de carwash geen wijzigende impact heeft op de verweving van functies" kan aantonen dat over het probleem van de verweving na behoorlijk onderzoek een afdoende gemotiveerd standpunt werd ingenomen.

Het statement dat er geen wijzigende impact is stelt het probleem van de verweving aan de orde, maar geeft er geen visie over, laat staan dat kan worden begrepen waarom er geen wijzigende impact is.

De motivering laat zelfs verstaan dat de beslissingnemende overheid geen duidelijke definitie van het begrip verwevenheid hanteert. Verwevenheid heeft essentieel betrekking op het naast elkaar bestaan van verschillende functies binnen eenzelfde bestemmingsgebied. Het woongebied dat is gedefinieerd in art. 5 van het KB van 28 december 1972 op de toepassing van de gewestplannen en de ontwerpgewestplannen laat bv toe dat wonen en handel in die zone naast elkaar bestaan, evenwel binnen de randvoorwaarden die de regelgeving en de rechtspraak hebben bepaald. In de voorliggende zaak schijnen de verwerende en tussenkomende partijen de zonevreemde hinderlijke inrichting in het parkgebied te verdedigen als een gewenste vorm van verwevenheid van de functies die in het aanpalende woongebied aanwezig zijn. In haar schorsingsarrest in deze zaak heeft uw Raad erop gewezen dat de bestemming woongebied blijft bestaan, wat in de context van de motivering mag worden begrepen als de noodzaak om in dat woongebied de functie wonen in de strikte zin te beschermen. Dit is inderdaad wat moet gebeuren, en het begrip verwevenheid is hier niet op zijn plaats, in het bijzonder niet omdat de carwash in het parkgebied een evident te weren zonevreemde hinderlijke inrichting is, en de bestemmingen woon- en parkgebied functies mogelijk maken die naast elkaar kunnen bestaan, zonder dat bv een buffergebied aanwezig is.

De verwevenheid van verschillende functies in het woongebied langs de Tiensesteenweg is voor de woonfunctie sensu strictu al zo belastend dat de carwash het wankele evenwicht ter plaatse hoe dan ook finaal verstoort. De zonevreemde carwash is dermate onbestaanbaar met de bestemming en onverenigbaar met de omgeving dat een halfslachtige theorie over verwevenheid daaraan niets kan verhelpen.

De basislevenskwaliteit van de woonfunctie werd dermate genegeerd dat hoedanook niet wordt voldaan aan het motiveringsvereiste van art. 43 §7 DRO.

(...) Het is niet duidelijk wat de verwerende partij bedoelt met de opmerking dat de woningen van de verzoekende partij naast het appartementsgebouw en tankstation liggen, en dat het appartementsgebouw de meeste hinder opvangt.

Voor het beoordelen van de hinder die de beide verzoekende partijen uit het bestreden besluit kunnen ondervinden is het essentieel dat de exploitatie een nieuwe en belangrijke bron van hinder tot stand brengt op een plaats waar die hinder niet moet worden verwacht, dit is in het parkgebied aan de tuinzijde van de woningen van de verzoekende partijen. Dit heeft niets van doen met het bestaan van een appartementsgebouw en de hinder die daar wordt ondervonden uit oorzaak van het carrosseriebedrijf en/of het benzinestation.

(...) Het bestreden besluit motiveert niet waarom het mag worden verwacht dat het geluid van de carwash de gewone burenhinder niet zal overschrijden.

Op grond van de aard, het concept, de configuratie van de inrichting, de openstellingsuren, de verkeersstroom, enz. alles meer specifiek omschreven in het beroep tot nietigverklaring, is het eerder evident dat de geluidshinder de gewone burenhinder aan de achterzijde van de woning in het parkgebied de gewone burenhinder wel zal overschrijden (sic). Het is derhalve ook op dit punt des te meer noodzakelijk dat de bestreden beslissing afdoende toelicht en motiveert, quod non.

(...) De verwerende partij benadert het probleem van ruimtelijke draagkracht vanuit een totaal verkeerde hoek. Zij meent dat de aanwezigheid van een carrosseriebedrjf, een benzinestation en van andere handelszaken in de ruimere omgeving langs de Tiensesteenweg een nieuwe extra exploitatie zonder meer legitimeert, terwijl die aanwezigheid precies aantoont dat de grenzen van de ruimtelijke draagkracht al bereikt zijn, en zelfs overschreden.

Dit is des te meer het geval omdat de nieuwe exploitatie plaatsvindt in het parkgebied aan de achterzijde van de woningen langs de Tiensesteenweg. Dit impliceert bijv. dat het geen zin heeft om te verwijzen naar de verkeersdrukte op de Tiensesteenweg, omdat de exploitatie een volstrekt nieuwe vorm van verkeersdrukte tot stand brengt in het parkgebied, dit is het aan- en afrijden, stoppen, vertrekken en stationair draaien van tot 800 auto's per dag.

Het is niet pertinent dat de exploitatie plaatsvindt in een reeds bestaand gebouw. De ruimtelijke draagkracht van een hinderlijk bedrijf wordt niet exclusief bepaald door de ruimte die een al dan niet bestaand gebouw inneemt, maar door de verspreiding van de onderscheiden vormen van hinder in de ruimte. Geluid verspreidt zich in concreto veel verder dan de omvang van het gebouw, en hetzelfde geldt voor de licht-, lucht-, geur- en andere vormen van pollutie die de verzoekende partijen in hun beroep tot nietigverklaring en vordering tot schorsing hebben beschreven.

Ten overvloede verwijzen de verzoekende partijen naar de problematiek van de luchthavens: het is algemeen aanvaard dat de exploitatie van een luchthaven tot op vele kilometers van de luchthaveninfrastructuur ernstige geluidshinder kan veroorzaken aan 'omwonenden'. Het is evident dat de ruimtelijke draagkracht van een dergelijke exploitatie moet worden beoordeeld op grond van de ruimtelijke impact van de hinder, en niet louter op grond van de ruimtelijke impact van de infrastructuur sensu strictu.

(...)Tevergeefs probeert de verwerende partij om opnieuw terug te grijpen naar de vergunning die voor de carwash werd afgegeven in 1996, en die wegens niet-tijdig gebruik vervallen is. Het is niet die beslissing die wordt onderzocht, maar de bestreden beslissing. Uit niets blijkt daarenboven dat de vergunning van 1996 als wettig moet worden beschouwd en in geen geval kan men op grond van een eerdere beslissing iets aannemen over de draagkracht van het gebied op het ogenblik van het onderzoek van de bestreden beslissing.

Op dezelfde wijze kan men met betrekking tot bijv. de toepassing van art. 43, § 7 DRO in de voorliggende zaak niets aannemen op grond van de milieuvergunning voor het carrosseriebedrijf en/of het tankstation";

3.1.4. Overwegende dat de **tussenkomende partij** in haar memorie stelt:

"III.1.1.
De uitbating van de carrosserie wordt aangevuld met een car-wash. Deze wordt ingeplant binnen in het gebouw.
Het betreft dienvolgens geen uitbreiding van een vergund zonevreemd gebouw.
De Provinciale Milieuvergunningscommissie (PMVC) bracht een gunstig advies uit.
De Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) bracht een gunstig advies uit.
De Afdeling Milieuvergunningen (AMV) bracht een gunstig advies uit.
De Afdeling Stedenbouwkundige vergunningen (ASV) bracht een ongunstig advies uit, stellende dat het een uitbreiding van een zonevreemd gebouw betreft.
Dit standpunt werd door de PMVC volledig weerlegd door te wijzen op het feit dat de uitbating wordt ondergebracht binnen in het gebouw. Het betreft geen uitbreiding van een zonevreemd gebouw";

dat zij voorts artikel 43, § 7, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 citeert en stelt dat uit een meer grondige bestudering van het dossier duidelijk zal blijken dat het bestreden besluit volledig conform dat artikel werd genomen; dat zij verder nog stelt :

"De uitbating betreft een bestaand vergund, doch zonevreemd bedrijf. Het bedrijf is gelegen op een terrein waarvan een strook van 50 meter langs de straatzijde woongebied uitmaakt. Daarachter is het parkgebied gelegen, waarvan de carrosserie slechts een klein gedeelte inneemt.
De onverenigbaarheid van de uitbating met de onmiddellijke omgeving kan niet zo maar worden geponeerd, door slechts te verwijzen naar de (gedeeltelijke) ligging in parkgebied.
Hierbij kan worden opgemerkt dat het parkgebied voor de beoordeling van Sledenbouwkundige vergunningen niet bij de ruimtelijk kwetsbare gebieden wordt ondergebracht.
De omliggende gebouwen, zoals bijvoorbeeld de eigendom van verzoekers, zijn gelegen in woongebied.
De uitbating van een car-wash zou in de eerste bouworde (ruime strook van 50 meter), tot vlak naast de bestaande woningen, zonder enig probleem worden vergund. Woongebied is immers bestemd voor wonen én handel én diensten én ambachten én kleinbedrijf.
De omgeving rondom het perceel kan worden bestempeld als verstedelijkt gebied. De verenigbaarheid met de onmiddellijk(e) omgeving betreft de ruimtelijke draagkracht. Gelet op de verstedelijking dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid rekening te worden gehouden met de toelaatbaarheid van dezelfde uitbating in woongebied.
Over de verenigbaarheid van de car-wash met de concrete bestaande situatie ter plaatse kan worden gewezen op het uitgebreid gemotiveerd besluit van de Bestendige Deputatie.

De Tiensesteenweg is een gewestweg met veel bebouwing. In de onmiddellijke en ruimere omgeving van de uitbating zijn heel wat handelszaken aanwezig. De car-wash zal geen noemenswaardige verhoging van de reeds bestaande verkeersdrukte op de Tiensesteenweg teweeg brengen. De car-wash heeft geen wijzigende impact op de verweving van functies. (p. 3 van het bestreden besluit)

Ter voorkoming van geluidshinder werden verschillende maatregelen voorzien : De droogblazers zijn zodanig opgesteld dat ze zover mogelijk van de bewoonde omgeving verwijderd zijn. De wasstraat is in omgekeerde richting opgesteld. De uitgang ligt aan de achterzijde van het gebouw, aan een weiland dat 2 m hoger gelegen is. Er is een centrale stofafzuiging die binnenin het gebouw wordt geplaatst, voorzien van geïsoleerde wanden. De luchtcompressor staat in een ruimte met geluidswerende wanden. Gezien de nabijheid van de steenweg is geluidsoverlast van wachtende auto's te verwaarlozen. De volledige installatie is opgesteld binnen in het gebouw. Gezien deze voorzieningen mag verwacht worden dat het geluid van de car-wash de gewone burenhinder niet zal overschrijden. (p. 6 van het bestreden besluit)

Ook voor wat het verkeer betreft geeft het besluit van de Bestendige Deputatie de garanties weer : Er wordt gewezen op de zeer ruime en lange aanrijstroken, waar zonder problemen 3 rijstroken aangeduid kunnen worden. De aanwezigheid van een car-wash met een capaciteit van max. 80 voertuigen per uur betekent een aanvaardbare activiteit voor de Tiensesteenweg. Immers, deze weg is een weg waarop het verkeer uit de omgeving gebundeld wordt.

Aan de overkant van de Tiensesteenweg werd een car-wash vergund. Deze uitbating beschikt niet over aanrijstroken waardoor de wachtende auto's op de Tiensesteenweg staan aan te schuiven.

Deze omstandigheid dient ook in aanmerking te worden genomen bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de omgeving.

Volledigheidshalve kan nog worden verwezen naar het Ministerieel Besluit van 10 mei 1996 waarbij de milieuvergunning wordt verleend voor het uitbaten van een benzinestation op hetzelfde adres. De Minister oordeelt hier uitdrukkelijk dat het geluid van de wachtende op- en afrijdende wagens ondergeschikt is aan het geluid voortkomend van het verkeer van de Tiensesteenweg.

3.

In het bestreden besluit komt men volledig terecht tot het besluit dat de aanvraag planologisch (en ook milieutechnisch) verenigbaar is met de omgeving.

In het schorsingsarrest werd reeds uitdrukkelijk bevestigd dat het gebied gelegen is aan een gewestweg met veel bebouwing en dat in de onmiddellijke en ruimere omgeving er veel handelszaken zijn.

In de bestreden beslissing werd tevens ook opgemerkt dat :

- de carwash geen wijzigende impact heeft op de verweving van functies
- Volgens het gewestplan is er langs de straat, aan de kant van de inrichting, een strook woongebied van 50 m ..., tussen de carrosserie en de voorliggende straat bevinden zich een oudere woning, een nieuw appartementsgebouw met bank en tankstation. De voorliggende weg is een gewestweg waar veel bebouwing aan gevestigd is, met een snelheidsbeperking tot 50 km/u.
- Gelet op deze voorzieningen (ivm geluidshinder) mag verwacht worden dat het geluid van de carwash de gewone burenhinder niet zal overschrijden. Gelet op de nabijheid van het appartementsgebouw in het woongebied zelf op meer dan 500 m van een KMO- of industriegebied gelegen, gelden voor dit woongebied de strengste normen (met verduidelijking dat het om 5 dB gaat)
- Tevens wordt in de bestreden beslissing rekening gehouden met het zicht op de terrassen, het uitzicht vanuit de appartementen en de eventuele inkijk

in de appartementen, en het opleggen van een bijzondere vergunningsvoorwaarde (groenscherm).

Het is duidelijk dat in het bestreden besluit het verband met het woongebied wel degelijk werd onderzocht.

Ook met de ruimtelijke draagkracht (zowel het woongebied als het parkgebied) werd voldoende rekening gehouden. Er werd terecht gesteld dat de carwash wordt ingeplant in het bestaande gebouw. Het voorgaande in acht genomen en tevens het feit dat de voorliggende weg een gewestweg is met veel bebouwing, de verwijzing naar het kadasterplan met aanduiding van de reeds aanwezige handelszaken en de beperkte impakt op de verkeersdrukte maken dat bij het verlenen van de vergunning duidelijk rekening werd gehouden met de ruimtelijke draagkracht.

III.1.3.

De Raad van State mag zich niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid voor wat betreft de appreciatie en beoordeling van de ruimtelijke ordening en verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

De beoordeling zoals gemaakt door de Bestendige Deputatie kan niet als onredelijk worden beschouwd.

Zij geeft stuk voor stuk de verschillende argumenten weer waarop de beslissing werd gestoeld.

Het is een commissie van deskundigen die de aanvraag beoordeeld heeft en gunstig geadviseerd heeft. Zowel de PMVC, als de Vlaamse Milieumaatschappij, als de Afdeling Milieuvergunningen heeft deze aanvraag gunstig geadviseerd. De adviezen zijn niet bindend(e) voor de Bestendige Deputatie zodat het inwilligen van het beroep op basis van het voorliggende dossier eveneens een appreciatie van een bijkomend orgaan, namelijk de Bestendige Deputatie, uitmaakt.

Er is daarenboven geen enkel milieutechnisch argument aanwezig hetwelk een weigering van de vergunning zou kunnen verantwoorden.

III.1.4

Verzoekende partij stelt tevens dat de milieuvergunning niet verleend kon worden aangezien eerst diende te worden onderzocht of er een stedenbouwkundige vergunning bestaat.

Artikel 4 § 2 van het bestreden besluit stelt uitdrukkelijk dat in de mate dat voor de inrichting een bouwvergunning nodig is, de milieuvergunning wordt geschorst, zolang de bouwvergunning niet is verleend.

De bestreden beslissing heeft dus duidelijk met artikel (...) 43 §8 b) derde streepje van het decreet van 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening rekening gehouden";

3.1.5. Overwegende dat de **verwerende partij** in haar **laatste memorie** herhaalt wat zij reeds had gesteld in haar memorie van antwoord en verwijst naar eerder genomen beslissingen met betrekking tot de kwestieuze exploitatie;

3.2. <u>Beoordeling</u>

3.2.1. Overwegende dat in het bestreden besluit wordt vermeld dat de inrichting volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, volledig gelegen is in een parkgebied; dat de partijen dat gegeven niet betwisten; dat immers, waar de tussenkomende partij gewag maakt van een “gedeeltelijke” ligging in woongebied, zij klaarblijkelijk doelt op de gedeeltelijke ligging van het perceel waarop de inrichting is ingeplant in woongebied; dat luidens artikel 14.4.4. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen parkgebieden bestemd zijn "om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen"; dat uit die bepaling volgt dat in een parkgebied enkel handelingen, werken of activiteiten mogen plaatsvinden die in de lijn liggen van of bijdragen tot het realiseren van de sociale functie van het parkgebied; dat het exploiteren van een carwash daar bezwaarlijk kan onder vallen; dat ook uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de mening was toegedaan dat de als "zonevreemd" gekwalificeerde inrichting niet verenigbaar is met de bestemming parkgebied, aangezien beroep werd gedaan op artikel 43, § 7 en volgende van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996; dat volgens die bepalingen de overheden die krachtens het decreet van 28 juni 1985 moeten beslissen over milieuvergunningsaanvragen bij het verlenen van de milieuvergunningen kunnen afwijken van de bepalingen van het ontwerp-gewestplan en het gewestplan op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad, hetgeen onder meer betekent dat de "ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort"; dat het naleven van die voorwaarde(n) moet blijken uit de motivering van de beslissing over de milieuvergunningsaanvraag;

3.2.2. Overwegende dat de afwijking op de door het gewestplan gegeven bestemming van parkgebied in het bestreden besluit als volgt wordt gemotiveerd :

> "V. Adviezen, Onderzoek en Motivering
> Op 2.06.2004 bracht de Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen van de ROHM (ASV) ongunstig advies uit :
> 'De inrichting ligt in parkgebied. Het betreft de uitbreiding van een zonevreemd gebouw'.

(...);
Evaluatie minderheidsstandpunt ASV
De carwash wordt ingeplant in het bestaande gebouw. Het bestaande gebouw wordt niet uitgebreid.
Krachtens art. 43, § 7 van het DROC 22 oktober 1996, kan van de planbepalingen afgeweken worden op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad, dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort.
De voorliggende weg is een gewestweg met veel bebouwing.
Uit het door de exploitant bijgebrachte kadasterplan kan afgeleid worden dat er in de onmiddellijke (en ruimere) omgeving van de gevraagde uitbating heel wat handelszaken aanwezig zijn.
De carwash zal geen noemen(s)waardige verhoging van de nu reeds bestaande verkeersdrukte op de Tiensesteenweg teweeg brengen.
De carwash heeft geen wijzigende impact op de verweving van functies.
Ook volgens art. 145, § 1 van het DRO van 18 mei 1999 (gewijzigd decreet 19 juli 2002) is de planologische ligging geen weigeringsgrond voor een milieuvergunning.
Onderhavige aanvraag betreft geen uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte of van de gebouwen.
(...);
Evaluatie van het beroepschrift, van de hoorzitting en verslag van het onderzoek :
De inrichting is volgens het gewestplan Leuven (K.B. 7.04.1977) gelegen in parkgebied. Volgens het gewestplan is er langs de straat, aan de kant van de inrichting, een strook woongebied van 50 m. Daarachter ligt een parkgebied waarvan de carrosserie slechts een klein gedeelte inneemt. Tussen de carrosserie en de voorliggende straat bevinden zich een oudere woning, een nieuw appartementsgebouw met bank en tankstation. De voorliggende weg is een gewestweg waar veel bebouwing aan gevestigd is, met een snelheidsbeperking tot 50 km/u.
(...)";

3.2.3. Overwegende dat de bijzondere motiveringsverplichting van artikel 43, § 7, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening inhoudt dat in een besluit waarbij de milieuvergunning voor een zonevreemd bedrijf wordt verleend, dient te worden onderzocht en gemotiveerd wat de weerslag is van de vergunde activiteiten op alle bestemmingszones waarin deze plaatsvinden en op de omringende bestemmingszones; dat de in de aanhef van het bestreden besluit opgegeven motieven er eigenlijk op neerkomen dat de verwerende partij de mening was toegedaan dat de ruimtelijke impact van de vergunde carwash te verwaarlozen is aangezien in het aangrenzende woongebied reeds tal van handelszaken gevestigd zijn en dat één bijkomende inrichting daarbij geen wezenlijk verschil zal maken; dat evenwel in de geciteerde overwegingen geen rekening wordt gehouden met de woonfunctie van het betrokken woongebied, functie die, ongeacht de aanwezigheid van een hoog aantal handelszaken, in ieder geval krachtens de geldende bestemmingsvoorschriften van het

gewestplan behouden is gebleven; dat de verwerende partij bij de toepassing van de afwijkingsregeling geen rekening heeft gehouden met een nochtans essentieel kenmerk van de omliggende bestemmingszone; dat de overweging dat de inrichting "geen wijzigende impact heeft de verweving van functies" te summier is om te kunnen voldoen aan de bijzondere motiveringsverplichting die in casu moet nageleefd worden, alleen reeds omdat de woonfunctie als onderdeel van die verweving niet uitdrukkelijk aan bod komt; dat bovendien het geciteerde motief niets zegt over het gegeven dat de geplande carwash de verweving van functies wijzigt in het parkgebied dat aan de achterzijde van het betrokken woongebied grenst, hetgeen verschilt van de verweving van functies die zich in het woongebied zelf reeds zou manifesteren door de beweerde aanwezigheid van talrijke handelszaken langs de betrokken gewestweg; dat, voorts, de verwerende partij ook niet de nodige aandacht heeft gehad voor de weerslag van de bijkomend vergunde activiteit op het parkgebied waarin de inrichting gelegen is; dat de overwegingen dat de carwash wordt ondergebracht in een bestaand gebouw, dat geen uitbreiding behoeft, en dat het bestaande gebouw "slechts een klein gedeelte inneemt" van het parkgebied, nietszeggend zijn over de vraag of de ruimtelijke draagkracht van het betrokken parkgebied al dan niet wordt overschreden; dat bovendien de uitbreiding van een zonevreemde inrichting niet los kan worden gezien van de reeds vergunde zonevreemde activiteiten; dat bij de beoordeling van de vraag of de ruimtelijke draagkracht van het betrokken parkgebied al dan niet overschreden wordt, de verwerende partij dan ook rekening diende te houden met de bestaande garage-en carrosseriewerkzaamheden die blijkbaar ook na het realiseren van de uitbreiding zonder noemenswaardige wijziging zullen worden voortgezet;

3.2.4. Overwegende dat de verwerende partij en de tussenkomende partij verwijzen naar vroegere beslissingen waarbij de vergunning werd verleend om ter plaatse een tankstation en een carwash te exploiteren; dat deze vergunningen de verwerende partij er evenwel niet van kunnen ontslaan om de voorliggende beslissing afdoende te motiveren naar de vereisten van artikel 43, § 7, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening en dat uiteraard bij de beoordeling van de wettigheid van de in casu bestreden beslissing uit oogpunt van de motiveringsverplichting geen rekening kan worden gehouden worden met motieven die opgegeven werden in eerder verleende vergunningen;

3.2.5. Overwegende dat niet is voldaan aan de bijzondere motiveringsverplichting, zoals opgelegd door artikel 43, § 7, van het gecoördineerd

stedenbouwdecreet; dat dienvolgens niet moet worden onderzocht of de ingediende milieuvergunningsaanvraag al dan niet voldoet aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 43, § 8, van hetzelfde decreet;

3.2.6. Overwegende, ten slotte, dat de argumenten die de tussenkomende partij put uit de gunstige milieu-technische beoordeling van de inrichting, niet terzake doen, gelet op de stedenbouwkundige draagwijdte van het middel;

3.2.7. Overwegende dat het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 2 september 2004 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij het beroep dat de n.v. CELIS R. CARROSSERIE had ingesteld tegen het besluit van 23 maart 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven houdende weigering van de vergunning om een garage-carrosseriebedrijf, gelegen aan de Tiensesteenweg 341 te Leuven, uit te breiden met een carwash, gegrond wordt verklaard, het beroepen besluit wordt opgeheven en aan de n.v. CELIS R. CARROSSERIE de gevraagde milieuvergunning wordt verleend.

Artikel 2.

Dit arrest zal worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het vernietigde besluit.

Artikel 3.

De kosten van de vordering tot schorsing, bepaald op 350 euro, komen ten laste van het Vlaamse Gewest.

De kosten van het annulatieberoep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van het Vlaamse Gewest.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zevenentwintig juni tweeduizend en zes, door de VIIe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M.-R. BRACKE,	kamervoorzitter,
de HH.	R. STEVENS,	staatsraad,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
Mevr.	A. WIJNANTS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. WIJNANTS. **M.-R. BRACKE.**