

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 141.135 van 24 februari 2005
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,
Vaartstraat 64

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.

tussenkommende partij :

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

DE VOORZITTER VAN DE VIIe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Luc MAES en Michel DECQ op 29 oktober 2004 hebben ingediend om de schorsing te vorderen van de tenuitvoerlegging 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;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. SOURBRON;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 28 december 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 27 januari 2005;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M.-R. BRACKE;

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 K. VERHAEGHE die, loco Advocaat J. STIJNS verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. SOURBRON;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. Overwegende dat de n.v. CELIS R. CARROSSERIE met een verzoekschrift van 22 november 2004 vraagt om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat verzoekster in tussenkomst, als houdster van de bestreden milieuvergunning, een evident belang heeft bij de tussenkomst; dat haar verzoek derhalve kan worden ingewilligd;

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

2.1. 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.

2.2. Op 29 december 2003 dient de tussenkomen de 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.

2.3. 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 ligging van de inrichting alsmede met de beoordeling van de hinderlijkheid van de inrichting voor de omwonenden.

2.4. Op 28 april 2004 stelt de raadsman van de tussenkomen de 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 onverenigbaarheid 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.

2.5. 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 tussenkomen partij de gevraagde vergunning te verlenen voor een termijn tot 2 april 2015 (i.e. samenvallend met de geldigheidsduur van de lopende vergunning voor de exploitatie van de garage-carrosserie).

2.6. 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.

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

Dit besluit maakt het voorwerp uit van voorliggende vordering tot schorsing;

3.1.1. Overwegende dat de tussenkomen partij in een eerste exceptie opwerpt dat de verzoekers geen belang hebben bij hun vordering omdat exact dezelfde activiteiten reeds eerder vergund werden bij besluit van 18 januari 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven en dat de

verzoekers in het kader van die vergunningsprocedure geen bezwaar hebben ingediend en ze die vergunning evenmin op een andere wijze hebben aangevochten;

3.1.2. Overwegende dat de tussenkomenende partij in haar verzoekschrift zelf stelt dat de milieuvergunning van 18 januari 1996 wegens "praktische omstandigheden" niet werd uitgevoerd, zodat ze is "komen te vervallen"; dat de nadelen die de verzoekers vrezen te ondervinden door de exploitatie van een carwash in hun onmiddellijke leefomgeving dan ook uitsluitend toe te schrijven zijn aan de thans aangevochten milieuvergunning; dat het beweerde gemis aan actiebereidheid van de verzoekers tijdens de afhandeling van een vroegere vergunningsaanvraag geen enkele relevantie heeft voor de beoordeling van het belang in voorliggende procedure; dat de exceptie moet worden verworpen;

3.2.1. Overwegende dat in een tweede exceptie wordt opgeworpen dat de tweede verzoeker niet beschikt over het in rechte vereiste belang omdat hij de in de onmiddellijke omgeving gelegen woning, waarvan hij eigenaar is, niet zelf bewoont;

3.2.2. Overwegende dat, om belang te hebben bij de vernietiging en de schorsing van de tenuitvoerlegging van een milieuvergunning, het niet noodzakelijk is dan men zelf in de onmiddellijke omgeving van de geplande inrichting woont; dat het volstaat dan men als eigenaar van een "naburig" onroerend goed in zijn belangen wordt getroffen; dat, bovendien, is gebleken dat de tweede verzoeker, die het aangekocht gebouw aan het restaureren is, zinnens is dit jaar nog de woning te betrekken; dat de exceptie moet worden verworpen;

4. Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring 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;

4.1.1. Overwegende dat de verzoekers in een eerste middel 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, 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 :

"16. 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 beslissingsnemende overheid de verenigbaarheid in de zin van art. 43, § 7 DROC.

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 (cfr. randnr. 4).

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

17. 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. VI. 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.

18. 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 bevroeden (cfr. supra, randnr. 5).

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.

19. 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";

4.1.2. Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat de vergunningsaanvraag wel degelijk getoetst is aan het bepaalde van artikel 43, § 7, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, dat het bestreden besluit op dat vlak een afdoende motivering bevat, dat aan de voorwaarden van artikel 43, § 8, b), van hetzelfde decreet, zoals gewijzigd door het decreet van 21 november 2003, eveneens is voldaan omdat de carwash zal worden ondergebracht in een bestaand gebouw waarvoor op 29 mei 1997 een bouwvergunning verleend is, de exploitatie niet gepaard zal gaan met een uitbreiding van dat gebouw of de gebruikte bedrijfsoppervlakte, en het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven reeds op 18 januari 1996 een milieuvergunning heeft verleend voor de exploitatie van een carwash in hetzelfde gebouw; dat zij nog stelt dat in de motivering van de bestreden beslissing "impliciet doch ondubbelzinnig aangegeven (wordt) waarom (...) deze gevraagde wijziging aan de bestaande uitbating zonder

noemenswaardige impact is op de omgeving" en dat de draagkracht van het gebied samenvalt met het onderzoek naar de bestaanbaarheid en de verenigbaarheid;

4.1.3. Overwegende dat de tussenkomende partij in haar verzoekschrift tot tussenkomst het volgende laat gelden :

"IV.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.

IV.1.2.

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.

IV.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";

4.1.4.1. 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 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 bepaling 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;

4.1.4.2. 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 noemenswaardige verhoging van de nu reeds bestaande verkeersdruk 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.

(...)"

4.1.4.3. Overwegende dat prima facie 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 waarop deze plaatsvinden en op de omringende bestemmingszones; dat in het bestreden besluit wordt overwogen dat het woongebied, dat onmiddellijk grenst aan het parkgebied, gelegen is aan een "gewestweg met veel bebouwing", dat uit "het door de exploitant bijgebracht kadasterplan kan afgeleid worden dat er in de onmiddellijke (en ruimere) omgeving van de gevraagde uitbating heel wat handelszaken aanwezig zijn", dat de carwash "geen noemenswaardige verhoging van de nu reeds bestaande verkeersdruk op de Tiensesteenweg teweeg (zal) brengen" en deze "geen wijzigende impact heeft op de verweving van functies"; dat de 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 prima facie 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 lijkt te hebben gehouden met een nochtans essentieel kenmerk van de omliggende bestemmingszone; dat, voorts, op het eerste gezicht de verwerende partij ook omzeggens geen aandacht lijkt te hebben 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 lijken 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 lijkt te kunnen 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 prima facie 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;

4.1.4.4. Overwegende dat prima facie 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; dat het middel in de besproken mate ernstig is;

4.2.1. Overwegende, wat de voorwaarde van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, dat de verzoekers in hun verzoekschrift vooreerst opmerken dat er voor de omwonenden een belangrijk verschil bestaat tussen de exploitatie van een carrosseriebedrijf en een carwash, dat in tegenstelling tot de eerste activiteit een carwash namelijk gepaard zou gaan met een verkeersstroom van aanschuivende en opnieuw vertrekkende voertuigen, met het werken met open poorten alsmede het gebruik van toestellen die intrinsiek meer hinderlijk zijn; dat de concrete nadelen die de verzoekers door de exploitatie vrezen te ondervinden als volgt worden toegelicht :

"25. De tuin van de woning van de eerste verzoekende partij ligt in het woongebied en reikt tot aan de grens van het parkgebied. Vanuit (de verdiepingen van) zijn woning heeft eerste verzoeker een zicht op de bebouwing in het parkgebied : eerst de garages die recent ten behoeve van het kantoor- en appartementsgebouw van de NV LOCACEL werden opgericht, en daarachter het bedrijfsgebouw waarin de car-wash wordt ingericht. De beide inrijpoorten van de car-wash bevinden zich op ongeveer 38m van de uiterste hoek van het woongebouw. De wachtende en vertrekkende files bevinden zich minstens 10m dichterbij.

De tuin en boomgaard van de villa ROMA, eigendom van tweede verzoeker, ligt volledig in het parkgebied en grenst aan de 4 m brede wandelweg van het

eigendom van de zusters CLARISSEN, die aan de andere zijde door een draadafsluiting wordt gescheiden van het bedrijfsgebouw (cfr supra en voor een duidelijk overzicht: stuk 4 foto p. 6).

De tuinkwaliteit van de beide verzoekende partijen bestaat erin dat zij op zaterdagmorgen nu nog rustig de krant kunnen lezen.

26. De bestreden beslissing bevat slechts twee bijzondere vergunningsvoorwaarden die relevant zijn voor de beoordeling van de concrete hinder van de omwonenden :

(1) De car-wash mag niet gebruikt worden op zon- en feestdagen en op andere dagen tussen 19.00 uur en 7.00 uur (art. 1 bijzondere voorwaarden).

Dit betekent dat de car-wash van maandag tot en met zaterdag kan geopend worden van 7.00 uur 's morgens tot 19.00 uur 's avonds, dus 12 uur per dag, het hele jaar lang. Theoretisch kan de car-wash gedurende 303 dagen per jaar worden opengesteld (365 dagen minus 52 zondagen en 10 feestdagen).

Uit een eventuele sluitingsdag tijdens de week, waarover niets is geweten, volgt geen substantiële reductie van de hinder omdat alleen op een commerciële dag zal worden gesloten. En dan nog kan er openstelling zijn gedurende 250 dagen per jaar.

(2) Vooraleer de car-wash voor het publiek wordt geopend moet tussen de burelen en de garages een groen scherm worden aangelegd met klimop en veel groengevende beplanting zoals hoogstammige bomen (art. 2 van de bijzondere vergunningsvoorwaarden).

Geen van de verzoekende partijen kan hieruit enig voordeel putten, omdat de plaats van de aanplanting zich geheel buiten de zichtlijn vanuit de woning van de eerste verzoeker bevindt (zie stuk 4 foto's p. 6 en 8 met duidelijke situering van de garages ten opzichte van de woning van eerste verzoeker), en er geen aanplanting is voorzien langsheen de draadafsluiting tussen het bedrijfsterrein en de privé-weg van de kloostergemeenschap Zusters CLARISSEN. Het voorschrift om schermgroen aan te planten is overigens niet nieuw, vermits de exploitant reeds eerder deze voorwaarde opgelegd kreeg (stuk 10, bijlagen D en F). Klaarblijkelijk werd de voorwaarde niet uitgevoerd. Misschien is er een interpretatieprobleem, omdat tussen het kantoorgebouw en de garages beton moet worden opgebroken : er is geen andere nuttige plaats waar de beplanting functioneel kan zijn.

Het impact van de bijzondere vergunningsvoorwaarden op de hinder die de verzoekende partijen zullen ondervinden is de facto dus nihil.

27. In hun bezwaarschrift van 21 januari 2004 aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven hebben de omwonenden de hinder op zeer concrete wijze omschreven (stuk 4). De verzoekende partijen verwijzen uitdrukkelijk naar dit document, dat zijn actualiteit volledig heeft behouden. De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Leuven van 23 maart 2004 evalueert de bezwaren slechts zeer formalistisch, wat gelet op de weigeringsbeslissing kan worden begrepen. De bestreden beslissing evalueert de bezwaren niet, alhoewel zij uit het dossier kenbaar waren, vermits de exploitant er tijdens de hoorzitting voor de PMVC aan refereerde.

28. De eerste verzoekende partij zal zonder twijfel de volgende hinder ondervinden :

(1) geluidshinder uit oorzaak van aanschuivende auto's, stoppen, vertrekken, starten, openen en dichtslaan van portieren, pratende mensen, de handelingen rond de stofzuigers buiten, de hogere snelheid van de vertrekkende auto's, enz.

Dezelfde hinder uit oorzaak van het gebruik van de installaties zelf, in essentie de hogedrukspuitinstallatie die zich dichtbij de grote inrijpoort bevindt, de roterende borstels, het inslaan van het water op de carrosserieën, het gebruik van hogedrukreinigers in de afdeling voor zelfwassen, het gebruik van stofzuigers en van de blaasbalgen voor droging.

Het bestreden besluit legt geen bijzondere randvoorwaarden op.

Met betrekking tot de geluidshinder legt de milieuvergunningaanvraag uit dat de droogblazers zo ver mogelijk van de bewoonde omgeving zijn opgesteld, de stofzuigers zijn vervangen door een centrale stofzuiging die binnen in het gebouw is geplaatst en wordt geïsoleerd, de luchtcompressor is opgesteld in een geïsoleerde technische ruimte, en in het geheel genomen de volledige installatie is opgesteld binnen het gebouw. Er wordt evenwel geen objectieve informatie gegeven over de geluidsproductie van de installaties, met of zonder isolatie. Het is ook algemeen geweten dat de isolatie van het gebouw, waaraan uitdrukkelijk wordt gerefereerd, niet de minste zin heeft indien poorten met een oppervlakte van bij benadering 2 keer 15m² elk permanent (moeten) openblijven.

Niets laat derhalve toe om te zeggen dat de hinder uit de opgesomde oorzaken van het geluid niet als ernstig kan worden beschouwd.

Het is noodzakelijk om te overwegen dat dit geluid theoretisch zes dagen per week van 7 uur 's morgens tot 19 uur 's avonds, dus gedurende 12 van de 24 uren per etmaal, en dit gedurende minstens 250 dagen per jaar (cfr. supra) kan worden geproduceerd.... in het parkgebied.

De bewoners omschrijven de rust in dit gebied aan de achterzijde van hun woningen als opvallend, gelet op de verkeershinder aan de Tiensesteenweg, dus aan de voorzijde van de gebouwen. Het staat vast dat de kwaliteit van de geluidsluwe omgeving van de achtertuin van de woning van eerste verzoeker (en van de terrassen en balcon van de aanpalende appartementen) zal veranderen in een zone die gekenmerkt wordt door permanente geluidshinder. Dit vormt op zichzelf al een ernstige hinder.

Het is overigens formeel onjuist dat het geluid van het verkeer langs de Tiensesteenweg de beschreven geluidshinder zal overstijgen (zie milieuvergunningaanvraag, stuk 14 bijlage 5 - preventie). Het verkeersgeluid van de gewestweg wordt op bijzondere wijze gedempt door de gebouwen, wordt door de bewoners subjectief niet als storend ervaren, en kan niet van die aard zijn dat zij de hinder van de car-wash overstemt. Deze nieuwe bron van op zichzelf ernstige geluidshinder op een plaats waar die hinder niet aanwezig was, en niet aanwezig zou mogen zijn (parkgebied), is in elk geval een zodanige verergering van de bestaande hinder, dat deze verergering op zichzelf genomen ernstig is. Dit volstaat als MTHEN (R.v.St.).

(Zie ook R.v.St., nr. 108.541 van 27 juni 2002 inzake ENNEKENS, dat de geluidshinder van een te bouwen benzinestation langs een gewestweg als ernstig beschouwt, omwille van de intrinsieke geluidsproductie (stoppen, vertrekken, dichtslaande portieren enz.), en mede omdat het constante geluid van het rijdende verkeer op de gewestweg minder storend is dan het geluid van stoppende en vertrekkende voertuigen).

(2) Visuele hinder: vanuit de ruimten op de eerste en tweede verdieping van de woning van eerste verzoeker, die ingericht zijn als ... (functies) zal het uitzicht worden verstoord door het aanschuivend, binnenrijdend, vertrekkend verkeer, en door de aanblik van de bedrijvigheden door de erg grote inrijpoorten (3m breed en meer dan 5m hoog), en niet minder door de handelingen van het reinigen van het interieur van de auto's buiten het bedrijfsgebouw op de vier plaatsen waar kan gestofzuigd worden. De beweging van de voertuigen en de handelingen is ernstig, omdat dit onwillekeurig de aandacht trekt op een plaats waar voorheen geen beweging was en de afwezigheid van beweging moet heersen die eigen is aan een parkgebied.

(3) Lichtpollutie : gedurende de helft van het jaar kan de exploitatie in de vooravond doorgaan na het vallen van de duisternis, zodat de koplampen van de bewegende auto's zullen zorgen voor een lichtpollutie die overal vanuit de woning zichtbaar is (lichtpollutie doet zich voor als een mist van lichtpartikels in de lucht). De auto's die uit het bedrijfsgebouw na het wassen vertrekken, rijden langs het bedrijfsgebouw over een afstand van tientallen meters met de

koplampen gericht op de achtergevel van de woning van eerste verzoeker. Dit licht zal doordringen tot in de woonruimten op de verdiepingen.

Ook de installaties zelf, en zonder twijfel de plaatsen voorzien voor het stofzuigen aan de buitenzijde van het gebouw, zullen verlicht zijn, en veroorzaken een in het parkgebied ongewenste lichtpollutie.

(4) Schending van de privacy: de bezoekers van de car-wash, in het bijzonder in de fase van het vertrek, hebben een panoramisch zicht op de woonruimten van de achterzijde van de woning van de eerste verzoeker, vanaf de eerste verdieping. (zie stuk 4 foto p. 8)

(5) Geurhinder en luchtpollutie uit oorzaak van draaiende motoren (diesels !), wax- en zeepgeur, weliswaar afhankelijk van de windrichting, maar niet zonder betekenis.

(6) Waterhinder uit oorzaak van zwevende waterdruppels is als gevolg van het gebruik van hogedrukspuiten in de nabijheid van de poorten niet uit te sluiten.

(7) Verkeershinder langsheen de Tiensesteenweg is, minstens op drukke ogenblikken, (nog) meer aanschuiven te verwachten. Dit veroorzaakt op zichzelf geluidshinder en pollutie door rookgassen. Dit vermindert de verkeersveiligheid ter hoogte van de woning van de eerste (en van de tweede) verzoekende partij.

29. De tweede verzoekende partij ondervindt in het bijzonder ernstige hinder in zijn tuin, die volledig in het parkgebied ligt, ter hoogte van het bedrijfsgebouw waarin de car-wash wordt gevestigd (cfr supra, randnr 7). Op die plaats ondervindt hij mutatis mutandis de hierboven beschreven hinder uit oorzaak van geluid van auto's en installaties, geurhinder, lucht- en luchtpollutie.

De vermindering van de leefkwaliteit en het woongenot leidt tot een waardevermindering van de woning, in het bijzonder omwille van de specifieke esthetische aard ervan. De tweede verzoekende partij investeert in een authentieke restauratie. Hij ontvangt daartoe een beperkte subsidie van de provincie Vlaams-Brabant, in het kader van de erkenning van niet als monument gerangschikte woningen (stuk 9). De tussenkomst in de restauratiekosten betekent niet dat de reële investeringen van de tweede verzoekende partij geringer zouden zijn. Wel integendeel, vermits aan de restauratie veel hogere eisen worden gesteld qua voorstudie, keuze van materialen, herstel van ornamenten die normalerwijze niet zouden worden hersteld (bv de boogvormige koperen dakreling op de ronde erker). Het staat vast dat hij villa ROMA niet had gekocht indien de car-wash aanwezig was geweest zoals deze nu is geconcipieerd en vergund. Hij zal ongetwijfeld niet de enige zijn om zo te redeneren.

De nadelen zijn ernstig, en tegelijk moeilijk te herstellen. Van zodra de car-washinstallatie gebouwd is, kan de hinder niet meer ongedaan worden gemaakt. Het nadeel is in hoofdde niet van financiële aard.

30. De exploitant handelt gebruikelijk snel en onverwacht, en daarenboven gemakkelijk tegen de grens van het oirbare en vergunde aan. Het is voor de verzoekende partijen noodzakelijk om zich hiertegen middels een vordering tot schorsing en een beroep tot nietigverklaring te wapenen. De bestreden beslissing moet effectief uit het rechtsverkeer worden genomen";

4.2.2. Overwegende dat de verwerende partij erop wijst dat de Tiensesteenweg in de ruime omgeving reeds gecommmercialiseerd is en dat de bijkomende exploitatie van een carwash in een bestaand vergund gebouw aan die bestaande toestand niets wezenlijks zal veranderen, dat de verzoekers impliciet toegeven dat hun tuingenot niet meer aangetast wordt dan reeds het geval is ten

gevolg van de bestaande exploitatie, dat zij bovendien uit het oog verliezen dat minstens hun zondagsrust verzekerd is door het als bijzondere vergunningsvoorwaarde opgelegde exploitatieverbod op zon- en feestdagen, dat de inrichting van een carwash in het gebouw ook als gunstig indirect gevolg zou hebben dat bepaalde luidruchtige carrosserie- en montagewerkzaamheden afgebouwd worden ten voordele van "andere minder geluidsruchtige activiteiten", dat door de verzoekers niet wordt aangetoond dat de in de vergunning opgelegde bijzondere voorwaarden onvoldoende zijn om de hinder tot aanvaardbare proporties terug te brengen, dat de uiteenzetting van de verzoekers met betrekking tot de beweerde geluidshinder louter hypothetisch is, in strijd met de feitelijke gegevens van de zaak en daarenboven louter subjectief, dat de visuele hinder enkel slaat op de gebouwen en niet op de vergunde activiteiten die binnen dat gebouw plaatsvinden, dat overlast door lichtpollutie ernstig genuanceerd moet worden omdat ze enkel kan optreden tijdens de maanden waarop in de vooravond nog een activiteit mogelijk is, dat het gevaar voor bijkomende verkeershinder werd onderzocht maar werd weerlegd in de uitgebrachte adviezen, dat het nadeel dat door de tweede verzoeker wordt aangevoerd, neerkomt op de gevreesde waardevermindering van zijn woning, hetgeen een louter financieel herstelbaar nadeel betreft;

4.2.3. Overwegende dat de tussenkomenende partij volgende repliek geeft op het door de verzoekers aangevoerd moeilijk te herstellen ernstig nadeel :

"V.1.

De tenuitvoerlegging van het bestreden besluit van de Bestendige Deputatie houdende het verlenen van een milieuvergunning voor de uitbating van een car-wash, kan voor verzoekers geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel betekenen.

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.

Indien de bouwvergunning wordt geweigerd, dan vervalt de milieuvergunning van rechtswege op de dag van de weigering van de bouwvergunning in laatste aanleg.

Het verlenen van de milieuvergunning heeft dienvolgens geen concrete gevolgen, gelet op het feit dat, zoals verzoekers zelf stellen, een stedenbouwkundige vergunning vereist is voor het wijzigen van de bestemming.

Daarenboven speelt de discussie over de milieuvergunning zich uitsluitend af op het vlak van ruimtelijke ordening en planologische voorschriften.

V.2.

Men dient zich ernstig vragen te stellen bij het nadeel dat op heden onoverkomelijk wordt voorgesteld, daar waar dit bij het verlenen van een milieuvergunning voor een car-wash bij besluit van 18 januari 1996 identiek zou zijn geweest als op vandaag.

Gelet op het feit dat destijds op geen enkele manier werd gereageerd tegen het verlenen van dezelfde vergunning, kan het nadeel dat verzoekers op heden trachten voor te stellen in twijfel worden getrokken.

V.3.

In tegenstelling tot vele kleine uitbatingen brengt een car-wash geen geurhinder met zich, noch geluidshinder, stofhinder of visuele hinder. Van verkeersoverlast kan evenmin gesproken worden gelet op de reeds zeer drukke Tiensesteenweg en de zeer ruime aanrijstroken die voor de car-wash worden voorzien.

Het is onwaarschijnlijk dat het verkeer aan de drukke gewestweg hinderlijk zal toenemen door de vestiging van een car-wash. Vergeten we niet dat er al een car-wash aanwezig is aan de overkant van de steenweg, dewelke zonder enig probleem vergund werd.

Verzoekster tot tussenkomst wijst in dat verband nog uitdrukkelijk op de overweging van de Vlaamse Minister in het kader van het verlenen van een milieuvergunning voor een benzinestation op hetzelfde adres : Geluid van aanschuivende wagens is ondergeschikt aan het geluid van de Tiensesteenweg.

Verzoekers trachten het nadeel werkelijk op vergaande wijze aan te tonen : Zo wordt gewezen op de waterhinder uit oorzaak van zwevende waterdruppels ...

Waar eerst wordt gesteld dat de uitbating slechts zichtbaar is van op de verdiepingen, wordt verder lichthinder opgeworpen door koplampen van wagens die zouden kunnen binnenschijnen. Het ene valt niet te rijmen met het andere.

Daarenboven werd de wasstraat zodanig opgesteld dat de bezoekers in de richting van het achterliggende weiland rijden.

Het dient toch te worden benadrukt dat reeds jaar en dag ter plaatse bedrijvigheid aanwezig is. Men zou zelfs kunnen stellen dat het nadeel hoofdzakelijk reeds bestaat en niet wordt veroorzaakt door de bestreden beslissing, doch wel enigszins wordt aangepast.

V.4.

Bij de beoordeling van het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel dient in elk geval rekening te worden gehouden met het feit dat de hele Tiensesteenweg uit bedrijvigheid bestaat.

Het lijkt wel of verzoekers hun nadeel toetsen aan de omstandigheden van een volledig gaaf en afgezonderd parkgebied en op die basis dezelfde bescherming en rustnormen trachten af te dwingen, terwijl zij zelf bewoner of eigenaar zijn van een eigendom in woongebied langs een drukke steenweg vol bedrijvigheid.

Wat er ook van zij, het beschreven nadeel is in elk geval niet onherstelbaar...";

4.2.4.1. Overwegende dat uit het bij de milieuvergunningsaanvraag gevoegde situeringsplan blijkt dat de achterzijde van de tuin van de eerste verzoeker (perceel 60 n 2) gelegen is op ongeveer 20 meter van de ingang van de wasstraat van de geplande carwash, dat de afstand met de achtergevel van zijn woning ongeveer 40 meter bedraagt, dat tussen zijn tuin en de inrichting zich garages bevinden waardoor er, althans vanuit de tuin, geen rechtstreeks uitzicht bestaat op de ingang aan de voorzijde van de carwash, dat de uitrit van de carwash over een afstand van 50 meter recht toeloopt op de achtergevel van de woning van de eerste verzoeker, dat de tuin en boomgaard van de tweede verzoeker (percelen 60 x 2 en 60 h 2)

evenwijdig lopen met dat gedeelte van de uitrit en ervan zijn gescheiden door een smalle wandelweg die blijkbaar toebehoort aan een kloostergemeenschap; dat de woningen van beide verzoekers zijn gelegen in een woongebied en grenzen aan een parkgebied;

4.2.4.2. Overwegende dat het aannemelijk is, gelet op de ligging van de percelen en de typische kenmerken van de vergunde exploitatie, dat de verzoekers een ernstige nadelige beïnvloeding van hun leefklimaat zullen ondergaan, inzonderheid door geluidshinder afkomstig van de wasinstallaties die via een open poort toegankelijk zijn, alsmede door het tijdens de al ruime openingstijden (van 7 uur tot 19 uur) voortdurend aan- en afrijden van cliënteel; dat mede in acht moet worden genomen dat de hinder zich situeert aan de achterzijde van de woning van de verzoekers, terwijl zij er in alle redelijkheid konden op vertrouwen dat de bestemming van de achterin gelegen percelen tot parkgebied een zekere vrijwaring biedt tegen de hinderlijkheid van een vergunningsplichtige inrichting; dat het feit dat de woningen van de verzoekers gelegen zijn aan een drukke gewestweg waar veel handelszaken gevestigd zijn, niet inhoudt dat zij er nog hinder dienen bij te nemen die zich voordoet aan de achterzijde van hun woning, dit aan de grens van een parkgebied;

4.2.4.3. Overwegende dat het argument van de tussenkomende partij dat de bestreden milieuvergunning in afwachting van het verkrijgen van de vereiste stedenbouwkundige vergunning voor de gebruikswijziging van het bestaande gebouw geschorst is niet opgaat, aangezien de bestreden milieuvergunning onmiddellijk kan worden uitgevoerd zodra de stedenbouwkundige vergunning is verleend;

4.2.4.4. Overwegende dat de verwijzing naar de vroegere vergunning van 18 januari 1996 voor dezelfde activiteiten niet relevant is daar die vergunning nooit werd uitgevoerd en derhalve reeds sedert 19 januari 1998 is vervallen; dat het gegeven dat de verzoekers tegen die vergunning destijds niet hebben geageerd geen afbreuk doet aan het intrinsiek hinderlijk karakter van de voorgenomen exploitatie; dat daarenboven de tweede verzoeker in 1996 nog geen eigenaar was van de kwestieuze woning;

5. Overwegende dat is voldaan aan de voorwaarden gesteld in artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State die vervuld moeten zijn wil een vordering tot schorsing worden toegewezen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. CELIS R. CARROSSERIE in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging 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.

Artikel 3.

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

Artikel 4.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
vierentwintig februari tweeduizend en vijf, door :

Mevr.	M.-R. BRACKE,	kamervoorzitter,
Mevr.	E. IMPENS,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

E. IMPENS.

M.-R. BRACKE.