

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 67.984 van 4 september 1997
in de zaak A. 73.616/VII-15.300.**

In zake : 1. Luc DE VIDTS,
2. Hugo PUTTAERT,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat T. DE WAELE,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Grote Hertstraat 12

tegen :

de bestendige deputatie van de provincieraad
van VLAAMS-BRABANT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat K. VAN ALSENOY,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Gallaitstraat 62.

tussenkommende partij :

de n.v. VILLAS FANTASIA,
die woonplaats kiest bij
Advocaten J. GHYSELS, P. FLAMEY en
E. EMPEREUR,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Aarlenstraat 25.

D E R A A D V A N S T A T E, VIIe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Luc DE VIDTS
en Hugo PUTTAERT op 17 maart 1997 hebben ingediend om de
schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het
besluit van 9 januari 1997 van de bestendige deputatie
van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij het
beroep dat onder meer door de verzoekers werd ingediend
tegen het besluit van 17 juni 1996 van het college van
burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek
houdende het verlenen van een milieuvergunning aan de
n.v. VILLAS FANTASIA voor het uitbaten van feestzalen,
seminarieruimten en een hotel, gelegen
J. Mertensstraat 140 te Groot-Bijgaarden, wordt verwor-
pen en het beroepen besluit gewijzigd;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Adjunct-auditeur P. SOURBRON;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 30 april 1997 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 29 mei 1997, datum waarop de zaak in voortzetting wordt uitgesteld tot de openbare terechtzitting van 5 juni 1997;

Gehoord het verslag van Staatsraad R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat T. DE WAELE, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat K. VAN ALSENOY, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaten J. GHYSELS en P. FLAMEY, die verschijnen voor de tussenkomende partij;

Gehoord het andersluidend advies van Eerste Auditeur J. DE COENE;

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

Gelet op het bij artikel 90, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State vereiste advies van de Auditeur-generaal;

Overwegende dat met een verzoekschrift van 7 april 1997 de n.v. VILLAS FANTASIA aan wie de bestreden vergunning werd toegekend vraagt om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat de feitelijke toedracht van de zaak als volgt kan worden samengevat :

1. De tussenkomende partij baat op bovenvermeld perceel een inrichting uit bestaande uit feestzalen, seminarieruimten en een hotel.

De inrichting is gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied (gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse) en is tot stand gekomen door de verbouwing en bestemmingswijziging van een oude hoeve (bouwvergunningen verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek op 24 april 1989 en 20 augustus 1991 en door de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant op 15 juni 1995).

2. Omwille van het vergunningsplichtig worden van de inrichting ten gevolge van de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende de algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II), dient de tussenkomende partij op 22 januari 1996 een aanvraag voor een milieuvergunning in bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek.

Met een besluit van 17 juni 1996 willicht het college die aanvraag in voor een termijn van twintig jaar, met uitzondering van de exploitatie van een zwembad.

3. Het door de echtparen DE VIDTS-THIENPONT en PUTTAERT-DE CEUKELAIRE tegen dit besluit ingediend beroep wordt met het bestreden besluit verworpen. Dit besluit wijzigt wel het beroepen besluit door het

terugbrengen van de geldigheidsduur van de vergunning voor de feestzalen van twintig tot vijf jaar;

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 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;

Overwegende, wat de tweede voorwaarde betreft, dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift stellen :

"Sinds geruime tijd stellen verzoekers vast dat de hinder, en met name de geluids- en verkeershinder die de uitbating van 'DE WAERBOOM' veroorzaakt, steeds verder in intensiteit is toegenomen.

De toename van de hinder ging daarbij wellicht niet toevallig hand in hand met de verdere aanpassingen en uitbreidingen die de exploitanten van de inrichting steeds opnieuw doorvoerden, waarbij de methode er stevast in bestond de werken eerst uit te voeren en pas nadien te regulariseren.

Verzoekers hebben herhaaldelijk en op konsekvente wijze de hinder veroorzaakt door de uitbating van 'DE WAERBOOM' aan de kaak gesteld en aangeklaagd, en het gemeentebestuur voortdurend gewezen op zijn wettelijke plicht om op te treden en de rust te handhaven.

Daarbij dient erop gewezen te worden dat geen van beide verzoekers op het ogenblik dat zij zich in de J. Mertensstraat zijn komen vestigen konden bevroeden wat de familie COPPENS met het 'WAERBOOMHOF', zoals dit op alle topografische kaarten aangeduid stond, van plan was.

De fotoreeks in bijlage toont duidelijk het contrast tussen de hoeve 'WAERBOOM' in zijn vroegere en huidige vorm.

Eerste verzoeker en zijn echtgenote hebben de woning aan de J. Mertensstraat 133 aangekocht begin 1989 omwille van zijn uitzonderlijke situering in een sterk glooiend landschappelijk waardevol agrarisch gebied, op een steenworp van Brussel-stad en een

verheven ligging met een uitgestrekt vergezicht over de hoofdstad en randgemeenten.

Aanvankelijk meenden eerste verzoeker en zijn echtgenote dat het afdoende zou zijn om de uitbaters te wijzen op de hinder die eerst eerder sporadisch optrad.

Doch toen vooral vanaf eind 1995 de exploitanten werken verderzetten zonder vergunning en de geluidshinder gestaag toenam, zagen zij zich verplicht de politie in te schakelen om processen-verbaal op te stellen, waarbij de verantwoordelijken van 'DE WAERBOOM' verklaarden 'geen burens te hebben'

.....

Tweede verzoeker is zich in september 1990 met zijn echtgenote komen vestigen in de vroegere ouderlijke woonst op het huisnummer 138, gelegen op een beschutte heuvelflank temidden het groen.

Voor hen zijn de problemen met de uitbating van 'DE WAERBOOM' begonnen vanaf 1991, toen in een eerste fase grootscheepse werken werden uitgevoerd en in een tweede fase, mede gezien de gerealiseerde schaalgrootte en de houding van de uitbaters, de hinder voor hun leef- en woonomgeving overhand toenam.

De veelvuldige klachten vanwege verzoekers stuitten daarbij onveranderd op onbegrip en een opvallend gebrek aan medewerking vanwege het gemeentebestuur, dit mede omdat voor de uitbating, althans tot 1 augustus 1995, geen milieuvergunning vereist was.

De inrichting 'DE WAERBOOM' veroorzaakt in zijn huidige conceptie hinder die de grenzen van het toelaatbare ver overschrijdt.

Deze hinder houdt nauw verband met de schaalgrootte van 'DE WAERBOOM'; zo blijkt uit een publiciteitsfolder uitgegeven door 'DE WAERBOOM' zelf dat de zalen, receptiezaal en lobby samen een capaciteit hebben tot 2.440 personen (zie copie in bijlage).

Voor eerste verzoeker bestaat deze hinder vooral in geluidsoverlast, dit wanneer feesten doorgaan met open vensters en zelfs buiten, doch ook met gesloten vensters.

Luide muziek, trillingen wegens de 'bass-geluiden' en lawaaijige feestgangers verstoren dan de nachtrust tot in de vroege uurtjes.

De ligging van de E 40 Brussel-Oostende voorbij 'DE WAERBOOM' vormt in dit kader geenszins een geldig excuus, gezien de feestzalen net vooral lawaai produceren op een ogenblik dat het kalm is op de autosnelweg, en gezien de aard van het geluid afkomstig van 'DE WAERBOOM' (luide muziek, basstrillingen en lawaaijige feestvierders) niet vergelijkbaar is met het gelijkmatige achtergrondgeluidsniveau van de snelweg.

Tevens kunnen hier niet onvermeld blijven, de pogingen die de uitbaters blijven ondernemen om de

weide vlak naast de woning van eerste verzoeker te gebruiken als bijkomende parking (het perceel nr. 354 a; zie kadasterplan in bijlage).

Ondanks de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, ondernamen de uitbaters van 'DE WAERBOOM' in de loop van de maand november 1995 zonder enige vergunning grootscheepse werken om een grote parking in te richten, werken die door toedoen van verzoekers evenwel werden stilgelegd (doch sluiks verdergezet).

Nog op 13 en 14 december 1996 jongstleden verleende de burgemeester aan de exploitanten een 'persoonlijke toelating' voor het 'eenmalig' gebruik van het perceel als parking, waarop verzoekers middels een aangetekend schrijven d.d. 16 december 1996 krachtig gereageerd hebben (zie copie in bijlage).

Daarnaast parkeren de auto's vooraan de eigendom, tussen de hoek van de J. Mertensstraat en de Kortemansstraat enerzijds en de brug over de E 40 anderzijds, op ongecontroleerde wijze op het openbaar domein, dat de facto door 'DE WAERBOOM' werd ingepalmd.

Tweede verzoeker ondervindt vooral overlast wegens de nieuwe toegang die werd aangelegd achteraan de eigendom. De toeloop voor feesten is meestal dermate groot dat de voorhanden zijnde parkeerplaatsen ruim onvoldoende zijn, en de gasten door de parkeerpachters zelfs verplicht worden om hun wagens te parkeren langs de oprijlaan en kriskras op het domein, tot vlakbij de grens met de eigendom van tweede verzoeker.

Tweede verzoeker heeft vergeefse pogingen ondernomen om hieromtrent met 'DE WAERBOOM' werkbare afspraken te maken, doch de uitbaters zijn zelfs in gebreke gebleven om het overeengekomen groenscherm te plaatsen.....

Samen met de pogingen die worden ondernomen om de weide naast de woning van eerste verzoeker om te vormen tot parking, tonen deze feiten duidelijk aan dat de feestzalen 'DE WAERBOOM' via onvergunde en onwettige uitbreidingen werkelijk uit hun voegen gebarsten zijn, en geenszins nog verenigbaar zijn met de draagkracht van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de plaatselijke woonomgeving.

Een schorsingsarrest zal duidelijk maken dat de uitbating van een feestzaal als 'DE WAERBOOM' in de huidige omvang en vorm strijdig is met de kenmerken van de omgeving, en kan verzoekers voor de vele jaren dat anders gewacht moet worden op een arrest ten gronde, terug het rustig woongenot opleveren dat zij hadden toen zij zich ter plaatse kwamen vestigen.

Om deze redenen is het nadeel dat door het bestreden besluit berokkend wordt, ernstig en moeilijk te herstellen";

Overwegende dat de verwerende partij hier in haar nota onder meer op antwoordt :

"ER IS GEEN MOEILIK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL (M.T.H.E.N)

Alhoewel de motivatie van het verzoekschrift terzake tamelijk uitgebreid is (blz. 5 t.e.m. 9) bevat het nochtans geen concrete gegevens van aard om het M.T.H.E.N. te staven; integendeel blijkt duidelijk dat een groot aantal aangehaalde grieven geenszins in rechtstreeks verband staan met de bestreden vergunning.

a) Zo wordt in dit verband onterecht aangehaald dat verzoekers, toen zij ter plaatse kwamen wonen, niet konden veronderstellen wat de familie COPPENS met het 'WAERBOOMHOF' van plan was, met als bijkomende vermelding dat de problemen van de uitbating van 'DE WAERBOOM' begonnen zijn in 1991 (en waarbij verzoekers er terecht op wijzen dat er toen geen milieuvergunning vereist was)

b) Vervolgens roepen verzoekers geluidshinder in, wat desgevallend (echter quod non in casu - zie verder) een middel ten gronde zou zijn, doch geen M.T.H.E.N.

c) Verder roepen verzoekers ook het feit in dat de uitbaters pogingen zouden ondernemen om een weide als parking te gebruiken (wat evenmin iets te maken heeft met de bestreden beslissing)

d) Tweede verzoeker klaagt vervolgens over de nieuwe toegang, alsook over het parkeren van de gasten, wat evenmin een M.T.H.E.N. is.

In feite wensen verzoekers (zie motivering blz. 8 alinea 3) enerzijds een signaal te geven aan de uitbaters van 'DE WAERBOOM' en anderzijds wensen zij enkel een schorsingsarrest, omdat zij anders nog vele jaren zouden moeten wachten op een arrest ten gronde.

Een dergelijk argument kan in elke voor Uw Raad ingeleide zaak worden ingeroepen, en is mogelijk een gegronde kritiek op de gangbare termijnen, doch volstaat geenszins voor het door de wet voorziene M.T.H.E.N.";

Overwegende dat de tussenkomende partij in dit verband o.a. aanvoert :

"34. De verzoekende partijen beweren in hun vordering dat zij reeds vanaf 1991 hinder voor hun leef- en woonomgeving hebben ondergaan.

Zij voegen daar nog aan toe dat zij steevast een gebrek aan medewerking vanwege het gemeentebestuur hebben ondervonden, en dat dit mede was omdat er voor de uitbating in kwestie geen milieuvergunning vereist was, althans tot 1 augustus 1995 (blz. 6 vordering tot schorsing).

Er dient inderdaad beklemtoond te worden dat de uitbating niet dateert van de afgifte van de milieuvergunning in de bestreden akte, doch van jaren daarvoor, precies omdat er vóór 1 augustus 1995 geen vergunningsplicht bestond.

De vermeende hinder, die overigens op geen enkele wijze wordt gestaafd door één of ander document, kan dan ook zeker niet het gevolg zijn van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte, doch hoogstens hetzij van de jarenlange, regelmatige uitbating, zonder dat daarvoor een milieuvergunning vereist was, hetzij van de hoger aangeduide bouwvergunningen, die de verzoekende partijen thans niet nalaten te bekritisieren, doch die zij verzuimd hebben om aan te vechten.

Er is dus hoegenaamd geen causaal verband tussen de beweerde hinder en de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte.

35. De verzoekende partijen kunnen het beoogde effect niet bekomen met de gevorderde schorsing, nu in geval van schorsing de tot tussenkomst verzoekende partij in ieder geval zal kunnen terugvallen op het vergunningsbesluit van het schepencollege dd. 17 juni 1996, waartegen een niet-schorsend beroep was ingesteld.

Dit niet-schorsend beroep zal in geval van schorsing van het bestreden besluit opnieuw hangende zijn, in welk geval de tot tussenkomst verzoekende partij verder de uitbating mag verzekeren, zowel op grond van het uitvoerbaar vergunningsbesluit van 17 juni 1996, als op grond van het wettelijk voordeel van artikel 16, §3 van het milieuvergunningsdecreet.

Zelfs een schorsingsarrest zal bijgevolg de vermeende hinderlijke gevolgen van het bestreden besluit niet kunnen wegnemen.

36. De door de verzoekende partijen ingeroepen nadelen (geluidsoverlast - parkeren auto's - nieuwe toegang - draagkracht omgeving) zijn ofwel niet noodzakelijk het gevolg van het gedeelte van de inrichting dat vergunningsplichtig is, zijn ofwel dermate vaag dat zij tegen om het even welke per definitie hinderlijke inrichting kunnen ingeroepen worden, of zijn tenslotte voldoende ondervangen door de reglementaire voorschriften ter zake, zoals deze voor de geluidsbepierking.

37. Tenslotte verzoekt de tot tussenkomst verzoekende partij de Raad uitdrukkelijk aan belangenafweging te doen, nu er niet is in te zien waarom de belangen van twee geïsoleerde bewoners, die zich met kennis van zaken op een later ogenblik zijn komen

vestigen, pal tegen de E40 in een voor hen zone-vreemde omgeving (een klein, aangetast, achterhaald agrarisch gebied, tegen de E40 aan) noodzakelijkerwijs moeten geplaatst worden boven deze van de tot tussenkomst verzoekende partij, die sedert 1989 op regelmatige wijze beschikt over een vergunning voor bestemmingswijziging en die feesten zal dienen af te gelasten, althans indien de schorsing het door de verzoekende partijen gewenste effect zou hebben";

Overwegende dat de exploitatie die met het bestreden besluit vergund wordt, pas door de inwerkingtreding van VLAREM II vergunningsplichtig is geworden; dat tevoren enkel een bouwvergunning was vereist; dat de basisbouwvergunning, nl. tot het verbouwen en wijzigen van de bestemming van de bestaande hoeve tot feestzaal en vergaderzaal, op 24 april 1989 werd verleend; dat op 20 augustus 1991 een bouwvergunning voor het gedeeltelijk aanpassen van het betrokken gebouw werd afgeleverd; dat de tussenkomende partij dan ook rechtsgeldig haar inrichting kon uitbaten, bij gebreke aan enig beroep ingesteld tegen voormelde bouwvergunningen; dat de verzoekende partijen wel gewag maken van "veelvuldige klachten", doch noch voormelde bouwvergunningen, noch een nog op 15 juni 1995 verleende regularisatiebouwvergunning, die onder meer de aanleg van de door verzoekers vermelde toegangsweg toeliet, hebben bestreden; dat zij zo gedoogd hebben dat de tussenkomende partij haar inrichting begon te exploiteren; dat zij niet aantonen dat de thans bestreden milieuvergunning nieuwe vormen van ernstige hinder zal teweegbrengen; dat die houding van verzoekers de ernst van de ingeroepen nadelen tegenspreekt, minstens sterk relativeert; dat zij aldus niet aantonen dat de ingeroepen nadelen dermate ernstig zijn dat zij de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit kunnen wettigen;

Overwegende dat derhalve aan de tweede voorwaarde gesteld door artikel 17, § 2, van de

gecoördineerde wetten op de Raad van State niet is voldaan; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. VILLAS FANTASIA in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vier september 1900 zevenennegentig, door de VIIe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M.-R. BRACKE,	kamervoorzitter,
de HH.	D. VERBIEST,	staatsraad,
	R. STEVENS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

M.-R. BRACKE.