

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 197.054 van 20 oktober 2009
in de zaak A. 192.346/VII-37.352**

In zake: 1. Philippe VANDERHASSELT
2. Angelina BONSIGNORE
3. Damien VANDERHASSELT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Isabelle Larmuseau en Tom Malfait
kantoor houdend te Gent
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Karel Van Alsenoy
kantoor houdend te Brussel
Antoine Dansaertstraat 92
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. Het beroep, ingesteld op 24 april 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 19 februari 2009 waarbij de beroepen, ingesteld tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel van 27 oktober 2008 houdende het verlenen aan de NV Olimat van de vergunning voor het veranderen van een feest- en vergaderzalencentrum, gelegen aan de Ast 26 te Beersel, gedeeltelijk gegrond worden verklaard en de beroepen beslissing wordt gewijzigd door bepaalde bijzondere vergunningsvoorwaarden te vervangen door nieuwe voorwaarden.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Eerste auditeur Peter Sourbron heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 8 oktober 2009.

Staatsraad Pierre Barra heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tom Malfait, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Karel van Alsenoy, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Peter Sourbron heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De NV Olimat exploiteert een feest- en vergaderzalencomplex aan de Ast 26 te Beersel (Dworp).

Met betrekking tot de exploitatie van de inrichting heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel op 16 april 2003 akte genomen van een aantal meldingsplichtige onderdelen, met name het stallen van vier voertuigen, andere dan personenwagens, luchtcondensatoren met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 16,75 kW en de opslag van 6.000 liter stookolie in een ingegraven, enkelwandige houder. Met dezelfde beslissing werd de door de NV Olimat beoogde vergunning voor het exploiteren van een feestzaal met dansgelegenheid (rubriek 32.1) geweigerd.

4. Op 10 juni 2008 dient de NV Olimat bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel een vergunningsaanvraag in voor de verandering van de inrichting. De indiener omschrijft het voorwerp van de aanvraag als volgt :

"De aanvraag beoogt de regularisering van een aantal op heden niet-vergunde rubrieken, en dit door uitbreiding met de rubrieken zoals opgelijst in bijlage 4.B van de aanvraag. De voornaamste rubrieken betreffen rubriek nr. 32.1, feestzalen met dansgelegenheid groter dan 100 m² (in casu 7 zalen met een totale oppervlakte van 600 m²), rubriek nr. 3.6.1, een WZI voor huishoude-

lijk afvalwater afkomstig van sanitair, keuken en schoonmaak en rubriek nr. 16.8.1/, nl. een bijkomende citerne voor propaangas met een inhoud van 3.000 l".

5. Bij beslissing van 27 oktober 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel een vergunning voor de verandering van de inrichting "kadastraal gekend (afd. 3) sectie B nr. 94f en de private toegangsweg van de inrichting op de grens van het kadastraal perceel (afd. 2) sectie D nr. 9w2". De vergunningstermijn bedraagt tien jaar.

Aan de vergunning worden een reeks bijzondere exploitatievoorwaarden gekoppeld.

6. Verschillende omwonenden, onder wie de verzoekende partijen, stellen bij de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant beroep in tegen de voormelde vergunningsbeslissing van 27 oktober 2008.

7. In het kader van de beroepsprocedure worden verschillende adviezen uitgebracht:

- a. De Vlaamse Milieumaatschappij verleent op 7 januari 2009 een gunstig advies voor het lozen van 180 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in oppervlaktewater, mits voldaan wordt aan twee bijzondere vergunningsvoorwaarden.
- b. Het advies van het agentschap Ruimtelijke Ordening van 9 januari 2009 is ongunstig "gelet op de onverenigbaarheid met de bepalingen van artikel 11, 15 en 13.4 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen". De inrichting blijkt volgens het toepasselijke gewestplan namelijk deels gelegen te zijn in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied en deels in een natuurgebied.
- c. Op 12 januari 2009 brengt de afdeling Milieuvergunningen een gunstig advies uit "mits beperking tot perceel 94f en een bijkomende voorwaarde inzake toegang". Voormeld advies is aldus ongunstig voor het gebruik van een private toegangsweg over het perceel met nr. 9w2 dat door het gewestplan bestemd is tot natuurgebied en daarenboven deel uitmaakt van de speciale beschermingszone "Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden" en van de Grote Eenheid Natuur (hierna : GEN) "De bossen en beekvalleien te Beersel en Sint-Genesius-Rode".
- d. Door de Provinciale Milieuvergunningscommissie wordt op 14 januari 2009 voorgesteld om de ingestelde beroepen deels gegrond te verklaren in de mate dat

de in eerste aanleg opgelegde bijzondere voorwaarden met betrekking tot de waterzuiveringsinstallatie zouden moeten vervangen worden door andere voorwaarden. De aanvrager van de vergunning werd op zijn verzoek gehoord door de Provinciale Milieuvergunningscommissie. De indieners van de beroepen werden daarentegen niet gehoord.

8. Met een besluit van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 19 februari 2009 worden de beroepen van de omwonenden slechts gedeeltelijk gegrond verklaard; de vergunning blijft verleend. De in de beroepen beslissing opgelegde bijzondere voorwaarden met betrekking tot de waterzuiveringsinstallatie worden vervangen door de volgende voorwaarden:

- "- Onmiddellijk na de datum van onderhavige beslissing dient door de exploitant een onafhankelijk deskundige aangeduid te worden die rapporteert over de capaciteit van de effluentresultaten van de waterzuiveringsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater. Indien nodig wordt tevens een aanpassing van de waterzuiveringsinstallatie voorgesteld. Dit rapport wordt binnen de 2 maanden na het verlenen van de vergunning overgezonden aan de gemeente, de VMM en de deputatie;
- Vanaf het moment dat aangesloten kan worden op de openbare riolering met afvoer naar de RWZI Beersel dient de exploitant de lozing van het gezuiverde huishoudelijk afvalwater in de Kesterbeek stop te zetten en aan te sluiten op de openbare riolering".

De beroepen vergunning wordt voor het overige bevestigd.

Dit besluit van 19 februari 2009 is de bestreden beslissing die luidt als volgt:

"I. Betreft

Beroep ingediend door Lieve Rampelbergh, Joost Balis, Paul Velter, Hadewijg D'Haese, Roeland Balis, Natuurpunt en LDR Milieuadvocaten tegen het verlenen van een milieuvergunning door het college van burgemeester en schepenen van Beersel op 27 oktober 2008 aan Olimat NV voor het veranderen van de inrichting gelegen Ast 26 te 1653 Beersel.

II. Toepasselijke regelgeving

Het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, zoals gewijzigd.

Het besluit van 6 februari 1991 van de Vlaamse Executieve houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de milieuvergunning, zoals gewijzigd.

Het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, zoals gewijzigd.

III. Feitelijke gegevens

Beroep werd aangetekend:

- op 1 december 2008 door Lieve Rampelbergh, Ast 27 te 1653 Beersel;
- op 1 december 2008 door Joost Balis, H. Consciencestraat 31 te 1652 Beersel;
- op 1 december 2008 door Paul Velter, Rue du Lac te 8808 Arsdorf, Luxemburg

- op 1 december 2008 door Hadewijg D'Haese, Klutsstraat 20 te 1652 Alseberg;
- op 2 december 2008 door Roeland Balis, Klutsstraat 24 te 1652 Alseberg;
- op 2 december 2008 door Natuurpunt, Piet Onnockx, Deuveressenweg 12 te 1653 Dworp;
- op 3 december 2008 door LDR Milieuadvocaten namens Philippe Vanderhasselt, Angelina Bonsignore en Damien Vanderhasselt, Hoeveweg 17 te 1652 Alseberg;

tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Beersel van 27 oktober 2008 houdende het verlenen van een milieuvergunning aan Olimat NV, Hoogstraat 205 te 1000 Brussel voor het veranderen van de feestzaal gelegen Ast 26 te 1653 Beersel, afdeling 3, sectie B, nr. 94f en de private toegangsweg van de inrichting op de grens van het kadastraal perceel afdeling 2, sectie D, nr. 9w2, met als voorwerp:

- Het lozen van huishoudelijk afvalwater afkomstig van de sanitaire installaties en de keuken, via een afvalwaterzuiveringsinstallatie in de Kesterbeek (rubriek 3.6.1 - klasse 3);
 - Uitbreiding van het vermogen van de koelinstallaties en de airco tot een totaal vermogen van 27,04 kW (rubriek 16.3.1.1 - klasse 3);
 - Bovengrondse gasciterne van 3.000 l (rubriek 16.8.1 - klasse 3);
 - Opslag van 50 kg reinigingsmiddelen in handelsverpakkingen (rubriek 17.4 - klasse 3);
 - Feestzalen (rubriek 32.1 - klasse 2).
- Zodat de inrichting voortaan omvat:
- Het lozen van huishoudelijk afvalwater afkomstig van de sanitaire installaties en de keuken, via een afvalwaterzuiveringsinstallatie in de Kesterbeek;
 - Parkeergelegenheid voor 4 autovoertuigen of aanhangwagens, andere dan personenwagens;
 - Koelinstallaties en airco met een totaal vermogen van 27,04 kW;
 - Opslag van 6.000 l stookolie in een ondergrondse houder;
 - Opslag van 3.000 l propaan in een bovengrondse houder;
 - Opslag van 50 kg reinigingsmiddelen in handelsverpakkingen;
 - Feestzalen.

De beroepschriften werden ontvangen op respectievelijk 2, 3 en 4 december 2008.

IV. Ontvankelijkheid

Op 4, 10 en 22 december 2008 werden de beroepschriften ontvankelijk verklaard.

V. Adviezen, Onderzoek en Motivering

Op 9 januari 2009 bracht het Agentschap R-O Vlaanderen bevoegd voor het stedenbouwkundig beleid (ARO) ongunstig advies uit: de inrichting is deels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en deels in een natuurgebied.

Evaluatie

In navolging van artikel 43 §7,8 van het Decreet Ruimtelijke Ordening van 22 oktober 1996 kan afgeweken worden van de bepalingen van het gewestplan in agrarisch gebied. Gezien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden, zijn de ingedeelde inrichtingen gelegen in agrarisch gebied planologisch verenigbaar (zie ook verder).

Voor de inrichtingen in natuurgebied is dergelijke afwijking niet mogelijk. De toegangsweg is echter niet vergunningsplichtig. Ook het lozingspunt voor huishoudelijk afvalwater in natuurgebied heeft geen planologische impact.

De waterzuiveringsinstallatie gelegen op de grens van het agrarische gebied met natuurgebied ligt ondergronds en is volgens het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 (gewijzigd 1 september 2006) vrijgesteld van

bouwvergunningsplicht. Volgens Vlarem is de waterzuiveringsinstallatie slechts meldingsplichtig klasse 3.

Op 7 januari 2009 bracht de afdeling van de Vlaamse Milieumaatschappij bevoegd voor het lozen van afvalwater en de emissie van afvalgassen (VMM) gunstig advies uit. De vergunning dient aangevuld te worden met enkele bijzondere voorwaarden inzake het lozingsaspect.

Op 12 januari 2009 bracht de Afdeling bevoegd voor Milieuvergunningen (AMV) volgend advies uit: de beroepen gegrond verklaren wat betreft het perceel 94f inzake toegang en beplanting. De bestreden beslissing dient gewijzigd te worden door het opleggen van een bijzondere voorwaarde inzake de minimale breedte van de toegangsweg en de draaicirkel.

Evaluatie

De toegangsweg is niet vergunningsplichtig en valt bijgevolg buiten het beoordelingskader van de milieuvergunningsaanvraag.

Op 14 januari 2009 bracht de Provinciale Milieuvergunningscommissie (PMVC) unaniem volgend advies uit: beslissing college bevestigen. De bijzondere voorwaarden inzake het lozingsaspect uit het advies van de VMM dienen opgelegd te worden.

De stemgerechtigde leden waren de voorzitter en de vertegenwoordigers van de afdelingen VMM, AMV en 2 externe deskundigen. ARO werd verontschuldigd.

Aanspraken van de beroepschriften (samengevat)

1. Er is onduidelijkheid over het aantal en de oppervlakte van de zalen;
2. De Ast is officieel ongeveer 3 in breed, ligt in landschappelijk waardevol gebied en is niet opgewassen tegen het door de inrichting veroorzaakte verkeer, met name dagelijks tientallen auto's en met feesten honderden auto's (meestal verschillende keren per week). Om vanuit Ast in de toegangsweg te draaien of omgekeerd gebruikt men het terrein van de overbuur Ast 27. Er is door het verkeer lawaai, lichthinder en stofhinder. De plaatselijke bevolking (fietsers, joggers, wandelaars en kinderen die van de Ast gebruik maken) loopt gevaar. De uitrit zou verlegd kunnen worden;
3. Er staan al maanden afvalcontainers te dicht bij het huis Ast 27. Dit zorgt voor geluidsoverlast vooral 's nachts. De afvalcontainers kunnen op een andere plaats voor veel minder ongemak zorgen. Een traiteurdienst rijdt op alle uren van de dag op- en af, overwegend van 7 uur 's morgens tot 17 uur 's avonds, maar soms tot 24 uur;
4. Tijdens de feesten worden de bewoners van de Hoeveweg gegijzeld omdat het binnenrijdend verkeer de bewoners verhindert de Hoeveweg te verlaten;
5. Er mogen 30 dansgelegenheden/jaar worden georganiseerd, bovendien mogen de feesten duren tot 3 uur op zaterdagmorgen en zondagmorgen en tot 1 uur op de gewone weekdays. Aangezien de feestzalen plaats bieden voor 450 personen mogen 120 personenauto's verwacht worden op de smalle en anders rustige straatjes in de omgeving. Bijgevolg is er blijvend rustverstoring, verkeershinder en nachtlawaai van auto's en elektronische versterkte muziek te verwachten (Ast, Hoeveweg en Klutsstraat);
6. Er wordt verwacht dat de opgelegde vergunningsvoorwaarden en beperkingen niet nageleefd zullen worden;
7. Visuele hinder door de feestzalen in het landschap dat overwegend zeer landelijk en groen is;
8. De uitbating is planologisch onverenigbaar met de bestemming agrarisch landschappelijk waardevol gebied. Het recreatief gebruik is sinds 1985 nooit zo intensief geweest. Gaat het dan wel over vergunde gebouwen, ook wat de functie betreft? De niet vergunde zaal 'Orangerie' wordt continu gebruikt;

9. Er is geen passende beoordeling gebeurd van de toegangsweg gelegen in Habitatrichtlijngebied. De ruimtelijke draagkracht wordt overschreden zowel door het gebruik van de toegangsweg op perceel 9w2 dat de natuur schaadt als door het gebruik van de feestzalen dat voor de omliggende woningen geluidshinder, verkeershinder en andere milieuhinder veroorzaakt. Een afwijking voor de zonevreemde inrichting is bijgevolg niet mogelijk;
10. De 'Orangerie', de parkeergelegenheid en het waterzuiveringsstation zijn nog illegaal;
11. De waterzuivering is onvoldoende;
12. De coniferen en de laurierhaag vormen een storend element.

Evaluatie van de beroepschriften

1. De aanvraag is voldoende duidelijk gelet op de bestaande inrichting van de gebouwen. Hieruit blijkt dat er maar één danszaal is, namelijk 'Louisiane'. De ruimten toegankelijk voor het publiek worden op 600 m² aangegeven in de aanvraag, wat gelet op de plaatselijke toestand zeker geen onderschatting is;
2. De toegangsweg maakt geen deel uit van de vergunningsplichtige inrichtingen. Door het beperken van de dansfeesten tot 30 per jaar is er geen overdreven lawaai, licht of stof te verwachten. De plaatselijke bevolking (fietsers, joggers, wandelaars en kinderen die van de Ast gebruik maken) kan verkeershinder ondervinden te wijten aan de inrichting, doch ook van de voertuigen van de bewoners zelf. Er zijn geen bewegwijzerde fietsroutes of wandelroutes in deze omgeving;
3. In het bestreden besluit van het CBS werd al via een bijzondere voorwaarde opgelegd om het 'afvalpark' te voorzien nabij de feestzalen. Eventueel kan gebruik gemaakt worden van geluidsarmere vuilbakken om eventueel lawaai door het vullen en leegmaken van de bakken te voorkomen. De exploitant is bereid om samen met de gemeente naar een oplossing te zoeken. Voor het gebruik van de toegangsweg zie punt 2;
4. Dit bezwaar is overdreven en kan bijgevolg worden verworpen. Tijdens het plaatsbezoek door AMV werd vastgesteld dat de afstand tussen de Klutsweg en de betreffende woning slechts 130 m bedraagt, zodat men gemakkelijk kan zien of de weg vrij is;
5. Wat betreft de elektronisch versterkte muziek is er geen overdreven hinder te verwachten, gelet op de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen. Bovendien, gelet op de norm die werd opgelegd in het beroepen besluit (eerder gebruikt voor dancings) mag niet uitgesloten worden dat er maatregelen moeten getroffen worden zodat de situatie nog kan verbeteren. Wat betreft auto's is deze omgeving niet vrij van autoverkeer, gezien verder op de Ast nog een 7-tal woningen liggen en verder op de Klutsstraat nog een 10-tal. Het verkeer van en naar de inrichting betreft vooral autoverkeer en is niet overdreven ten opzichte van het gewone verkeer op deze wegen;
6. Op aannames en veronderstellingen kan niet ingegaan worden bij het verlenen van een milieuvergunning. De vergunningsvoorwaarden zijn voldoende duidelijk. Door het inschrijven van milderende maatregelen in de bijzondere voorwaarden zijn deze afdwingbaar, in tegenstelling tot afspraken die in het verleden zijn gemaakt. De exploitant stelt dat hij de opgelegde voorwaarden kan en zal naleven en is bereid om samen met de gemeente naar verdere oplossingen te zoeken, moesten er zich nog problemen voordoen;
7. Het gebouwencomplex is ingepast in het landschap.
8. De vergunningsaanvraag heeft betrekking op een bestaand gebouwencomplex dat hoofdzakelijk vergund wordt geacht, met inbegrip van de functie. Dit gebouwencomplex dateert van voor de eerste vastlegging van

het gewestplan en kende als laatst gebruik voorafgaand aan de inwerkingtreding van de vergunningsplicht voor gebruikswijzigingen (september 1984) de functie feestzaal. Of die feestzalen op dat ogenblik in gebruik waren en in welke mate, doet voor het vergunde karakter van het gebruik niet ter zake. Binnen eenzelfde functiecategorie is/blijft de weerslag op de omgeving vergelijkbaar en wordt de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet meer of verder aangetast ten opzichte van de bestaande toestand. Bijgevolg kan voor de ingedeelde inrichtingen gelegen in agrarisch gebied afgeweken worden van de bepalingen van het gewestplan. Het lozingspunt voor huishoudelijk afvalwater evenals de waterzuiveringsinstallatie hebben geen planologische impact;

9. De toegangsweg maakt geen deel uit van de Vlarem-vergunningsplichtige inrichtingen. Door het beperken van de dansfeesten tot 30 per jaar is er geen overdreven lawaai, licht of stof te verwachten. De plaatselijke bevolking (fietsers, joggers, wandelaars en kinderen die van de Ast gebruik maken) zal zeker verkeershinder ondervinden te wijten aan de inrichting, doch ook van de voertuigen van de bewoners zelf die in beroep zijn gegaan. Er zijn geen bewegwijzerde fietsroutes of wandelroutes in deze omgeving. Gelet op de algemene, de sectorale en de uitgebreide bijzondere voorwaarden, is de impact van het geheel van de inrichting op de bestaande functies in de omgeving - natuurgebied ten noorden, het overblijvende agrarisch gebied, de woningen in de omgeving - voldoende beperkt en aanvaardbaar;
10. De zaal 'Orangerie', waarvoor een PV werd opgesteld maakt geen voorwerp uit van de vergunningsaanvraag. De rest van de inrichting is planologisch verenigbaar (zie punt 8 hierboven). In het kader van de milieuvergunningaanvraag wordt alleen de uitbating van de dansgelegenheden geregulariseerd;
11. De VMM stelt in haar advies dat het aangevraagde debiet van 180 m³/jaar voor de lozing van huishoudelijk afvalwater beperkt is gezien de omvang van de feestzalen en vergaderzalen met capaciteiten van enkele honderden personen. Daarom wordt via een bijzondere voorwaarde gesteld dat het opgelegde onderhoud en de controle van de waterzuivering op korte termijn dienen te gebeuren in plaats van na enkele maanden of een jaar. Van zodra de geplande collector voor de sanering van de Kesterbeek gerealiseerd is en de openbare rioleringsnetwerken voltooid zijn, dient het afvalwater van Olimat NV aangesloten te worden op deze collector en dient de lozing in de Kesterbeek stopgezet te worden;
12. De milieuvergunning is niet het middel om de aard van de beplanting in agrarisch gebied volgens het gewestplan te bepalen. De kadastrale percelen gelegen in natuurgebied zijn quasi volledig uitgesloten uit de beroepen vergunning.

De exploitant werd gehoord door de PMVC:

De voorwaarden opgelegd in de vergunning beperken uitermate de hinder voor de omgeving. De voorwaarden kunnen ook probleemloos nageleefd worden waardoor er geen beroep bij de deputatie werd ingediend door de exploitant tegen deze voorwaarden.

De zaal 'Orangerie' maakt geen voorwerp uit van de vergunningsaanvraag. In de betreffende zaal kan enkel gegeten worden, van dansen is in deze zaal geen sprake. Daarom zullen de nodige fysieke afscheidingen van de andere zalen voorzien worden.

In de danszalen werden geluidsdempers geïnstalleerd.

Er zal op vraag van de VMM nagekeken worden of het jaarlijkse debiet aan huishoudelijk afvalwater niet te laag werd geschat. Eventueel zal een melding klasse 3 ingediend worden bij de gemeente.

De (smalle) toegangsweg (verkeer rijdt langs één kant in en uit langs de andere kant) naar het gebouwencomplex is gelegen in natuurgebied, maar lag daar al vóór de bestemming natuurgebied werd toegekend.

Aan de milieuvergunningscommissie werd gevraagd het maximale aantal trouwfeesten (30 vergund) te herbekijken en te verhogen tot 50 à 55 feesten/jaar.

Evaluatie:

De exploitant tekende geen beroep aan tegen de beslissing van het college. Dit betekent dat hij alle vergunningsvoorwaarden inclusief de vergunnings-termijn van 10 jaar aanvaardt.

Verslag van het onderzoek

De inrichting is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 7 maart 1977) deels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en deels in natuurgebied. In navolging van artikel 43 §7,8 van het Decreet Ruimtelijke Ordening van 22 oktober 1996 kan afgeweken worden van de bepalingen van het gewestplan in agrarisch gebied indien:

1. de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden;
2. de voorziene verweving van functies de aanwezige of de te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort;
3. het gebouw hoofdzakelijk vergund is, ook wat de functie betreft;
4. het geen VR- of MER-plichtig bedrijf betreft.

Het verder uitbaten van de feestzalen (geen functiewijzig) nu onder een klasse 2 vergunning (voorheen klasse 3) heeft geen wijzigende weerslag op de omgeving en de ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt niet meer of verder aangetast ten opzichte van de bestaande toestand.

De vergunningsaanvraag heeft betrekking op een gebouwencomplex dat hoofdzakelijk vergund wordt geacht, met inbegrip van de functie. Het gaat om een bestaand gebouwencomplex dat dateert van voor de eerste vastlegging van het gewestplan en dat als laatste gekende gebruik voorafgaand aan de inwerkingtreding van de vergunningsplicht voor gebruikswijzigingen (september 1984) de functie feestzaal had. Of die feestzalen op dat ogenblik in gebruik waren en zo ja, in welke mate, doet voor het vergunde karakter van het gebruik niet ter zake.

Bijgevolg kan voor de ingedeelde inrichtingen gelegen in agrarisch gebied afgeweken worden van de bepalingen van het gewestplan.

Voor de inrichtingen in natuurgebied is dergelijke afwijking niet mogelijk. De toegangsweg is echter niet Vlare-vergunningsplichtig. Ook het lozingspunt voor huishoudelijk afvalwater in natuurgebied heeft geen planologische impact.

De waterzuiveringsinstallatie gelegen op de grens van het agrarische gebied met natuurgebied ligt ondergronds en is volgens het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 (gewijzigd 1 september 2006) vrijgesteld van bouwvergunningsplicht. Volgens Vlare is de waterzuiveringsinstallatie slechts meldingsplichtig klasse 3.

Onderhavige aanvraag betreft een bestaande inrichting klasse 3 die nu door uitbreiding ingedeeld wordt in klasse 2. De aangevraagde inrichting betreft hoofdzakelijk een danszaal 'Louisiane' en een 8-tal vergader- en eetruimten. De oppervlakte van de feestzalen bedraagt in totaal meer dan 100 m². De zaal 'Orangerie', waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning bestaat, maakt uitdrukkelijk geen deel uit van de milieuvergunningsaanvraag. Volgens de vertegenwoordigster van de exploitant zijn er 150 parkeerplaatsen ter beschikking.

Gelet op de afstand tot de dichtstbijzijnde woning (150 meter) is er geen geluidshinder van de dansmuziek te verwachten. De gemeente heeft bovendien

een strenge geluidstest bij het door de sectoraal voorgeschreven geluidsstudie opgelegd: controle bij een geluidsniveau binnen van 95 dB(A) met een roze ruis.

Aan de uitrit werden een vijftal verrijdbare plasticen vuilbakken opgesteld. Dit is op ca. 15 m van de woning Ast 27 waarvan de bewoner beroep heeft ingediend. In het bestreden besluit werd reeds via een bijzondere voorwaarde opgelegd om het 'afvalpark' te voorzien nabij de feestzalen. Eventueel kan gebruik gemaakt worden van geluidsarmere vuilbakken om eventueel lawaai door het vullen en leegmaken van de bakken te voorkomen. De exploitant is bereid om samen met de gemeente naar een oplossing te zoeken.

Door het opleggen van de uitgebreide reeks aan bijzondere voorwaarden in het besluit van het college kan gesteld worden dat de hinder naar de buurt toe voldoende beperkt zal worden. De exploitant stelt hierbij dat hij deze voorwaarden probleemloos kan naleven.

De waterzuiveringsinstallatie staat in voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de keukens en de sanitaire installaties. Het gezuiverde percolaat wordt geloosd in de Kesterbeek. Met betrekking tot deze lozing werden in het besluit van het college van burgemeester en schepenen volgende bijzondere voorwaarden opgenomen:

- de exploitant dient, in afwachting van een technisch mogelijke aansluiting op de riolering, binnen de 4 maanden na voorliggende vergunning een kopie van het onderhoudsattest van de individuele waterzuiveringsinstallatie over te maken aan het College van Burgemeester en Schepenen;
- uiterlijk 12 maanden na het verlenen van de voorliggende vergunning dient door een onafhankelijke deskundige een meetcampagne uitgevoerd te worden op het effluent. deze meetcampagne dient uitgevoerd te worden bij de hoogste belasting van de inrichting.

Deze bijkomende voorwaarden werden in navolging van art. 26bis uit het Decreet Natuurbehoud opgelegd wegens het mogelijke negatieve effect van de lozing van onvoldoende gezuiverd afvalwater op de kwaliteit van de Kesterbeek. Door de aanvrager werd slechts een beperkt jaardebiet aangevraagd van 180 m³/jaar in tegenstelling tot de omvang van de feestzalen en vergaderzalen met capaciteiten van enkele honderden personen. Het is dan ook aangewezen dat het onderhoud en de controle van de installatie onmiddellijk worden uitgevoerd in plaats van na enkele maanden of een jaar.

Voor de aanleg van de collector voor de sanering van de Kesterbeek wordt 3 november 2009 als startdatum vooropgesteld. De einddatum van dit project wordt geraamd op 4 april 2011. Vanaf dan zal het afvalwater afgevoerd worden naar de RWZI van Beersel voor zuivering. Het is aangewezen dat, van zodra de openbare rioleringsnetwerken voltooid zijn, het afvalwater van Olimat NV wordt aangesloten op deze collector en de lozing in de Kesterbeek wordt stopgezet. Dit wordt opgenomen in de bijzondere milieuvergunningvoorwaarden.

Het gebouwencomplex zelf is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied, slechts een klein gedeelte van de parking zou er volgens de GEO-kaart erin liggen. Dit is echter geen bezwaar om de bestaande parking te gebruiken in het kader van de aangevraagde inrichtingen. Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde verandering geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding in de omgeving (watertoets).

Er bestaat bijgevolg aanleiding toe het beroep niet in te willigen en de vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen te bevestigen".

IV. Onderzoek van de vordering

9. Op grond van artikel 17, § 2, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

A. Ernst van de middelen

Eerste middel

Standpunt van de partijen

10. In hun eerste middel voeren de verzoekende partijen het volgende aan:

"Eerste middel

genomen uit de schending van artikel 2, § 1, lid 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het coördinatiedecreet) en van artikel 11.4.1., artikel 13.4.4.3, artikel 15.4.6.1 en artikel 19 lid 3 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit) en uit de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel, en uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering der bestuurshandelingen;

doordat de Deputatie van Vlaams-Brabant op 19 februari 2009 de bestreden milieuvergunning afleverde;

terwijl vaststaat dat de inrichting totaal niet bestaanbaar is met de gewestplanbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied noch met de gewestplanbestemming natuurgebied;

en terwijl dit fundamenteel probleem in casu niet kan worden geredieerd op basis van artikel 43 § 7 van het Coördinatiedecreet;

zodat de Deputatie, door te oordelen dat de inrichting bestaanbaar is met de bestemmingen landschappelijk waardevol agrarisch gebied en natuurgebied, de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.

Toelichting

1. Onbestaanbaarheid met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied

De site waarop de bestreden feestzalen zijn gesitueerd, is volgens de bepalingen van het bij KB van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (nr.25) grotendeels gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Volgens artikel 15.4.6.1 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit) kunnen in dergelijke gebieden principieel dezelfde handelingen en werken worden uitgevoerd als in agrarische gebieden, weliswaar met een zekere beperking:

'15.4.6.1. De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.

In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen'.

Agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit bepaalt (eigen accentuering):

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

Concreet is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied alles toegelaten wat in agrarisch gebied is toegelaten, onder de strikte voorwaarde dat de schoonheidswaarde van het landschap niet wordt aangetast.

In die gebieden geldt - volgens de vaste rechtspraak van Uw Raad - derhalve een dubbel toetsingscriterium, met name enerzijds een planologisch (agrarisch gebied) en anderzijds een esthetisch (landschappelijke waarde) criterium.

Rekening houdend met dit dubbel toetsingscriterium moet worden vastgesteld dat de inrichting, die het voorwerp vormt van de bestreden vergunningsbeslissing, absoluut niet verenigbaar is met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

- Esthetisch criterium.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat in het bestreden besluit slechts zéér summier gewag wordt gemaakt van de impact van de inrichting op de schoonheidswaarde van het landschap. De enige overweging in gans het bestreden besluit als antwoord op het argument van de landschappelijke waarde van het gebied dat uitgebreid werd ontwikkeld in de beroepen is de volgende (p. 4):

7. Het gebouwencomplex is in gepast in het landschap.' (sic!)

Het esthetisch criterium - dat volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State - weldegelijk concreet dient te worden getoetst in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden werd duidelijk onvoldoende en zelfs helemaal niet onderzocht.

Nochtans werd in de beroepen juist verwezen naar het esthetisch karakter en de landschappelijke waarde van het gebied. Deze nietszeggende stijlformule is het enige antwoord van de Deputatie op de uitvoerige argumenten van de beroepsindieners in dit verband.

Bovendien is deze bewering dan ook nog totaal niet correct.

Vooreerst kan er geenszins worden aangenomen dat de inrichting geïntegreerd is met de bestemming als landschappelijk waardevol agrarisch gebied, nu moet worden vastgesteld dat de inrichting bestaat uit 7 feestzalen met een totale oppervlakte van maar liefst 600 m² en een capaciteit van 900 personen. Daarbij komen nog de parkings, het afvaleiland, de waterzuiveringsinstallatie en de terrassen. Dergelijke grootschalige inrichting is in se storend voor een waardevol landschap.

Bovendien brengen de activiteiten die in de betrokken inrichting plaatsvinden weldegelijk schade aan het betrokken landschap - wat trouwens in eerste aanleg werd aanvaard door het College van Burgemeester en Schepenen wat betreft de parking (zie stuk 8).

De betrokken inrichting is derhalve geenszins verenigbaar zijn met de (gedeeltelijke) bestemming van het gebied als landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Alleen al omwille van die reden is het bestreden besluit manifest in strijd met artikel 15.4.1.6 van het Inrichtingsbesluit en met de bestemming van het gewestplan.

Maar daarenboven schendt het bestreden besluit ook het planologisch criterium, zoals hierna zal blijken.

- Planologisch criterium.

In landschappelijk waardevolle agrarische gebieden mag alles wat in agrarisch gebied mag. In ieder geval is de vergunde inrichting overduidelijk geen 'gewone' agrarische onderneming. Dit kan niet ernstig worden betwist.

Vraag is dus of de vergunde inrichting kan worden beschouwd als een para-agrarische onderneming. Ook deze vraag moet ontegensprekelijk ontkennend worden beantwoord.

Van belang is de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (B.S. 23 augustus 1997), die aangeeft welke inrichtingen als para-agrarische ondernemingen dienen te worden beschouwd. Meer bepaald poneert de omzendbrief aangaande dergelijke bedrijven het volgende:

'Para-agrarische ondernemingen zijn die ondernemingen waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en erop afgestemd is. (...)

Puur recreatieve activiteiten zoals restaurants, logies, verblijfsaccommodatie, feestzalen, speeltuinen, enz., zijn uitgesloten'.

Uit deze omzendbrief blijkt overduidelijk dat feestzalen dan ook niet kunnen worden beschouwd als para-agrarische ondernemingen, waardoor ze duidelijk niet thuishoren in een agrarisch gebied, laat staan in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De door de bestreden beslissing vergunde inrichting is bijgevoeg niet bestaanbaar met de gewestplanbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zodat ze strijdig is met de bepalingen van artikel 2, § 1, lid 3 van het coördinatiedecreet, artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit en uiteraard met de gewestplanbestemming en de stedenbouwkundige voorschriften, die verordenende kracht hebben.

Zelfs indien de inrichting toch bestaanbaar zou zijn met de gewestplanbestemmingen, quod certissime non, dient nog te worden gewezen op artikel 19, lid 3 van het K.B. van 28 december 1972. Dit artikel bepaalt dat de vergunning dient te worden geweigerd als de goede plaatselijke aanleg in het gedrang dreigt te worden gebracht, zelfs al zou de aanvraag verenigbaar zijn met de vigerende bestemmingsvoorschriften. In casu staat vast dat de exploitatie van de feestzalen een hypotheek zal leggen op het normaal functioneren van de betrokken omgeving, dit omdat aan dergelijke grootschalige inrichting tal van hinderaspecten zijn verbonden, die zó geprononceerd zijn dat maar één enkele conclusie kan worden getrokken: een

dergelijke activiteit overschrijdt op kennelijke wijze de draagkracht van het (gevoelig) gebied en de betrokken omgeving.

Hierbij dient rekening te worden gehouden met alle mogelijke hinder die de betrokken exploitatie veroorzaakt (cf. supra en infra m.b.t. de geluidshinder, verkeershinder, mobiliteitsproblemen en andere milieuhinder). Bijkomend spreekt het voor zich dat de uitbating van 7 feestzalen een niet te onderschatten impact op de omliggende omgeving met zich zal meebrengen.

Er dient dan ook te worden besloten dat de geplande inrichting de goede plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt, wat andermaal een argument is op basis waarvan de milieuvergunning diende te worden geweigerd.

2. Onbestaanbaarheid met de bestemming natuurgebied

De site waarop de bestreden feestzalen zijn gesitueerd, is volgens de bepalingen van het bij KB van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (nr.25) ook deels gelegen in een natuurgebied.

In een natuurgebied kunnen enkel jagers- en vissershutten toegelaten worden. Handelingen die van aard zijn in het natuurlijke milieu wijzigingen aan te brengen zijn verboden, zoals infrastructuurwerken, vegetatiewijzigingen,... Overeenkomstig artikel 13.4.3 van het Inrichtingsbesluit is een natuurgebied specifiek bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

Het staat vast dat de exploitatie van een feestzaal geenszins toelaatbaar kan worden geacht in een natuurgebied.

Het bestreden besluit probeert dit nu te omzeilen met:

1. De stelling dat de zaal die is gelegen in het natuurgebied (de Orangerie) en die volledig illegaal werd opgericht, geen deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag;
2. De stelling dat de toegangsweg niet vergunningsplichtig is en bijgevolg buiten het beoordelingskader van de milieuvergunningsaanvraag valt;
3. De stelling dat het lozingspunt voor huishoudelijk afvalwater en de waterzuiveringsinstallatie, beiden gelegen in natuurgebied, geen planologische impact hebben;
4. De stelling dat ook de voertuigen van de bewoners verkeerhinder kunnen veroorzaken;
5. Het feit dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet meer of verder wordt aangetast ten opzichte van de bestaande toestand.

Dergelijke argumentatie kan uiteraard totaal niet overtuigen:

1. De inrichting moet conform de vaste rechtspraak van Uw Raad in haar geheel bekeken worden en in haar geheel getoetst worden aan de gewestplanbestemming (cfr. onder meer R.v.St. (7^e k.) nr. 98.862, 13 september 2001, <http://www.raadvst-consetat.be> (1 augustus 2002); T. Gem. 2002, afl. 3, 249; T.M.R. 2002 (verkort), afl. 2, 185). De globale impact van de aangevraagde inrichting moet worden bekeken. Het gaat dan ook niet op één van de zeven zalen uit te sluiten, temeer daar het perceel waarop deze zaal is gelegen wel deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag en één functioneel geheel vormt met de rest van het domein.

Op de website van The Classic Domain is duidelijk sprake van 7 zalen. De zaal wordt dan ook gebruikt bij dansfeesten. Deze zaal werd trouwens volledig zonder vergunning opgericht in natuurgebied, waarvoor proces-verbaal werd opgesteld.

2. Hetzelfde geldt voor de toegangsweg. De toegangsweg en de verschillende feestzalen vormen in ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht één geheel en moeten als een globale inrichting worden beschouwd zodat ze uit hun aard zelf een milieutechnische eenheid uitmaken. Ze vertonen immers een sterke materiële, operationele en territoriale samenhang. Uiteraard kunnen de feestzalen niet worden geëxploiteerd zonder de toegangsweg. Alle

activiteiten en hinderaspecten moeten worden betrokken bij de beoordeling van het nadeel dat de inrichting als milieutechnische eenheid kan berokkenen aan mens en milieu zodat de motieven uit het bestreden besluit met betrekking tot de bestaanbaarheid van de inrichting met de bestemming en de verenigbaarheid met de (draagkracht van de) omgeving niet afdoende zijn. Dit geldt des te meer gelet op het ongunstig advies van de Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen van 4 september 2003 (zie stuk 6) en het advies van het Agentschap R-O Vlaanderen bevoegd voor het stedenbouwkundig beleid (ARO) van 9 januari 2009 (stuk 12).

3. Dit is irrelevant. De vergunningverlenende overheid moet de stedenbouwkundige en de planologische verenigbaarheid van de aangevraagde activiteiten onderzoeken en de activiteiten toetsen aan de gewestplanbestemming. Bovendien gaat het hier om een milieuvergunningsaanvraag, waarbij dus ook de milieuhygiënische aspecten moeten worden betrokken. Het lozen van afvalwater in natuurgebied is evident uiterst problematisch. Het bestreden besluit erkent dit probleem, maar koppelt er niet de juiste conclusie aan (weigeren van de vergunning in plaats van het opleggen van twee holle bijzondere voorwaarden).
4. Dergelijke redenering is absurd. Het gaat uiteraard niet op het verkeersgenererend effect van enkele woningen vergelijken met dat van een feestzaal met een maximale capaciteit van 900 personen (wat minstens circa 180 extra wagens impliceert op deze smalle en rustige wegjes). In dit verband kan ook worden verwezen naar wat met betrekking tot de verkeershinder bij het MTHEN wordt uiteengezet.
5. Dit is uiteraard helemaal te gek voor woorden. De vergunningsaanvraag heeft hier als doel een onwettelijke en illegale toestand te regulariseren, waarna de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag stelt dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied reeds is aangetast en niet verder wordt aangetast ten opzichte van de bestaande toestand. Uiteraard kan de vergunningverlenende overheid zich niet verschuilen achter de politiek van voldongen feiten van de exploitant en moet zij concreet beoordelen in hoeverre de aangevraagde activiteiten milieuhygiënisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn.

Hierbij moet nog worden beklemtoond dat de bestreden beslissing onder meer het lozen van afvalwater (rubriek 3.6.1) in natuurgebied, meer bepaald in de Kesterbeek, (voor het eerst) vergund. Dit wordt 'geremedieerd' door twee bijzondere voorwaarden: het opleggen van een studie en de verplichting om op termijn aan te sluiten op de openbare riolering met afvoer naar de RWZI. De lozing van afvalwater in natuurgebied is uiteraard totaal onaanvaardbaar en onvergundbaar en dit kan niet worden opgelost door deze nietszeggende bijzondere voorwaarden.

3. Een afwijking van de bepalingen van het gewestplan overeenkomstig artikel 43 §§ 7 en 8 Coördinatiedecreet is in casu onmogelijk.

Overeenkomstig artikel 43 § 7 van het coördinatiedecreet kan in bepaalde gevallen een zonevreemde milieuvergunning worden verleend, met name indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden en de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt. De milieuvergunning moet betrekking hebben op gebouwen, constructies of installaties die hoofdzakelijk vergund zijn, ook wat de functie betreft. Hierna wordt verder op elk van deze aspecten ingegaan.

Hoofdzakelijk vergund?

De termen 'hoofdzakelijk vergund' dienen strikt te worden geïnterpreteerd. Uw Raad oordeelde bijvoorbeeld dat een loods die tot 10 meter hoog werd gebouwd, terwijl de vergunning slechts een hoogte voorzag van 6,65 meter, een belangrijke ruimtelijke visuele impact heeft zodat bezwaarlijk kan worden

gesteld dat het gebouw 'hoofdzakelijk werd vergund' (R.v.St. (7/ k.) nr. 182.922, 15 mei 2008, <http://www.raadvst-consetat.be> (17 november 2008); T.B.O 2008, afl. 4, 165; T.M.R. 2008 (verkort), afl. 6, 874).

In casu zijn verschillende werken onvergund. Zo werd één van de zalen totaal zonder vergunning opgericht in natuurgebied (zaal Orangerie), waarvoor trouwens ook proces-verbaal werd opgesteld. Ook het waterzuiveringsstation werd zonder enige vergunning opgericht. Deze werken zijn bovendien zelfs niet vergunbaar. In dit verband kan worden verwezen naar de hoger vermelde adviezen van de Afdeling Ruimtelijke Ordening (stuk 6 en stuk 12). Hetzelfde geldt met betrekking tot de parking.

Bovendien is ook de functie als feestzaal totaal niet vergund. De bewering in het bestreden besluit dat het zou gaan om een 'bestaande inrichting' en een 'bestaande functie' raken kant noch wal, zoals ook blijkt uit het hoger vermelde feitenrelaas. De inrichting werd nooit eerder vergund als feestzaal. In het verleden hadden de gebouwen een landbouwfunctie, en nadien een recreatieve functie. Ten gevolge van het faillissement van de vorige eigenaar werden de gebouwen eigendom van de bank BBL (nu: ING). Oorspronkelijk ging het om een boerderij (vandaar 'Hoeveweg'), gelegen in agrarisch gebied. De bank gebruikte het domein als speelterrein voor schoolgaande kinderen (enkel overdag en enkel tijdens de vakantieperiode). De kinderen van de personeelsleden werden met de bus van en naar de boerderij gebracht. Verschillende pogingen om een andere bestemming aan het terrein te geven, mislukten (zie stuk 4). De nv OLIMAT kocht het terrein van de bank en koos voor de politiek van voldongen feiten, waarbij de gebouwen werden omgevormd tot feestzaal en er illegaal en zonder enige vergunning zalen, terrassen en parkings werden bijgebouwd. Nooit werd een functiewijziging aangevraagd, laat staan bekomen. Het gebruik respectievelijk als boerderij en als speelterrein tijdens de vakantie zijn uiteraard niet te vergelijken met een gebruik als feestzaal! Een (vervallen) exploitatievergunning voor de opslag van stookolie en een melding klasse 3 voor een koelinstallatie, 4 voertuigen en een mazouttank zijn evident totaal iets anders dan een milieuvergunning voor een feestzaal.

Daarbij komt nog dat de werken en activiteiten in natuurgebied niet vergunbaar zijn en zonder de toegangsweg, de waterzuiveringsinstallatie (lozing van afvalwater) en de zaal 'Orangerie' - allen in natuurgebied gelegen - kan de inrichting sowieso niet worden geëxploiteerd.

Ruimtelijke draagkracht van de omgeving en aanwezige bestemmingen?

Uit het voorgaande en uit hetgeen hierna met betrekking tot het MTHEN wordt uiteengezet, blijkt daarenboven duidelijk dat de exploitatie van de feestzalen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving duidelijk zal overschrijden en de aanwezige bestemmingen (natuur, landbouw en wonen) in het gedrang zal brengen nu een dergelijke uitbating een dermate ernstige hinder zal veroorzaken die geenszins plaats kan vinden in een gebied dat deels bestemd is als landschappelijk waardevol agrarisch gebied en deels als natuurgebied. Alleen al om deze reden kon er overeenkomstig artikel 43, § 7 van het coördinatiedecreet in casa geen zonevreemde milieuvergunning worden verleend. Zo vergund het bestreden besluit onder meer het lozen van afvalwater in natuurgebied (!). Ook wordt het grootschalige feestzalencomplex (7 zalen waarvan 1 in natuurgebied, capaciteit van 900 personen) vergund terwijl de hinder die hiermee gepaard gaat (verkeershinder van meer dan 100 personenwagens, lichthinder, lawaaihinder, vuurwerk, fanfares, overlast door dronkenschap, vandalisme, rustverstoring, claxonneren, etc.) totaal niet te verenigen valt met de landbouw-, woon- en natuurfunctie van deze rustige omgeving en deze functies in het gedrang zal brengen.

Bijzondere motiveringsverplichting

Minstens bestaat in hoofde van de vergunningverlenende overheid een bijzondere motiveringsverplichting op basis van artikel 43 § 7 van het Coördinatiedecreet op basis waarvan in het besluit waarbij de milieuvergunning 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 (cfr. R.v.St. (7^e k.) nr. 160.594, 27 juni 2006, <http://www.raadvst-consetat.be> (8 februari 2007); T.M.R. 2006, afl. 6, 701; R.v.St. (7^e k.) nr. 141.135, 24 februari 2005, <http://www.raadvst-consetat.be> (20 juli 2005), M.E.R. 2005, afl. 2, 143; T.M.R. 2005, afl. 3, 322).

De in het bestreden besluit opgegeven motieven komen er op neer dat verwerende partij oordeelde dat het gaat om een bestaand gebouwencomplex dat hoofdzakelijk vergund wordt geacht, met inbegrip van de functie (pagina 4 sub 8 van het bestreden besluit). Los van het feit dat deze bewering incorrect is, wordt nergens de concrete weerslag van de inrichting op de bestemmingszones natuur en LWAG onderzocht, laat staan dat deze wordt gemotiveerd. Er wordt volstaan met de volgende nietszeggende stijlformules:

'Binnen eenzelfde functiecategorie is/blijft de weerslag op de omgeving vergelijkbaar en wordt de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet meer of verder aangetast ten opzichte van de bestaande toestand. Bijgevolg kan voor de ingedeelde inrichtingen gelegen in agrarisch gebied afgeweken worden van de bepalingen van het gewestplan. Het lozingspunt voor huishoudelijk afvalwater evenals de waterzuiveringsinstallatie hebben geen planologische impact'.

En verder:

'Het verder uitbaten van de feestzalen (geen functiewijzig) nu onder een klasse 2 vergunning (voorheen klasse 3) heeft geen wijzigende weerslag op de omgeving en de ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt niet meer of verder aangetast ten opzichte van de bestaande toestand.

De vergunningsaanvraag heeft betrekking op een gebouwencomplex dat hoofdzakelijk vergund wordt geacht, met inbegrip van de functie. Het gaat om een bestaand gebouwencomplex dat dateert van voor de eerste vastlegging van het gewestplan en dat als laatste gekende gebruik voorafgaand aan de inwerkingtreding van de vergunningsplicht voor gebruikswijzigingen (september 1984) de functie feestzaal had. Of die feestzalen op dat ogenblik in gebruik waren en zo ja, in welke mate, doet voor het vergunde karakter niet ter zake.

Bijgevolg kan voor de ingedeelde inrichtingen in agrarisch gebied afgeweken worden van de bepalingen van het gewestplan.

Voor de inrichtingen in natuurgebied is dergelijke afwijking niet mogelijk. De toegangsweg is echter niet Vlareem-vergunningsplichtig. Ook het lozingspunt voor huishoudelijk afvalwater in natuurgebied heeft geen planologische impact'.

Dit betekent dat de concrete weerslag van de inrichting zelfs niet eens werd onderzocht wat op zich reeds een schending van de formele motiveringsplicht uitmaakt. In de overwegingen wordt geen rekening gehouden met het landschappelijk waardevol karakter van het gebied (zie ook hierboven sub 1), met de natuurfunctie (zie ook hierboven sub 2) en met de agrarische functie (zie ook hierboven sub 1). De hoger vermelde overwegingen zijn dan ook veel te summier en te nietszeggend om aan de bijzondere motiveringsverplichting te voldoen, alleen al omdat de functies van het gebied niet uitdrukkelijk aan bod komen (vgl. met het hoger vermelde arrest nr. 160.594). De beoordeling mag zich ook niet beperken tot het infrastructurele aspect (vgl. met het hoger vermelde arrest nr. 141.135). Er wordt in het bestreden besluit (en in de vergunningsaanvraag) totaal geen rekening gehouden met de weerslag van de vergunde activiteiten (feestzalen met parking en daaraan gekoppelde

geluidshinder, verkeershinder, visuele hinder, etc.). Noch de vraag of de ruimtelijke draagkracht in het LWAG wordt overschreden, noch de vraag of dit het geval is in het natuurgebied, wordt in bestreden besluit beantwoord. Enkel wordt geponeerd dat de hinder naar de buurt beperkt zal blijven. Er is dan ook niet voldaan aan de bijzondere motiveringsverplichting.

Nu dit aspect niet eens werd onderzocht, werd uiteraard ook niet aangetoond dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of de te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort. Nochtans hypothekeerders dergelijke grootschalige activiteiten (capaciteit van 900 personen, 50 à 55 trouwfeesten per jaar) duidelijk de overige aanwezige functies (natuurfunctie, landbouwfunctie en natuurfunctie). Artikel 43 § 7 van het Coördinatiedecreet ontslaat de vergunningverlenende overheid niet van de plicht na te gaan of de hinder voor mens en leefmilieu binnen aanvaardbare perken blijft (R.v.St. (7^e k), nr. 88.472, 29 juni 2000, <http://www.raadvst-consetat.be> (13 maart 2001); A.P.M. 2000; T.B.P. 2001, 362; T.M.R. 2000, 505). Dit geldt des te meer nu de gemeente Beersel de natuurwaarde en de landschappelijke waarde van het hele gebied wil veilig stellen voor de komende generaties en een symbiose wil realiseren tussen natuur, landbouw, zachte recreatie en wonen (stuk 17 m.b.t. het open-ruimte-natuur en landschapsontwikkelingsproject Meigemheide en omgeving, waarin The Classic zich bevindt). Een feestzaal voor 900 personen valt daar uiteraard onmogelijk mee te rijmen en brengt de verweving van functies danig in het gedrang.

Het eerste middel is dan ook ernstig en gegrond".

11. De verwerende partij antwoordt hierop in haar nota als volgt:

"Verzoekende partijen hadden ook reeds bij de Provincie een beroep ingesteld tegen de vergunning verleend door het CBS Beersel en herhalen in hun uiteenzettingen en neemt opnieuw 9 van de 13 punten over die reeds in de bestreden beslissing geëvolueerd werden.

De uiteenzetting onder het eerste middel is voor het grootste gedeelte niet terzake dienend, nu een ganse reeks, ongetwijfeld interessante doch niet relevante beschouwingen worden uiteengezet over de rechtspraak van Uw Raad i.v.m. de bestemming van het agrarisch gebied.

In casu is er geen discussie over de zonevreemdheid van de inrichting doch werd echter wat deze bestaande inrichting art. 43§7 van het Coördinatiedecreet toegepast.

Verzoekende partijen beseffen dit wel doch vergenoegen zich ermee om in fine van de uiteenzetting van het middel eenvoudig stellen dat 'het probleem van de bestaanbaarheid daar niet mee kan worden geredigeerd'.

Dit lieten verzoekers trouwens ook reeds gelden tijdens de beroepsprocedure voor de Deputatie

Verwerende partij heeft in deze echter een correcte toepassing gemaakt van juiste wettelijke normen.

Art. 43, §7 van het decreet van 22 oktober 1996 bepaalt immers:

'De overheden die krachtens het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning moeten beslissen over milieuvergunningsaanvragen kunnen bij het verlenen van de milieuvergunningen afwijken van de bepalingen van het ontwerp-gewestplan en het gewestplan op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad [...]'

In de beslissing van de Gemeente Beersel (die trouwens ook reeds repliceerde op bezwaren van dezelfde partijen) werd reeds eerder terecht gesteld:

(beslissing 27/10/2008 - p.4 Stuk 1 dossier verzoekers):

'.(na citaat van de desbetreffende voorschriften van artikel 43,66 7 en 8...).. wat 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. Deze voorwaarde zal verder onderzocht worden.

De afwijking kan slechts worden verleend indien het gaat om een inrichting waarvan de exploitatie geheel of ten delen niet overeenstemt met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan en de aanvraag betrekking heeft op gebouwen, constructies of installaties die uit oogmerk van ruimtelijke ordening hoofdzakelijk vergund zijn af geacht worden vergund te zijn, ook wat de functie betreft.

Uit onderzoek (bijkomende informatie door het bestuur opgevraagd) is gebleken dat de NV Olimat wel degelijk voor 6 feestzalen een milieuvergunning aanvraagt zoals aangeduid op het uitvoeringsplan van de aanvraag. De oppervlakte van deze feestzalen bedraagt in totaal meer dan 100m². In het aanvraagdossier werden verkeerdelijk 7 zalen vermeld.

De zaal 'Orangerie' waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning bestaat, maakt geen deel uit van de aanvraag. In de milieuvergunningsaanvraag wordt deze zaal uitdrukkelijk uit de aanvraag gesloten.

Deze zaal is zonder stedenbouwkundige vergunning opgericht. De andere gebouwen zijn, minstens hoofdzakelijk, vergund of vergund geacht ook wat de functie betreft. De zaal Orangerie mag dus niet gebruikt worden voor dansgelegenheden. Indien de zaal Louisiana, grenzend aan de zaal Orangerie, gebruikt wordt voor een dansgelegenheid, dienen beide zalen duidelijk van elkaar afgesloten te worden hetgeen praktisch met de bestaande toestand reeds mogelijk is.

De milieuvergunningsaanvraag komt dan ook in aanmerking voor een afwijking op grond van artikel 43 van het decreet. Dit zal verder beoordeeld worden' (zie verder besluit CBS Beersel).

Ook in het bestreden besluit, dat deze beslissing bevestigt, werd terecht gesteld(bestreden besluit p. 2):

'In navolging van artikel 43 §7,8 van het Decreet Ruimtelijke Ordening van 22.10.1996 kan afgeweken worden van de bepalingen van het gewestplan in agrarisch gebied. Gezien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden, zijn de ingedeelde inrichtingen gelegen in agrarisch gebied planologisch verenigbaar (zie ook verder).

Voor de inrichtingen gelegen in het natuurgebied is dergelijke afwijking niet mogelijk.

De toegangsweg is echter niet vergunningsplichtig.

Ook het lozingspunt voor huishoudelijk afvalwater in natuurgebied heeft geen planologische impact.

De waterzuiveringsinstallatie is gelegen op de grens van het agrarisch gebied met het natuurgebied ligt ondergronds en is volgens het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 200 (gewijzigd 1 september 2006) vrijgesteld van bouwvergunningsplicht. Volgens Vlarem is de waterzuiveringsinstallatie slechts meldingsplichtige Klasse 3'

En verder:

(bestreden besluit p.4:

'8. De vergunningsaanvraag heeft betrekking op een bestaand gebouwencomplex dat hoofdzakelijk vergund wordt geacht, met inbegrip van de functie.

Dit gebouwencomplex dateert van voor de eerste vastlegging van het gewestplan en kende als laatste gebruik voorafgaand aan de

vergunningsplicht voor gebruikswijzigingen (september 1984) de functie feestzaal. Of deze feestzalen op dat ogenblik in gebruik waren en in welke mate, doet voor het vergunde karakter van het gebruik niet terzake. Binnen eenzelfde functiecategorie is/blijft de weerslag op de omgeving vergelijkbaar en wordt de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet meer of verder aangetast ten opzichte van de bestaande toestand. Bijgevolg kan voor de ingedeelde inrichtingen gelegen in agrarisch gebied afgeweken worden van de bepalingen van het gewestplan'.

Dit standpunt is correct.

In het bestreden besluit wordt hier trouwens verder op ingegaan (zie bestreden besluit p.5 'Verslag van het onderzoek'.

Aldaar wordt gesteld (na de overname van de wettelijke gegevens (en de 4 opgesomde voorwaarden):

'Het verder uitbaten van de feestzalen (geen functiewijziging) nu onder klasse 2 vergunning (voorheen klasse 3) heeft geen wijzigende weerslag op de omgeving en de ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt niet meer of verder aangetast ten opzichte van de bestaande toestand.

...'

En verder p. 6:

'Onderhavige aanvraag betreft een bestaande inrichting klasse 3 die nu door uitbreiding ingedeeld wordt in klasse 2. De aangevraagde inrichting betreft hoofdzakelijk een danszaal 'Louisiana' en een 8-tal vergader- en eetruimten. De oppervlakte van de feestzalen bedraagt in totaal meer dan 100m².

De zaal 'Orangerie' waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning bestaat, maakt uitdrukkelijk geen deel uit van de milieuvergunningsaanvraag. Volgens de vertegenwoordigster van de exploitant zijn er 150 parkeerplaatsen ter beschikking.

Gelet op de afstand tot de dichtstbijzijnde woning (150 meter) is er geen geluidshinder van de dansmuziek te verwachten. De gemeente heeft bovendien een strenge geluidstest bij het door de sectoraal voorgeschreven geluidsstudie opgelegd: controle bij een geluidsniveau binnen van 95dB(A) met een roze ruis...'

Verzoekende partijen riepen en roepen in dat een gedeelte van de uitbating in het natuurgebied ligt.

Ook dit werd zowel in 1/ aanleg als in beroep onderzocht.

a) Het betreft enerzijds de toegangsweg, die echter niet Vlaamseplichtig is.

In eerste aanleg werd reeds in detail ingegaan op deze problematiek (zie beslissing CBS Beersel p.9);

Er dient genoteerd te worden dat de poort en de toegangsweg op de grens van het perceel 9w2,9k2 en léc reeds dateren van voor het in voege treden van het Natuurdecreet (zie kaarten NGI herziening 1979 blad 31/6Halle) en het referentiepunt was voor het verleggen van de voetwegen nr 31 en nr 38 die afgeschaft en verlegd werden volgens de modaliteiten in het besluit van de Bestendige deputatie Brabant van 8.3.1974 dossiernr. 12/73/970/18574..

In het bestreden besluit wordt dit ook verduidelijkt o.m. bij de evaluatie van het negatief advies van het agentschap R-O vlaanderen, zie bestreden besluit p.2:

'De toegangsweg is vergunningsplichtig en valt bijgevolg buiten het beoordelingskader van de milieuvergunningsaanvraag'

en opnieuw p.3 (bij de evaluatie van de beroepschriften) p. 3 - punt 2:

'De toegangsweg maakt geen deel uit van de vergunningsplichtige inrichtingen' (met verder motivering ivm de eventuele hinder..)

Dit standpunt wordt herhaald in het bestreden besluit p. 4 - punt 9 en verder toegelicht bij het 'Verslag van het onderzoek' - bestreden besluit p.5 in fine.

b) Anderzijds situeert ook de waterzuiveringsinstallatie zich blijkbaar in het natuurgebied.

Dit werd ook uitvoerig onderzocht en besproken zowel in eerste aanleg als in beroep. Beslissing CBS Beersel (p.5):

'Een waterzuiveringsinstallatie werd geplaatst teneinde het afvalwater afkomstig van de sanitaire installaties en de keuken-activiteiten te zuiveren alvorens het geloosd wordt in de Kesterbeek

Voor de waterzuiveringsinstallatie werd nooit een stedenbouwkundige vergunning verleend.

Conform artikel 3,7/a van het besluit van de Vlaamse Regering van 14.4.2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor géén stedenbouwkundige vergunning nodig,...zoals gewijzigd 1.9.2006.; geldt thans een vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning voor bepaalde ondergrondse installaties, waaronder een ondergrondse waterzuiveringinstallatie die opgericht wordt bij vergunde gebouwen...Bovendien bepaalt artikel 3 van dit besluit niet langer dat de vrijstelling niet geldt indien de werken strijdig zijn met de voorschriften van het gewestplan. Bijgevolg is de plaatsing van een dergelijke installatie bij een vergund gebouw niet langer onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning zelfs niet indien deze gelegen is in een natuurgebied.

De waterzuiveringsinstallatie is volledig ondergronds en gelegen bij een stedenbouwkundig vergund of vergund geacht gebouw. De wijziging van 1 september 2006 brengt dan ook met zich mee dat deze waterzuiveringsinstallatie thans als geregulariseerd moet worden beschouwd'.

(met verder beschouwingen over de toepassing van artikel 4.1.1.1. Vlarem II).

In het bestreden besluit wordt hier verder op ingegaan onder meer op blz.4, bespreking punt 8, blz 5 verslag hoorzitting en Verslag van het onderzoek, laatste paragraaf en p.6 eerste alinea.

Uit dit alles volgt dat de beslissing om gebruik te maken van de afwijkingsregeling correct genomen werd en dat het eerste middel niet ernstig is".

Beoordeling

12. Het vergunde feest- en vergaderzalencomplex is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, grotendeels gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Bepaalde onderdelen van de inrichting, zoals bijvoorbeeld een afvalwaterzuiveringsinstallatie en een toegangsweg, zijn te situeren in natuurgebied.

Ten aanzien van de inrichtingsonderdelen die in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen zijn, heeft de verwerende partij in het bestreden besluit toepassing gemaakt van de in artikel 43, §§ 7 en 8, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna:

coördinatiedecreet), voorziene afwijkingsregeling voor zonevreemde inrichtingen. De exploitatie van de feestzalen zou, luidens het bestreden besluit, geen wijzigende weerslag hebben op de omgeving en de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet meer of verder aantasten ten opzichte van de bestaande toestand.

Voormelde afwijkingsregeling is niet toegepast op de onderdelen die in natuurgebied gelegen zijn. Wat de afvalwaterzuiveringsinstallatie betreft, wordt in het bestreden besluit opgemerkt dat deze "geen planologische impact" heeft, vrijgesteld is van bouwvergunningsplicht en volgens de indelingslijst bij het besluit van de Vlaamse regering van 6 februari 1991 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de milieuvergunning slechts meldingsplichtig is. Met betrekking tot de private toegangsweg wordt volstaan met de vaststelling dat deze niet "Vlarem-vergunningsplichtig" is.

13. Bij de stedenbouwkundige toetsing van een milieuvergunningsaanvraag dient uitgegaan te worden van de volledige inrichting; alle onderdelen die een geheel uitmaken, moeten als een globale inrichting worden beoordeeld.

Het beweerd niet-bouwvergunningsplichtig en slechts Vlarem-meldingsplichtig zijn van de afvalwaterzuiveringsinstallatie lijkt geen deugdelijk motief te vormen om de planologische verenigbaarheid ervan niet te beoordelen.

Wat de in natuurgebied gelegen toegangsweg tot de feestzalen betreft, moet vastgesteld worden dat deze niet verenigbaar lijkt met de bestemming natuurgebied zoals omschreven in artikel 13 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

14. De zonder stedenbouwkundige vergunning opgetrokken feestzaal, genaamd Oranjerie, werd door de verwerende partij bij de beoordeling ten onrechte buiten beschouwing gelaten niettegenstaande ze volledig deel lijkt uit te maken van de globale inrichting. Volgens de verzoekende partijen, hierin niet weersproken door de verwerende partij, is deze feestzaal trouwens evenzeer te situeren in natuurgebied.

15. Voor zover de inrichting gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied dient voorts het volgende opgemerkt te worden.

De in artikel 43, § 7, van het coördinatiedecreet voorgeschreven voorwaarde in verband met het niet schaden van de goede ruimtelijke ordening houdt, volgens dezelfde bepaling, onder meer in 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, hetgeen dient te blijken uit de motivering van de beslissing over de milieuvergunningsaanvraag.

Te dezen dient opgemerkt te worden dat uit de motivering in het bestreden besluit niet blijkt dat de weerslag van de vergunde inrichting werd onderzocht op het vlakbij gelegen natuurgebied dat blijkens de gegevens van de zaak deel uitmaakt van de speciale beschermingszone "Hallerbos en nabije Boscomplexen met brongebieden en heiden" en van de GEN "De bossen en Beekvalleien te Beersel en Sint-Genesius-Rode".

16. Het eerste middel is ernstig.

B. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

17. De verzoekende partijen voeren, wat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, het volgende aan:

"De tenuitvoerlegging van het bestreden besluit leidt tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij.

Zoals reeds uiteengezet, verleent het bestreden besluit een milieuvergunning voor de exploitatie van een feestzalencentrum van maar liefst 600 m², met 7 feestzalen en met een capaciteit van 900 personen.

Er kunnen dan ook diverse ernstige hinderaspecten worden gekoppeld aan deze activiteiten voor de omgeving en de omwonenden.

(1) Lawaaihinder, lichthinder, geurhinder en stofhinder

Hoewel de Deputatie blijkbaar oordeelt dat 'door het beperken van het aantal dansfeesten tot 30 per jaar er geen overdreven lawaai, licht of stof te verwachten is'. (sic!), is vooral de lawaaihinder uiteraard één van de voornaamste hinderaspecten van de aangevraagde inrichting.

Vooreerst moet worden gewezen op het feit dat de betrokken inrichting aanzienlijke geluidshinder met zich zal meebrengen. Men kan bezwaarlijk voorhouden dat de uitbating van 7 feestzalen met 900 genodigden geen geluidsoverlast met zich zal meebrengen, des te meer nu de inrichting gelegen

is in een zeer rustige omgeving die geenszins voorzien is op een dergelijke exploitatie. Door het open landschap rond de feestzaal is er geen enkele natuurlijke buffer. De Hoeveweg vormt een geografische kom waarbinnen het lawaai weerkaatst. De (nacht)rust van de omwonenden en de omgeving zal dan ook ernstig worden verstoord. De lawaaihinder is nog des te storender nu verzoekende partij een studerende zoon heeft en de feesten in examenperiodes ongestoord zullen verdergaan.

Er bestaat nu reeds een zeer uitgebreid strafdossier inzake geluidshinder dat tientallen klachten van de omwonenden bevat.

Met het oog op het beperken van de geluidsoverlast de volgende bijzondere voorwaarden opgelegd:

- Het aantal dansgelegenheden in de inrichting niet meer mag bedragen dan 30 per jaar;
- Er mag geen dansmuziek geproduceerd worden op zondag na 20 uur;
- Het organiseren van activiteiten voor bezoekers in en buiten de inrichting en het gebruik van elektronische versterkte muziek is voor de nacht van vrijdag op zaterdag en de nacht van zaterdag op zondag, alsook de vooravond en de nacht van de wettelijke feestdagen, verboden tussen 3 uur en 7 uur, behoudens op de gebruikelijke feestelijkheden bij kerst (24/12-25/12) en nieuwjaarsnacht (31/12-01/01). Voor de overige weekdagen is het organiseren van activiteiten voor bezoekers in en buiten de inrichting en het gebruik van elektronische versterkte muziek verboden tussen 1 uur en 7 uur.

Men gaat er ten onrechte van uit dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden door deze beperkingen. Dit standpunt kan duidelijk niet worden bijgetreden, gelet op de specifieke kenmerking van de omgeving en het landschap. Door de opgelegde voorwaarden wordt enkel de frequentie van de hinder geregeld maar niet de hinder op zich. Er kan niet worden ingezien hoe het toestaan van 30 dansgelegenheden per jaar (in plaats van 50) geen overmatige hinder zal meebrengen voor de omwonenden (waaronder de beroepsindieners) en voor de rustige omgeving (en de natuur).

Het staat buiten kijf dat deze vergunningsvoorwaarden geenszins een dergelijke beperking inhouden van de exploitatie dat de veroorzaakte hinder tot een toelaatbaar niveau zal blijven. Doordat elektronisch versterkte muziek toegelaten is tot 3u 's nachts in het weekend en tot 1 uur 's nachts op de overige weekdagen, is het duidelijk dat de nachtrust en derhalve ook het leefklimaat van de beroepsindieners op een ernstige wijze zal worden verstoord door de activiteiten.

Ook het door de vergunningsbeslissing opgelegde verbod om in open lucht elektronisch versterkte muziek te produceren volstaat geenszins, nu ook de muziek afkomstig van binnen de inrichting evident geluidsoverlast zal veroorzaken, temeer deze muziek regelmatig zeer luid zal zijn door de steeds opengaande deuren van de inrichting, bijvoorbeeld door mensen die aankomen of vertrekken of door mensen die buiten een sigaretje willen roken.

Daarenboven dient er ook te worden gewezen op de geluidshinder die veroorzaakt wordt door het vele verkeer dat zich naar de inrichting begeeft. 900 bezoekers betekent een doortocht van minstens 180 extra personenwagens (merk op dat dit een zeer voorzichtige schatting is nu de meeste bezoekers per twee of zelfs alleen komen), die bovendien langs zeer smalle wegen dienen te rijden, die duidelijk niet zijn aangepast aan dergelijk vervoer.

De afvalcontainers staan niet op het domein om de bezoekers van The Classic niet te hinderen, maar vlakbij de woning van verzoekende partij. Het bestreden besluit bevestigt dat de verrijdbare plasticen vuilbakken op slechts 15 meter van de woning van verzoekende partij staan (pagina 6) met alle geurhinder, hinder door ongedierte en vliegen en lawaaihinder (onder meer door het gooien van afval en glas in de bakken).

(2) Wegname uitzicht en visuele hinder omwille van het dominante karakter van de inrichting

Ook het open landschap en het zicht van verzoekende partij worden beoedeld door de vergunde activiteiten. Een prachtig landschap wordt immers verziekt met 7 feestzalen, parkings voor meer dan 100 personenwagens, tenten, toegangswegen, etc. Dergelijke constructies vallen geenszins in te passen in het overheersende landschap dat voor het overige zeer landelijk en groen is.

Deze veroorzaken niet louter een belemmering van het uitzicht. Meer nog, ze overheersen en domineren de omgeving. Immers, het betreft 7 zalen en aanhorigheden in een open landschap op een korte afstand van de perceelsgrens van de verzoekende partij, zodat de impact ervan constant en onontkoombaar zou zijn. Er zou met andere woorden 'niet te ontkomen vallen' aan de inrichting wanneer men zich in de tuin zou bevinden. Dit zou een eerder beklemmend en onaangenaam gevoel teweegbrengen, terwijl men in een dergelijke landelijke en open omgeving, palend aan een bebost natuurgebied, toch wel anders zou mogen verwachten.

(3) Verkeershinder en mobiliteitsproblemen

Het bestreden besluit erkent de verkeershinder die zal uitgaan van de exploitatie ('De plaatselijke bevolking (fietsers, joggers, wandelaars en kinderen die van de Ast gebruik maken) kan verkeershinder ondervinden te wijten aan de inrichting'), maar minimaliseert die door te verwijzen naar de voertuigen van de bewoners. De vergelijking in het bestreden besluit met de enkele wagens van de omwonenden is ronduit belachelijk. Er bevinden zich welgeteld 7 huizen op de Ast en een tiental huizen op de Klutstraat en het aan- en afrijden van de burens is uiteraard niet zo intensief als het aan- en afrijden van tot 900 personen rond de aanvang en het sluiten van het feest.

Bovendien is het zo dat juist in de weekends en op zon- en feestdagen veel wandelaars, joggers en fietsers het gebied bezoeken, wat ook net de periode is dat de meeste feesten worden georganiseerd. Er loopt een wandelweg, onderhouden door de gemeente, vlak langs het natuurgebied en naast het domein.

De exploitatie van de inrichting zal overlast veroorzaken door het verkeer dat zich naar de inrichting wenst te begeven. Zoals reeds eerder werd aangestipt, brengt de capaciteit van 900 met zich mee dat er moet worden uitgegaan van minstens 180 personenwagens (in de praktijk vaak nog veel meer), die bovendien enkel de inrichting kunnen bereiken via zeer smalle wegen, die geenszins voorzien zijn op dergelijk verkeer.

Dit wordt ook bevestigd in de vergunningsbeslissing dd. 27 oktober 2008:

'Men kan er niet aan voorbij dat de inrichting enkel bereikbaar is via smalle wegen die lopen langsheen zeer landelijk gelegen woningen, en dat de inrichting is gelegen in een gebied dat voor het overige als zéér rustig kan worden omschreven'.

Dit verkeer is voor de beroepsindieners ontegensprekelijk zeer hinderlijk, nu het verkeer zich sinds geruime tijd bijna exclusief begeeft langs de Hoeveweg, waar de beroepsindieners woonachtig zijn. Daarenboven maakt het passerende verkeer net voor de woning van de beroepsindieners een bocht, wat bijkomend rustversturend werkt.

Het is niet ernstig te ontkennen dat het verkeer via de Hoeveweg (en de woning van verzoekende partij) zal verlopen. De routebeschrijving verloopt steeds via de Hoeveweg. Ook GPS-systemen leiden bezoekers automatisch via de Hoeveweg. Als klap op de vuurpijl stuurt ook de wegbeschrijving op de website van The Classic bezoekers via de Hoeveweg.

Bovendien kunnen wagens elkaar niet kruisen op de zeer smalle en slecht verlichte Hoeveweg, met alle gevolgen vandien. Dit heeft reeds tot een verkeersongeval geleid waarbij de zoon van verzoekende partij en een bezoeker van The Classic betrokken waren. Ook kunnen de beroepsindieners hun woning

niet verlaten wanneer feesten worden georganiseerd en voortdurend verkeer uit de andere richting komt. Zij worden als het ware gegijzeld en geïsoleerd telkens een feest of seminarie wordt georganiseerd. Door het karakter van de zalen (overdag gebruikt als seminariezalen, 's avonds en 's nachts als feestzalen) is de hinder quasi permanent.

Het argument in het bestreden besluit dat verzoekende partij 'gemakkelijk kon zien of de weg vrij is' gelet op het feit dat de afstand tussen de Klutstraat en de woning 130 meter bedraagt, is absurd. Het is absoluut onmogelijk om bij het weggrijden na te gaan of een voertuig de Hoeveweg reeds is ingereeden, zeker wanneer het donker is (zie foto's - stuk 18). Bovendien is het zo dat wanneer tientallen voertuigen elkaar opvolgen, het onmogelijk is de straat op te rijden en de woning te verlaten, ongeacht of men ze nu ziet of niet.

De beperking van de exploitatie tot 3u 's nachts in het weekend en tot 1 uur 's nachts op de overige weekdays komt aan dit probleem niet tegemoet, integendeel. Het maakt het verkeer alleen nog geconcentreerder op bepaalde ogenblikken. De piekmomenten zijn uiteraard net voor de opening van het dansfeest en net na het beëindigen van het feest. Het is duidelijk dat ook dit aspect op een ernstige wijze de nachtrust en de mobiliteit van de beroepsindieners verstoort en zal blijven verstoren.

Daarenboven werd er reeds op gewezen dat ook het verkeer via de private toegangsweg langs het perceel 9w2 problematisch is, nu deze weg gelegen is in een habitatrichtlijngebied en in het VEN.

Het toenemende belang dat de overheid aan de mobiliteitsproblematiek hecht, blijkt trouwens ook uit de goedkeuring van het Mobiliteitsdecreet (Decreet betreffende het mobiliteitsbeleid van 20 maart 2009), dat onlangs op 20 april 2009 werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

(4) Conclusie

Samengevat mag worden besloten dat de aangevraagde activiteiten tot een ernstige en onherstelbare verstoring van het woonklimaat van de verzoekende partij zouden leiden. De beoogde activiteiten zijn immers zo dominant dat het een allesoverheersend en storend element zou vormen en dat de belevingswaarde van de aanpalende eigendommen - zowel in de tuin als in de woning - fel zou degenereren door de constructies en de activiteiten. Vast staat dat het voor de verzoekende partij niet meer mogelijk zou zijn om op een normale, rustige manier van zijn eigendom te genieten.

Nu de aanvrager via het bestreden besluit ten onrechte titularis is geworden van een (onwettelijke) milieuvergunning, is de verzoekende partij in zijn actiemogelijkheden om een einde te stellen aan de hinder beperkt tot een procedure voor de burgerlijke rechtbank waar hij in het kader van de evenwichtsleer (foutloze aansprakelijkheid) enkel en alleen een geldelijke compensatie, maar geen rechtstreekse maatregel ter beëindiging van de hinder, zal kunnen vorderen (Cass. 14 december 1995, TRD & / 1996, afl. 3, p. 37; J.L.M.B, 1996, p. 966, noot P. HENRY; R.W. 1996-97, p. 188; A.J.T, 1995-1996, p. 525, noot S. SNAET; zie ook H. BOCKEN, 'Herstel in natura en rechterlijk bevel of verbod' in Liber amicorum Jan Ronse, 1986, (493), p. 510-511).

Dit alles heeft tot gevolg dat de verzoekende partij - bij gebrek aan een schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit - zijn wooncomfort in de komende jaren onherstelbaar aangetast zal zien en de hiermee gepaard gaande onaanvaardbare hinder lijdzaam zal moeten ondergaan, zodat - gelet op het bovenstaande - niet kan worden miskend dat het ernstig nadeel dat de verzoekende partij ingevolge de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit lijdt, helemaal niet kan worden hersteld.

Hierbij moet worden beklemtoond dat de hinder zich bovendien volledig in natuurgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied situeert, en in een voor het overige zeer rustige omgeving, terwijl verzoekende partij er toch in

alle redelijkheid kon op vertrouwen dat dergelijke bestemmingen hem een zekere vrijwaring bieden tegen de hinderlijkheid en de rustverstoring van vergunningsplichtige inrichtingen.

De tenuitvoerlegging van het bestreden besluit leidt dus ontegensprekelijk tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij".

18. De verwerende partij betwist het aangevoerde nadeel; ze wijst er op dat het om een bestaande inrichting gaat en dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel voorwaarden heeft opgelegd om geluid en hinder te beperken.

Beoordeling

19. De verzoekende partijen maken het met hun uiteenzetting over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel aannemelijk dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een ingrijpende verstoring zal meebrengen van hun leef- en woonklimaat.

Met het bestreden besluit wordt een vergunning verleend voor het exploiteren van een complex van feest- en vergaderzalen dat, gezien het aantal en de capaciteit van de beschikbare zalen en de voorziene 150 parkeerplaatsen, grootschalig van opzet lijkt.

De aangevoerde verkeersoverlast op zich komt reeds in aanmerking als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. De verzoekende partijen voeren op goede gronden aan dat een aanzienlijk deel van het verkeer verloopt via de Hoeveweg. De bewering van de verzoekende partijen dat ze in hun mobiliteit ernstig gehinderd worden, wordt door hen afdoende aangetoond.

BESLISSING

1. De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 19 februari 2009 waarbij de beroepen, ingesteld tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel van 27 oktober 2008 houdende het verlenen aan de NV Olimat van de vergunning voor het veranderen van een feest- en vergaderzalencomplex, gelegen aan de Ast 26 te Beersel, gedeeltelijk gegrond worden verklaard en de beroepen beslissing

wordt gewijzigd door bepaalde bijzondere vergunningsvoorwaarden te vervangen door nieuwe voorwaarden.

2. Dit arrest dient bij uittreksel te worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het geschorste besluit.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twintig oktober tweeduizend en negen, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Pierre Barra,	staatsraad, waarnemend voorzitter,
met bijstand van	
Dieter Decock,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Dieter Decock

Pierre Barra