

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 1 augustus 2017 met nummer RvVb/S/1617/1098
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0138/S

Verzoekende partijen	1. de heer Bart VAN CRAENENBROECK 2. mevrouw Joke VRANCKX vertegenwoordigd door advocaat Ciska SERVAIS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Roderveldlaan 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomenende partijen	1. de bvba MOEYS ALEX 2. de heer Alexandre Joseph MOEYS vertegenwoordigd door advocaat Patrick Dillemans met woonplaatskeuze op het kantoor te 3040 Huldenberg (Neerijse), Loonbeekstraat 25

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 februari 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 1 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bertem van 25 april 2016 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de afbraak van een overdekte staanplaats, het verbouwen en renoveren van een bestaande opslag- en stockagehal, het bijbouwen van een opslag- en stockagehal met demonstratieruimtes en de gedeeltelijke heraanleg van de omgevingsaanleg en de regularisatie van een woning as-built op de percelen gelegen te 3060 Bertem, Beekstraat 10 en Nijvelsebaan 215, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 317l, 317m, 325b, 332, 334a, 335, 337g, 430b.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 6 april 2017 om in de procedure tot schorsing tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 22 mei 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 13 juni 2017.

Advocaat Ciska SERVAIS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Jeroen VAN EETVELDE, *loco* Patrick DILLEMANS, voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

De raadsman van de verzoekende partijen legt ter zitting bijkomend stukken neer, met name actuele foto's van de bouw van de loods. De raadsman van de tussenkomende partijen uit hiertegen geen bezwaar.

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

III. FEITEN

De eerste tussenkomende partij dient op 23 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bertem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van een overdekte staanplaats, het verbouwen en renoveren van een bestaande opslag- en stockagehal, het bijbouwen van een opslag- en stockagehal met demonstratieruimtes en de gedeeltelijke heraanleg van de omgevingsaanleg en de regularisatie van een woning as-built op de percelen gelegen te 3060 Bertem, Beekstraat 10 en Nijvelsebaan 215

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, deels in woongebied met landelijk karakter en deels in natuurgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 januari 2016 tot en met 26 februari 2016, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De Gecoro adviseert op 28 januari 2016 gunstig.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 18 februari 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 19 februari 2016 voorwaardelijk gunstig.

De Watergroep adviseert op 23 februari 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling archeologie adviseert op 25 februari 2016 gunstig.

Het Toegankelijkheidsbureau adviseert op 26 februari 2016 gunstig.

De provinciale dienst Waterlopen adviseert op 7 maart 2016 voorwaardelijk gunstig.

Infrax adviseert op 10 maart 2016 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van de hulpverleningszone Vlaams-Brabant Oost adviseert op 15 april 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 25 april 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college stelt in haar beslissing, waarin zij zich integraal aansluit bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de motivering ervan tot de hare maakt:

“ ...

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd van 28 januari 2016 tot en met 26 februari 2016 openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. Er werden 6 klachten ingediend.

Bespreking klachten

Dezelfde opmerkingen uit verschillende bezwaarschriften worden samengevoegd en gelijktijdig behandeld en beoordeeld.

Bezwaar

Toegang via Beekstraat

Uit de aanvraag blijkt duidelijk dat de doodlopende residentiële Beekstraat als alternatieve toegangsweg voor het bedrijf wordt voorzien. Deze straat is hiervoor totaal ongeschikt (breedte, inrichting, wegdek) om het zware verkeer op te vangen en wordt bijzonder gevaarlijk voor kinderen die deze straat als speelstraat gebruiken. De alternatieve uitgang kan een permanent karakter krijgen met alle gevolgen voor de leefbaarheid in deze rustige doodlopende straat. Ook de bedrijfssite en loods vertoont kenmerken die toegang mogelijk maken (beperkte bomenrij achteraan, doorgang rond de loods, privé-uitweg aan woning, dubbele branddeur achteraan). Het gebruik van de Beekstraat staat letterlijk in de motiveringsnota gevoegd bij de aanvraag nl. “De inrit aan de zijde van de Beekstraat zal ervoor zorgen dat dit bedrijf tijdens de geplande wegeniswerken niet van de buitenwereld zal afgesloten worden”. Er zijn alternatieve oplossingen die beter geschikt zijn.

Bespreking

Het is niet de bedoeling van het bedrijf om een permanente toegangsweg via de Beekstraat te voorzien maar eventueel wel tijdelijk tijdens de uitvoering van de herinrichting van de Nijvelsebaan. In de motiveringsnota staat ook letterlijk “tijdens de geplande wegeniswerken”. Deze mogelijkheid zou voor het bedrijf (en misschien zelfs voor de omgeving) een tijdelijke ontsluitingsoplossing kunnen bieden (is ook sterk afhankelijk van de fasering van de werken aan de Nijvelsebaan) en getuigt van een goede en vooruitziende bedrijfsvoering. Het brugje over de Ruwaal moet ook eerst nog aan grondig stabiliteitsonderzoek onderworpen worden.

Deze opmerking wordt niet aanvaard. De bezorgdheid van de bewoners is terecht maar een permanente toegangsweg via de Beekstraat is niet opgenomen in de aanvraag.

Bezwaar

Waterhuishouding

De problematiek van de waterhuishouding krijgt niet de nodige aandacht. Al het bijkomende water van de daken en verhardingen zal zich ongehinderd in de Ruwaal storten en bijdragen tot overstromingen.

Bespreking

Naar aanleiding van de vorige uitbreiding van het bedrijf is 2006 werd op vraag van het college reeds een uitgebreide studie over de opvang, infiltratie en hergebruik van het hemelwater opgemaakt. De voorzieningen die toen aangelegd werden voor het opvangen en bufferen hebben hun deugdelijkheid bewezen. Naar aanleiding van de huidige aanvraag wordt een bijkomende buffering (infiltratie problematisch in deze zone) van 1 12 860 liter voorzien waardoor het totale buffervolume 165 860 liter bedraagt. Volgens de gewestelijke verordening hemelwater is er een bufferzone noodzakelijk van 95 375 liter voor deze inrichting. De voorzieningen zijn

ruim voldoende om alle regenwater op te vangen en te bufferen zodat er geen bijkomende druk ontstaat op de Ruwaal en de omgeving.

Dit bezwaar wordt niet aanvaard

Bezwaar

Impact op het natuurgebied

Een gebouw van dergelijk omvang hoort niet thuis in een landelijke omgeving waar bovendien geen enkele buffer is voorzien tussen het bedrijf en het natuurgebied. Deze mastodont gaat een zeer nefast effect hebben op de omgeving en de wandelaars die gebruik maken van de wandelpaden.

De visuele impact op het natuurgebied gaat enorm zijn en de economische beslissingen mogen niet de overhand nemen waardoor de kwaliteit van het natuurgebied vermindert.

Bespreking

De bepalingen over de impact op het natuurgebied worden weerlegd door de bepalingen van het voorwaardelijke gunstige advies van het Agentschap voor Natuur en Bos en de uitslag van de natuurtoets waaruit blijkt dat de vergunningsplichtige activiteit geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN-gebied zal veroorzaken.

Deze opmerking wordt niet aanvaard.

Bezwaar

Bestemmingsvoorschriften

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen gewijzigd op 25 januari 2002 en 25 oktober 2002.

Na deze uitbreiding kan men niet meer spreken over kleinbedrijf. Men kan ten stelligste in twijfel trekken of het bedrijf gezien de grootte van de oppervlakte en mede de impact op de omgeving nog onder deze bepaling valt.

Een bedrijf van deze omvang hoort thuis in een industriegebied en niet in een woongebied met landelijk karakter.

De bebouwingsdichtheid is niet in verhouding tot andere percelen in woongebied met landelijk karakter. De normale dichtheid wordt overschreden.

Bespreking

Deze omzendbrief bevat ook volgende bepalingen.

Met kleinbedrijf wordt bedoeld **industrie op kleine schaal**. Bij de beoordeling van de vraag of een inrichting al dan niet als kleinbedrijf kan worden beschouwd, **kan dan ook rekening worden gehouden met de omvang van het bedrijf dit is zowel met de oppervlaktebehoefte als met de omzet en het aantal personeelsleden dat er tewerkgesteld wordt, alsmede met de (objectieve) aard van de ongemakken die de activiteit meebrengt voor de omgeving.**

Als kleinbedrijf kan bijvoorbeeld worden beschouwd een kleinschalige drukkerij.

Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd "voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven". Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0 worden toegelaten.

ARTIKEL 5.1.0 DE WOONGEBIEDEN

...

Gelet op het voorgaande kan het volgende geconcludeerd worden:

- Het is duidelijk dat het bedrijf gesitueerd is aan de rand van een landelijk dorp waar in de omgeving nog een aantal landbouwbedrijven zijn gevestigd waarvan de bedrijfsgebouwen, mede door de nog steeds aan de gang zijnde schaalvergroting in de landbouw, ook een zeer aanzienlijke omvang hebben. Het landbouwbedrijf naast het bedrijf is een omwille van milieutechnische problemen en plaatsgebrek gedeeltelijk geherlokaliseerd naar het Begijnhof. In agrarisch gebied werd een dubbele loods

opgetrokken met een oppervlakte van 2125 m². De bebouwde oppervlakte van de bedrijfsgebouwen naast de op te richten loods bedraagt 3455 m². De bedrijfsgebouwen van het bedrijf op het kruispunt van de Nijvelsebaan en de Ruwaal hebben een oppervlakte van ongeveer 2550 m².

Na uitbreiding van de bedrijfsloods komt de totale bebouwde oppervlakte op 3875 m² wat aanvaardbaar is gelet op de bestaande gebouwen in de omgeving.

- Kleinbedrijf slaat niet enkel op de omvang van het bedrijf maar ook de objectieve aard van de ongemakken die de activiteit meebrengt voor de omgeving. Gelet op de aard van de activiteiten zijn er in het verleden weinig of geen problemen op dit vlak geweest met het bedrijf. De huidige uitbreiding is er zelfs op gericht om de ongemakken die zouden kunnen ontstaan voor de omgeving tot het absolute minimum te beperken (alle werkzaamheden inpandig).
- De loods is vrij omvangrijk maar gelet op de oppervlakte van het terrein blijft deze nog binnen de perken en is vergelijkbaar of zelfs lager dan de bezettingsgraad van het naastgelegen landbouwbedrijf.

Deze bezwaren worden niet aanvaard.

Bezwaar

Privacy

Omwille van het hoogte van het gebouw met annex terrassen zal er een inbreuk van privacy ontstaan voor de omwonenden die tot op heden nog niet bestond.

Bespreking

Door het terras rond de demonstratieruimte op de verdieping kan er inderdaad een probleem van privacy ontstaan. Het is ook zo dat er op kortere afstand nog bijkomende woningen in de Beekstraat kunnen opgericht worden (Crabbé).

Dit bezwaar wordt aanvaard maar er kan aan tegemoet gekomen worden door het opleggen van voorwaarden in de vergunning.

Bezwaar

Visuele hinder

De voorziene hoogstamboomgaard is totaal ontoereikend om de impact op de omgeving op te vangen. De huidige afsluiting van 1,80 m is eerder geschikt voor een gesloten jeugdinstelling dan voor een bedrijf gelegen in landelijk gebied.

Een gebouw van 10,50 m hoog waardoor de visuele hinder in de Beekstraat enorm zal zijn en waardoor het zicht op het natuurgebied ontnomen wordt. Er moet rondom het gebouw een groene gordel 'bos' aangelegd worden van minstens 10 m breed.

Bespreking

De visuele hinder voor de bewoners van de Beekstraat is, gelet op het bestaande en voorziene groenscherm, de hoogte van de loods van ongeveer 12 m (klassieke woning heeft al gauw een totale hoogte van 12,50 m) en het reliëf van de omgeving, eerder beperkt en niet buitensporig in een woongebied met landelijk karakter met in de omgeving nog een aantal landbouwbedrijven en hun omvangrijke bedrijfsgebouwen. De loods buiten de demonstratieruimte heeft een hoogte van 7,27 m. Het visuele massieve karakter van de loods, die het bestaande terreinprofiel grotendeels volgt, zal op termijn verdwijnen door het voorziene groenscherm.

Het uitzicht of de grond van een ander of een zone is geen verworven recht en zeker niet in een straat waar langs beide zijden gebouwd kan worden.

Deze bezwaren worden niet aanvaard.

Bezwaar

Woonkwaliteit omgeving

Het college moet zich houden aan de belofte naar aanleiding van de verlegging van de voetwegen: "Het verleggen van de voetweg wil niet zeggen dat het bedrijf een blanco cheque voor uitbreiding krijgt. Er moet en zal rekening worden gehouden met de woonkwaliteit van de omwonenden" (Krantenbericht 26/09/2013 Marc Morre(i)s).

Bespreking

Het historisch gegroeide bedrijf (zie historiek) zorgt door de aard van de werkzaamheden (enkel stockage van afgewerkte producten tot de plaatsing) op het ogenblik voor reeds weinig of geen problemen in de omgeving.

Het is de bedoeling van het bedrijf om **alle** werkzaamheden, inclusief leveringen, indoor te organiseren wat zeker een positieve invloed heeft op de hinder voor de omgeving en de verrommeling van het bedrijfsterrein.

Deze bezwaren worden niet aanvaard.

...

Functionele inpasbaarheid

Het project is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften gevoegd bij het gewestplan Leuven. Het uitbreiden van een bestaand bedrijf in woongebied met landelijk karakter aan de rand van het dorpsweefsel met in de omgeving nog een aantal agrarische bedrijven met vrij tot zeer omvangrijke bedrijfsgebouwen is functioneel inpasbaar in de omgeving. De aanpassingen aan de woning zijn verwaarloosbaar.

Mobiliteitsimpact

Het ontwerp voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor het personeel en de bezoekers. Door de leveringen in de loods te organiseren, wordt de hinder op de gewestweg Nijvelsebaan ook tot praktisch nul herleid. Alle verkeersbewegingen met uitzondering van toekomen en vertrekken vinden ofwel inpandig of op het bedrijfsterrein plaats waardoor de verkeershinder in de omgeving zeker zal afnemen. De voetweg is verlegd waardoor de verbinding voor de zwakke weggebruikers gevrijwaard blijft. De mogelijkheid van tijdelijke ontsluiting via de beekstraat is enkel aan de orde wanneer de heraanleg van de Nijvelsebaan zal gerealiseerd worden.

Schaal

De schaal en oppervlakte van het gebouw is een rechtstreeks gevolg van het plan om alle aan het bedrijf gerelateerde werkzaamheden binnen in het gebouw uit te voeren. Hierdoor ontstaat minder hinder voor de omgeving maar dit heeft wel gevolgen voor de omvang van de bedrijfsloods. De totale hoogte van de loods komt overeen met de hoogte van een klassieke woning met twee bouwlagen en een zadeldak. Dat het nieuwe gedeelte op het laagste punt van het perceel wordt ingeplant heeft ook een positieve impact op de visuele schaal van de bedrijfshal. De oppervlakte is vrij ruim maar niet overdreven afwijkend van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen van de landbouwers in de omgeving.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Niettegenstaande de vrij grote oppervlakte van de bedrijfsloods blijft er op het perceel nog voldoende onbebouwde ruimte over voor het bufferen van de loods ten opzichte van de aangrenzende percelen, gebieden, voetwegen en waterloop (behoud van het berkenbos, aanleg nieuwe hoogstamboomgaard, aanleg nieuwe begroening loods en de vijver). Hierdoor is de bouwdichtheid op het perceel niet overdreven of zelfs kleiner in verhouding tot de andere bedrijven in de omgeving.

Visueel-vormelijke elementen

Het gebouw wordt opgericht in materialen in verschillende grijs tinten waardoor een vrij neutrale uitstraling wordt verkregen. Ten opzichte van de Nijvelsebaan wordt het straatbeeld quasi niet gewijzigd. De loods zal zichtbaar zijn vanop bepaalde plaatsen van de Beekstraat maar gelet op de geringe hoogte en het reliëf blijft de visuele hinder binnen aanvaardbare normen in een woongebied met landelijk karakter. De bestaande en nieuwe groenaanleg zullen zorgen voor een verantwoorde integratie in het straatbeeld en de omgeving.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing op de aanvraag.

Reliëf

Geringe reliëfwijzigingen in relatie tot het ontwerp en de omgeving zijn in deze zone nooit helemaal uit te sluiten.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Indien de opgelegde voorwaarden in de adviezen, de huidige vergunning en de eventuele milieuvergunning nageleefd worden, wordt de hinder voor de omgeving beperkt tot een aanvaardbaar peil (zie ook openbaar onderzoek).

Conclusie:

Het voorgestelde project is planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

...

Besluit

eenparig

Artikel 1:

Het college heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse codex ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten en sluit zich integraal aan bij de argumentatie en het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.

Artikel 2:

Het college levert een vergunning af aan Alexandre Moeys namens Moeys Alex BVBA voor de afbraak van een overdekte staanplaats, het verbouwen van een bestaande opslag- en stockagehal, het bijbouwen van een opslag- en stockagehal met demonstratieruimtes, de gedeeltelijke heraanleg van de omgevingsaanleg en de regularisatie van een woning as-built te 3060 Korbeek-Dijle, Nijvelsebaan 215, sectie B nr 317l, 317m, 325b, 332, 334a, 335, 337g en 430b, onder volgende voorwaarden:

- op de borstwering van het terras rondom de demonstratieruimte (eerste verdieping) moet een lichtdoorlatend ondoorzichtig scherm met een hoogte van 0,80 m aangebracht worden ter bescherming van de privacy van de omwonenden*
- alle voorziene groenaanleg wordt uitgevoerd in het eerstvolgend plantseizoen volgend op de oprichting van de bedrijfsloods*
- de voorwaarden opgelegd in het advies van Agentschap voor Natuur en Bos van 18 februari 2016 moeten strikt worden nageleefd*
- de voorwaarden opgelegd in het advies van Agentschap voor Wegen en Verkeer van 19 februari 2016 moeten strikt worden nageleefd*
- de voorwaarden opgelegd in het advies van de Watergroep van 23 februari 2016 moeten strikt worden nageleefd*
- de voorwaarden opgelegd in het advies van Onroerend Erfgoed van 25 februari 2016 moeten strikt worden nageleefd*
- de voorwaarden opgelegd in het advies van Inter van 26 februari 2016 moeten strikt worden nageleefd*
- de voorwaarden opgelegd in het advies van de provinciale dienst Waterlopen van 7 maart 2016 moeten strikt worden nageleefd*
- de voorwaarden opgelegd in het advies van Infrax van 10 maart 2016 moeten strikt worden nageleefd*
- de voorwaarden opgelegd in het advies van de brandpreventiedienst van de hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant van 6 april 2016 moeten strikt worden nageleefd*

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 24 mei 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 augustus 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

"...

a) *Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is gelegen binnen een mogelijke overstromingsgevoelige zone. De provinciale dienst Waterlopen bracht een gunstig advies uit met enkele voorwaarden die vooral betrekking hebben op het vrijwaren van de 5m-zone langs de beek, wat nu niet overal gebeurd is. Zo staat er bijvoorbeeld een overkapping vlak langs de waterloop. Ook moeten alle planten in deze zone overrijdbaar zijn.*

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. Er wordt geen nieuwe hemelwaterput geplaatst aangezien de bestaande put van 10.000l behouden blijft. Bijkomend op de bestaande buffervoorziening van 53.000l wordt er een nieuwe buffervoorziening van 112.860l geplaatst. De aanvrager kiest er voor om te bufferen in plaats van te infiltreren. De gemeente vermeldt dat 'infiltreren in deze zone zeer problematisch is. Er wordt echter niet aangetoond waarom dit zo zou zijn. In principe wordt steeds voorrang geven aan infiltratie, zelfs als dit wat trager zou verlopen dan op andere plekken. Er kan op dit moment niet vastgesteld worden of de aanvraag in overeenstemming is met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De bijkomende verharding wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen of laat toe dat het hemelwater dat op deze verharding terechtkomt kan infiltreren in een naastgelegen groenzone waardoor er wel voldaan is aan de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen.

Ook Infrac bracht een advies uit over de aanvraag. Dit advies is gunstig als er enkele voorwaarden met betrekking tot de riolering worden nageleefd.

b) *In navolging van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines emissies, watersysteem en mobiliteit. Er wordt geconcludeerd dat er geen m.e.r.-rapport opgemaakt moet worden.*

Bij het aanvraagdossier is een voortoets gevoegd. De voortoets is een tool aangereikt door het Agentschap voor Natuur en Bos. Aan de hand van deze screening kan de initiatiefnemer nagaan of er een waarschijnlijkheid of een risico bestaat op een betekenisvolle aantasting van de actuele en potentieel te realiseren habitats (en in een verdere fase van de uitwerking ook soorten) die voorkomen in deze speciale beschermingszone. Geeft de voortoets aan dat er géén risico op een betekenisvolle aantasting te verwachten is dan moet de initiatiefnemer geen passende beoordeling opmaken. Is er wel een waarschijnlijkheid of een risico dan is verder onderzoek door de initiatiefnemer of overleg met het ANB aangewezen om te bepalen of er een betekenisvolle aantasting kan zijn. Hieruit blijkt dan of een passende beoordeling is vereist.

Uit het resultaat van de voortoets blijkt dat er geen risico is op betekenisvolle aantasting van de actuele en mogelijke toekomstige habitats in speciale bestemmingszones. De uitwerking van een passende beoordeling is niet nodig. Bijkomend werd er door de gemeente advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos met betrekking tot de ligging in een vogelrichtlijngebied en de gedeeltelijke ligging in een VEN-gebied. Het agentschap heeft geen bezwaren tegen de voorliggende aanvraag mits naleving van de volgende voorwaarde: Voor de aanplanting van de hoogstamboomgaard mag het grasland niet gescheurd worden. Er mogen alleen plantgaten gemaakt worden waar de bomen effectief zullen geplant worden. Daarna wordt het onderliggend grasland best beheerd als hooiland. Bemesting is niet toegestaan.

c) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009, is van toepassing op de voorliggende aanvraag, aangezien het gaat om een gebouw waarbij de totale publiek toegankelijke oppervlakte groter is dan 400m². Naar aanleiding hiervan bracht het Toegankelijkheidsbureau een gunstig advies uit.

d) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed deels gelegen in een woongebied met een landelijk karakter en deels in natuurgebied. Artikelen 5, 6 en 13 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De werken vinden plaats in het gedeelte van het terrein dat gelegen is in het woongebied met een landelijk karakter.

Volgens de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van 8 juli 1997 zijn woongebieden met landelijk karakter in hoofdzaak bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten die aanvaardbaar zijn in woongebied, worden toegelaten. Voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf blijft de voorwaarde gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voorzover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. Er dient dan ook steeds te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter. Concreet betekent dit dat zij niet van aard mogen zijn de woon- of landbouwfunctie van het gebied te verstoren. De vraag naar de bestaanbaarheid van het bedrijf met de bestemming van woongebied stelt zich niet alleen bij zijn eerste inplanting in het woongebied, maar ook naar aanleiding van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitbreiding ervan. Bovendien geldt voor elk van de niet-residentiële inrichtingen, activiteiten en voorzieningen dat zij slechts toelaatbaar zijn voorzover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bij de voorliggende aanvraag stelt zich een probleem met deze verenigbaarheid. Na de beoogde uitbreiding bedraagt de bebouwde oppervlakte van de bedrijfshal alleen al maar liefst 3.800m². De hal heeft op sommige plaatsen ook enkele tussenniveaus waardoor de bruikbare vloeroppervlakte nog groter is. De historiek toont aan dat het oorspronkelijk een klein bedrijfje betrof dat ondertussen is geëvolueerd tot een groot bedrijf dat zeker na de uitbreiding van de voorliggende aanvraag niet meer past in een landelijk woongebied maar thuishoort in een KMO-zone. De impact van een dergelijk grootschalig bedrijf is te groot voor deze landelijke omgeving. De hinder overstijgt deze die verwacht kan worden in een landelijk woongebied. De gemeente verwijst in haar motivatie naar enkele landbouwbedrijven die van dezelfde grootte-orde zijn. Een landbouwbedrijf kan echter niet

vergeleken worden met het bedrijf in kwestie. In een woongebied met een landelijk karakter staan wonen en landbouw op gelijke voet. Hetzelfde kan niet gezegd worden over wonen en andere bedrijvigheid. In de omgeving zijn geen andere bedrijven, niet zijnde landbouw, van deze schaal aanwezig.

Alhoewel het niet als dusdanig wordt gesteld, is het aannemelijk om te veronderstellen dat de werken ook een uitbreiding van de bedrijfsactiviteit betekenen. Na de werken zal het bedrijf een grote showroom/demonstratieruimte omvatten die meer publiek zal aantrekken. Hierdoor wordt de druk op de onmiddellijke omgeving vergroot. Los van het feit dat de activiteiten nu effectief zullen verruimen of niet, blijven de gevraagde werken alleen al omwille van de omvang op zich een probleem.

e) Dat het bedrijf te groot is voor die plaats wordt ook bevestigd door de inrichting van het terrein. Quasi heel het gedeelte van het terrein dat gelegen is in landelijk woongebied is ingenomen voor de bedrijfsactiviteit. Om het gewenste programma te kunnen realiseren, is een grote bebouwde oppervlakte noodzakelijk en wordt het gebouw (te) kort bij sommige grenzen opgericht. Zo bedraagt de afstand tot de zoneringsgrens met het natuurgebied slechts 3.00m. Op die manier kan er geen enkele buffering gerealiseerd worden tussen het bebouwde gedeelte binnen het landelijk woongebied en het achterliggend open waardevol natuurlandschap. Ook de afstand tot de woning langs de Beekstraat is met 10.00m zeer beperkt, zeker omwille van de hoogte van de beoogde nieuwbouw. De rechter bouwvrije strook, waarvan toch verwacht kan worden dat deze ingegroend wordt, is ingericht met parkeerplaatsen tot tegen de zijdelingse perceelsgrens. Al deze elementen dragen bij tot een terreinbezetting die zwaar overdreven is.

Niet alleen de bebouwde oppervlakte maar ook het volume is te groot. Het gebouw omvat voor een gedeelte 2 bouwlagen en heeft een kroonlijsthoogte die gelijk is aan de nokhoogte van de bestaande loods. De maximale hoogte bedraagt bijna 12m, wat zeer hoog is in de betrokken landelijke omgeving.

f) Er kan besloten worden dat met de voorliggende aanvraag de ruimtelijke draagkracht van het landelijk woongebied in het algemeen van het eigen terrein in het bijzonder wordt overschreden. De totaliteit van de bebouwing na de beoogde uitbreiding komt door de grootschalige opvatting en de concrete inplanting in conflict met de bestaande omgeving. Het bedrijf zou na de beoogde uitbreiding niet meer bestaanbaar zijn met de bestemming van het betrokken woongebied met een landelijk karakter.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- Er wordt niet aangetoond waarom infiltratie van hemelwater niet mogelijk is;
- De aanvraag heeft betrekking op een bedrijf dat omwille van zijn evolutie niet meer past in een landelijk woongebied maar thuishoort in een KMO-zone;
- In de omgeving zijn geen andere bedrijven, niet zijnde landbouw, van deze schaal aanwezig;
- Om het gewenste programma te kunnen realiseren, wordt het gebouw te kort bij sommige grenzen opgericht, zo bedraagt de afstand tot het natuurgebied slechts 3.00m en is er geen buffering op het gedeelte in landelijk woongebied mogelijk;
- De parkeerzone in de rechterbouwvrije strook, waar er toch een zekere ingroening mag verwacht worden, wordt nog uitgebreid;
- Ook het volume is te groot; zo bedraagt de kroonlijsthoogte bijna 12m wat zeer hoog is in de betrokken landelijke omgeving;
- De totaliteit van de bebouwing na de beoogde uitbreiding komt door de grootschalige opvatting en de concrete inplanting in conflict met de bestaande omgeving;

- Met de voorliggende aanvraag wordt de ruimtelijke draagkracht van het landelijk woongebied in het algemeen en van het eigen terrein in het bijzonder overschreden;
- Het bedrijf na de voorliggende uitbreiding is niet meer bestaanbaar met de bestemming van het betrokken woongebied met een landelijk karakter.

...

Na de hoorzitting van 1 september 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 september 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

- f) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is gelegen binnen een mogelijke overstromingsgevoelige zone. De provinciale dienst Waterlopen bracht een gunstig advies uit met enkele voorwaarden die vooral betrekking hebben op het vrijwaren van de 5m-zone langs de beek, wat nu niet overal gebeurd is. Zo staat er bij voorbeeld een overkapping vlak langs de waterloop. Ook moeten alle planten in deze zone overrijdbaar zijn. Deze voorwaarden zullen aan de vergunning verbonden worden.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. Er wordt geen nieuwe hemelwaterput geplaatst aangezien de bestaande put van 10.000l behouden blijft.

Bijkomend op de bestaande buffervoorziening van 53.000l wordt er een nieuwe buffervoorziening van 112.860l geplaatst. De aanvrager kiest ervoor om te bufferen in plaats van de infiltreren. De gemeente vermeldt dat infiltreren in deze zone zeer problematisch is. De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De bijkomende verharding wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen of laat toe dat het hemelwater dat op deze verharding terechtkomt kan infiltreren in een naastgelegen groenzone waardoor er voldaan is aan de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen.

Ook Infrac bracht een advies uit over de aanvraag. Dit advies is gunstig als er enkele voorwaarden met betrekking tot de riolering worden nageleefd.

- g) In navolging van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn.. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines emissies, watersysteem en mobiliteit. Er wordt geconcludeerd dat er geen m.e.r.-rapport opgemaakt moet worden.

Bij het aanvraagdossier is een voortoets gevoegd. De voortoets is een tool aangereikt door het Agentschap voor Natuur en Bos. Aan de hand van deze screening kan de initiatiefnemer nagaan of er een waarschijnlijkheid of een risico bestaat op een betekenisvolle aantasting van de actuele en potentieel te realiseren habitats (en in een verdere fase van de uitwerking ook soorten) die voorkomen in deze speciale beschermingszone. Geeft de voortoets aan dat er géén risico op een betekenisvolle aantasting te verwachten is dan moet de

initiatiefnemer geen passende beoordeling opmaken. Is er wel een waarschijnlijkheid of een risico dan is verder onderzoek door de initiatiefnemer of overleg met het ANB aangewezen om te bepalen of er een betekenisvolle aantasting kan zijn. Hieruit blijkt dan of een passende beoordeling is vereist.

Uit het resultaat van de voortoets blijkt dat er geen risico is op betekenisvolle aantasting van de actuele en mogelijke toekomstige habitats in speciale bestemmingszones. De uitwerking van een passende beoordeling is niet nodig. Bijkomend werd er door de gemeente advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos met betrekking tot de ligging in een vogelrichtlijngebied en de gedeeltelijke ligging in een VEN-gebied. Het agentschap heeft geen bezwaren tegen de voorliggende aanvraag mits naleving van de volgende voorwaarde: Voor de aanplanting van de hoogstamboomgaard mag het grasland niet gescheurd worden. Er mogen alleen plantgaten gemaakt worden waar de bomen effectief zullen geplant worden. Daarna wordt het onderliggend grasland best beheerd als hooiland.. Bemesting is niet toegestaan.

- h) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009, is van toepassing op de voorliggende aanvraag, aangezien het gaat om een gebouw waarbij de totale publiek toegankelijke oppervlakte groter is dan 400m². Naar aanleiding hiervan bracht het Toegankelijkheidsbureau een gunstig advies uit.*

- i) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed deels gelegen in een woongebied met een landelijk karakter én deels in natuurgebied. Artikelen 5, 6 en 13 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De werken vinden plaats in het gedeelte van het terrein dat gelegen is in het woongebied met een landelijk karakter.*

Volgens de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van 8 juli 1997 zijn woongebieden met landelijk karakter in hoofdzaak bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten die aanvaardbaar zijn in woongebied, worden toegelaten.

Voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf blijft de voorwaarde gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voorzover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. Er dient dan ook steeds te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter. Concreet betekent dit dat zij niet van aard mogen zijn de 'woon- of landbouwfunctie van het gebied te verstoren. De vraag naar de bestaanbaarheid van het bedrijf met de bestemming van woongebied stelt zich niet alleen bij zijn eerste inplanting in het woongebied, maar ook naar aanleiding van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitbreiding ervan. Bovendien geldt voor elk van de niet-residentiele inrichtingen, activiteiten en voorzieningen dat zij slechts toelaatbaar zijn voorzover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De beroepsindieners stellen dat het bedrijf niet verenigbaar is met de omgeving maar dit argument kan niet worden bijgetreden. Het bedrijf ligt aan de rand van het dorp. Het betreft een bestaand bedrijf in een heterogeen landelijk woongebied waarvan het volume uitbreidt. De vergunde bedrijfsactiviteit wijzigt niet. De uitbreiding heeft als hoofddoel om alle activiteiten binnen te laten plaatsvinden. Alle werkzaamheden, alsook het laden en lossen,

zullen overdekt plaatsvinden waardoor ze geen hinder veroorzaken voor de buurtbewoners. Er kan niet gesteld worden dat het bedrijf na de uitbreiding met betrekking tot de activiteit - een storender effect heeft op de omgeving. Ook inzake de schaal is de aanvraag verenigbaar met de omgeving. In de onmiddellijke omgeving, zoals bijvoorbeeld op het rechter aanpalende perceel, zijn er gebouwen van dezelfde grootteorde. Het feit dat deze gebouwen meestal een agrarische bestemming hebben is op zich minder relevant aangezien de ruimtelijke impact van de volumes gelijkaardig zijn, ongeacht de activiteit. Er kan besloten worden dat de aanvraag niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met een landelijk karakter.

- j) De terreinbezetting is vrij groot maar nog aanvaardbaar. Er wordt voldoende afstand gehouden tot de woning langs de Beekstraat en tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Ook de zoneringsgrens met het natuurgebied wordt niet overschreden. Het Agentschap voor Natuur en Bos gaf te kennen geen bezwaar te hebben tegen de voorliggende aanvraag: Er kan nu wel reeds gesteld worden dat de maximale bezettingsgraad van het terrein na deze uitbreiding absoluut bereikt is. Dit is de laatste mogelijke uitbreiding. Teneinde te zorgen voor meer groenaanleg zullen de gevraagde bijkomende parkeerplaatsen in de rechter bouwvrije strook niet vergund worden.*
- k) Inzake de vormgeving en het materiaalgebruik is de uitbreiding een verderzetting van de bestaande volumes en komt ze overeen met, de verwachtingen die er zijn voor dergelijke. bedrijfshal: Daar waar het gebouw 1 bouwlaag omvat, bedraagt de kroonlijsthoogte 6.00m ten opzichte van de nulpas. Het gedeelte met 2 bouwlagen heeft een kroonlijsthoogte van 10.65m en is hiermee niet hoger dan de nok van de bestaande loods. Er kunnen dus ook geen opmerkingen worden gemaakt inzake het visueel-vormelijke aspect*
- l) De beroepsindieners zijn bezorgd dat de ontsluiting van het bedrijf niet enkel zal gebeuren langs de Nijvelsebaan maar ook langs de Beekstraat aan de achterzijde. Dit zou een probleem zijn aangezien de straat en de brug totaal niet geschikt of uitgerust zijn voor het zware verkeer: Tijdens de hoorzitting gaf de aanvrager te kennen dat het niet de bedoeling is om een ontsluiting voor vrachtverkeer langs deze straat te voorzien. De poort is er maar 2m breed zodat er alleen met een grasmaaier kan doorgereden worden. Er wordt expliciet bevestigd dat de uitgang niet zal gebruikt worden, tenzij dit nodig zou zijn tijdens de werken aan de Nijvelsebaan. Ook het college onderstreept duidelijk in een bijkomende nota dat ze geen ontsluiting langs de Beekstraat zullen toelaten.*
- m) Zoals er reeds gesteld werd bij de planologische toetsing veroorzaakt de uitbreiding van het bedrijf geen onaanvaardbare hinder voor de buurtbewoners. De activiteit vindt al sinds lang plaats op het betrokken terrein en wijzigt niet. De organisatie wordt wel gewijzigd en de activiteiten zullen eerder overdekt plaatsvinden wat op het gebied van (geluids- en visuele) hinder alvast een verbetering is. Het gebouw houdt ook een voldoende afstand tot de omliggende woningen.
De voorwaarde van de gemeente dat er aan het terras van de demonstratieruimte een ondoorzichtig scherm moet geplaatst worden, wordt overgenomen zodat de privacy van de omwonenden niet geschonden kan worden en het gebruiksgenot van hun percelen niet in het gedrang wordt gebracht.*
- n) De gevraagde werken aan de woning langs de Beekstraat kunnen ook vergund worden. De zolder wordt ingericht met enkele slaapkamer en een badkamer en er worden enkele dakvlakramen in het dak geplaatst. Achter de woning bevindt zich een kleine overkapping. De werken zijn kleinschalig, hebben een verwaarloosbare visuele impact en veroorzaken geen hinder.*

- o) *In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid en veiligheid in het algemeen. Het bodemreliëf wordt enkel ter hoogte van de uitbreiding aangepast. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Er is geen gewijzigd ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigt evenmin. De aanvraag heeft slechts een beperkte impact op de mobiliteit.*

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om de volgende redenen:

- *Het bedrijf is inzake de activiteit en de schaal verenigbaar met de omgeving waardoor de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met een landelijk karakter;*
- *De terreinbezetting en de terreininrichting zijn aanvaardbaar: er wordt voldoende afstand gehouden tot de perceelsgrenzen en de zoneringsgrens en het Agentschap voor Natuur en Bos bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit met betrekking tot het natuurgebied;*
- *Inzake de vormgeving en het materiaalgebruik is de uitbreiding een verderzetting van de bestaande bedrijfshal en past deze in de omgeving waardoor er op visueel-vormelijk vlak geen opmerkingen gemaakt kunnen worden;*
- *De aanvrager bevestigt uitdrukkelijk dat hij het bedrijf niet wil ontsluiten langs de Beekstraat;*
- *De uitbreiding veroorzaakt geen onaantvaardbare hinder voor de omwonenden en brengt het gebruiksgenot van de aanpalende percelen niet in het gedrang;*
- *De werken aan de woning zijn kleinschalig, hebben een verwaarloosbare visuele impact en veroorzaken geen hinder.*

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

BESLUIT

1. *Het beroep ingediend door Bart Van Craenenbroeck -Jo Vranckx, Veeweide 44, 3060 Korbeek-Dijle, derden tegen de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van Bertem van 25 april 2016 ontvankelijk te verklaren;*
2. *De aanvraag ingediend door Alexander Moeys, Nijvelsebaan 215, 3060 Bodem inzake de afbraak van een overdekte staanplaats, het verbouwen en renoveren van een bestaande opslag- en stockagehal, het bijbouwen van een opslag- en stockagehal met demonstratieruimtes en de gedeeltelijke heraanleg, van de omgevingsaanleg en de regularisatie van een woning as-built, gelegen Beekstraat 10 en Nijvelsebaan 215 te Bertem, kadastraal bekend: afdeling 2, sectie B, perceelnummer 317l, 317m, 325b, 332, 334a, 335, 337g, 430b te vergunnen onder volgende voorwaarden:*
 - *de voorwaarden gesteld in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 18 februari 2016 (als bijlage) worden stipt nageleefd;*
 - *de voorwaarden gesteld in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 19 februari 2016 (als bijlage) worden stipt nageleefd;*
 - *de voorwaarden gesteld in het advies van De Watergroep van 23 februari 2016 (als bijlage) worden stipt nageleefd;*
 - *de voorwaarden gesteld in het advies van de provinciale dienst Waterlopen van 7 maart 2016 (als bijlage) worden stipt nageleefd;*
 - *de voorwaarden gesteld in het advies van Infrax van 10 maart 2016 (als bijlage) worden stipt nageleefd;*
 - *de voorwaarden gesteld in het advies van de brandweer van de hulpverleningszone Vlaams-Brabant Oost van 15 april 2016 (als bijlage) worden stipt nageleefd;*
 - *de volgende voorwaarden uit de beslissing van het college van burgerheester en schepenen van 25 april 2016 worden stipt nageleefd:*

- o op de borstwering van het terras rondom de demonstratieruimte (eerste verdieping) moet een lichtdoorlatend ondoorzichtig scherm met een hoogte van 0.80m aangebracht worden ter bescherming van de privacy van de omwonenden;*
- o alle voorziene groenaanleg wordt uitgevoerd in het eerste plantseizoen volgend op de oprichting van de bedrijfsloods;*
- de bijkomende parkeerplaatsen in de rechter bouwvrije strook worden niet vergund en dienen vervangen te worden door beplanting;*
- ...”*

Met een aangetekende brief van 27 oktober 2016 vorderen de verzoekende partijen de vernietiging van deze beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de vordering. De verwerende partij stelt zich te gedragen naar de wijsheid van de Raad.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de tussenkomende partijen slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen dat zij vanop hun perceel zicht hadden op de overdekte staanplaats, waarvan de afbraak met de bestreden beslissing vergund wordt en die vervangen zal worden door een nieuwe stockagehal. Zij brengt foto's bij, daterend van 9, 11 en 27 februari 2017, waaruit blijkt dat de staanplaats inmiddels reeds werd afgebroken en dat de bouw van de nieuwe opslaghal werd gestart.

De verzoekende partijen halen aan dat zij een schrijven richtten aan de tussenkomende partijen, waarin zij hen ervan trachtten te overtuigen om de werken niet aan te vatten. Er werd echter nooit gereageerd op dit schrijven, de tussenkomende partijen gingen over tot de aanplakking en nu zelfs de uitvoering van de vergunning.

Momenteel genieten de verzoekende partijen vanuit hun woning van een open en groen zicht op de achterliggende omgeving, hetgeen typerend is voor de landelijke omgeving waarin hun woning zich bevindt. De impact van de reeds bestaande gebouwen op het aangrenzende percelen was tot nu toe eerder beperkt, aangezien deze worden afgeschermd door een berkenbos. Door de uitvoering van de bestreden beslissing dreigt dit zicht te verdwijnen, aangezien een deel van het berkenbos gerooid zal worden en er in de plaats van de (inmiddels gesloopte) overdekte staanplaats van beperkte omvang een enorme nieuwe stockagehal zal worden opgericht. Deze nieuwe constructie, met een kroonlijsthoogte van 8,75 meter tot 10,65 meter vanaf de nulpas, zal ten opzichte van het maaiveld een hoogte hebben van 8,75 tot 11,90 meter, waardoor de nieuwe constructie gemiddeld dezelfde hoogte zal hebben als de bestaande industriehal. Van het bestaande groene en open zicht zal er volgens de verzoekende partijen niets meer overblijven, zodat zij ernstige visuele en esthetische schade zullen ondervinden.

De verzoekende partijen wijzen erop dat de bestreden beslissing de oprichting beoogt van vrij eenvoudige constructies die op relatief korte termijn gerealiseerd kunnen worden. De sloop van de bestaande overdekte staanplaats, die eveneens het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing, is op heden reeds voltrokken. De nadelige gevolgen voor de verzoekende partijen, die hun uitsluitende oorsprong vinden in de uitvoering van de bestreden beslissing zullen zich, gelet op de gemiddelde doorlooptijd binnen een vernietigingsprocedure voor de Raad, realiseren voordat de gewone vernietigingsprocedure afgehandeld zal zijn. Aangezien het terrein nu volledig vrij en bouwrijp gemaakt is, en de vergunde werken op zeer korte termijn kunnen worden uitgevoerd, is de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de enige onmiddellijke remediëring.

2.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partijen onvoldoende aantonen dat er sprake is van hoogdringendheid.

Zij betwist de visuele hinder die door de verzoekende partijen wordt ingeroepen. De verwerende partij wijst er namelijk op dat de verzoekende partijen langs beide zijden van hun woning zicht hebben op een loods, zodat het pertinent fout is om te beweren dat hun groen en open zicht nu volledig teniet gedaan zou worden. De vernieuwde loods zal inderdaad groter van omvang zijn, maar niet in de mate dat zij het zicht van de verzoekende partijen nu plots volledig teniet zou doen.

Aan de hand van de foto, die door de verzoekende partijen wordt bijgebracht en waarop de nieuwe constructie als een rood kader wordt voorgesteld, kunnen er volgens de verwerende partij geen conclusies getrokken worden over hoe de toekomstige situatie eruit zal zien. De uiteenzetting van de verzoekende partijen beperkt zich volgens haar tot vaag geformuleerde nadelen en veronderstellingen die op geen enkele manier worden gestaafd door precieze, pertinente en concrete elementen die tevens aannemelijk zijn.

3.

De tussenkomende partijen wijzen erop dat de verzoekende partijen de plaatsgesteldheid goed kennen en bovendien de concrete aspiraties van de tussenkomende partijen kennen.

De tussenkomende partijen stellen dat er uit de foto's van de verzoekende partijen blijkt dat er geen sprake is van een open en weids, laat staan groen, uitzicht vanuit de woning van de verzoekende partijen, aangezien er naast de gebouwen van de tussenkomende partijen ook woningen links en rechts ten opzichte van het perceel van de verzoekende partijen liggen.

Bovendien zal het berkenbos, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, niet verdwijnen, hetgeen blijkt uit de foto's die de verzoekende partijen bijbrengen, maar ook uit meer recente foto's daterend van eind april 2017.

De tussenkomende partijen stellen voorts dat het onverantwoord is dat de verzoekende partijen hun vordering tot schorsing niet samen met hun verzoek tot annulatie hebben ingediend. Zij bevestigen dat ze niet geantwoord hebben op het schrijven waarin de verzoekende partijen hen, weliswaar pas twee weken na het indienen van het verzoek tot vernietiging, verzocht hebben om nog niet tot uitvoering van de vergunning over te gaan. Het is voor de tussenkomende partijen dan ook onbegrijpelijk dat de verzoekende partijen ervoor gekozen hebben om geen vordering tot schorsing te indienen samen met het verzoek tot vernietiging, hoewel zij aldus geen enkele reden hadden om erop te vertrouwen dat de werken nog niet zouden worden aangevat, en zij ervan op de hoogte waren dat de loods zeer snel kon worden opgericht. Rekening houdende met de gemiddelde doorlooptijd van een vernietigingsprocedure, maakt het indienen van een vordering tot schorsing vier volle maanden na het neerleggen van de vordering tot vernietiging dan ook dat de verzoekende partijen de zogenaamde hoogdringendheid zelf gecreëerd hebben en niet diligent gehandeld hebben.

De tussenkomende partijen wijzen er voorts op dat de vordering tot schorsing zonder voorwerp is in de mate dat het nadeel reeds voltrokken is, aangezien de vroegere hangar al is afgebroken en de nieuwe loods al gedeeltelijk recht staat en men reeds is gestart met het leggen van het dak.

Wat de aangehaalde hinder betreft, herhalen de tussenkomende partijen dat de woning van de verzoekende partijen niet paalt aan de percelen van de tussenkomende partijen, dat de verzoekende partijen ervan op de hoogte waren dat het thans te bebouwen perceel woongebied met landelijk karakter betreft en dat er geen sprake is van een 'open zicht' of een 'ongerept stuk'. Het Agentschap Natuur en Bos bevestigde dat de werken de bestaande natuurwaarden niet zullen aantasten. Bovendien waren de verzoekende partijen op de hoogte van het bedrijf van de tussenkomende partijen, de afbraak- en uitvoeringsplannen en de plaatsgesteldheid en het gegeven dat er in de buurt al verschillende kleinbedrijven gevestigd zijn. Hoewel het uitzicht van de verzoekende partijen al beperkt is, dient er volgens de tussenkomende partijen op gewezen te worden dat het aanwezige berkenbos niet zal verdwijnen, dat er een groenscherm zal worden aangelegd voor de loods en dat er op het nog vrijstaand gedeelte van het perceel een boomgaard wordt aangeplant. Tot slot stellen de tussenkomende partijen nog dat niemand van de andere bezwaarindieners verder heeft aangedrongen, en dat er geen sprake is van enige verhoogde verkeersdruk ter verantwoording van het verzoek tot schorsing.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid houdt onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de door de eerste tussenkomende partij ingediende aanvraag betrekking heeft op de afbraak van een overdekte staanplaats, het verbouwen en renoveren van een bestaande opslag- en stockagehal, het bijbouwen van een opslag- en stockagehal met demonstratieruimtes en de gedeeltelijke heraanleg van de omgevingsaanleg en de regularisatie van een woning.

De verzoekende partijen zijn eigenaar van een perceel met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 281 L, gelegen aan de Beekstraat ten noorden van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. De percelen van de verzoekende partijen en de tussenkomende partijen worden van elkaar gescheiden door de Beekstraat en het perceel met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 329 G.

De vraag stelt zich of de gevorderde schorsing nog een nuttig effect kan sorteren gelet op de stand van zaken van de werken. De verzoekende partijen stellen dat er voor hen nadelen zullen volgen uit de afbraak van de bestaande overdekte staanplaats, de bouw van de opslag- en stockagehal die in de plaats hiervan zal komen, en het verdwijnen van het berkenbos dat zich midden in de zichtlijn tussen het perceel van de verzoekende partijen en de bestaande constructies van de tussenkomende partijen bevindt.

De verzoekende partijen geven in hun verzoekschrift aan dat de bestreden beslissing reeds werd uitgevoerd voor wat betreft de afbraak van de overdekte staanplaats. Uit de foto's die de verzoekende partijen met een aangetekend schrijven van 24 maart 2017 bijbrengen blijkt dat de ruwbouwwerken aan de nieuwe opslagloods reeds zijn afgewerkt.

Op de zitting van 13 juni 2017 brengen de verzoekende partijen foto's bij waaruit blijkt dat de bouw van de opslaghal reeds is gerealiseerd. De verzoekende partijen stellen dat er momenteel nog een kraan op de site staat en dat de hal zowel aan de buiten- als aan de binnenkant nog verder afgewerkt moet worden. Het is evenwel duidelijk dat de eigenlijke bouwwerken voor de oprichting van de hal reeds voltooid zijn en dat de visuele en esthetische hinder die de verzoekende partijen trachten te voorkomen door het instellen van de vordering tot schorsing, reeds gerealiseerd is.

Hoewel de bestreden beslissing vermeldt dat *“een deel van het berkenbos”* zal verdwijnen om de nieuwe loods te kunnen oprichten, blijkt uit de plannen bij de aanvraag dat de berken grotendeels behouden worden. De tussenkomenende partijen bevestigen ook uitdrukkelijk dat het berkenbos behouden wordt.

Ter zitting van 13 juni 2017 stellen de verzoekende partijen nog dat de schorsing hoogdringend is omwille van de mobiliteitshinder die zal ontstaan door de ontsluiting van het bedrijf via de smalle Beekstraat. Nog daargelaten de bemerking dat de verzoekende partijen dit argument niet in hun verzoekschrift uiteenzetten ter staving van de hoogdringendheid van hun vordering, stelt de Raad vast dat de ontsluiting van de site via de Beekstraat niet werd vergund door de bestreden beslissing.

In de gegeven omstandigheden, waarbij de vergunde afbraak van de overdekte stalplaats reeds werd uitgevoerd, de vergunde bouw van de opslag- en stockagehal en de hiermee gepaard gaande visuele en esthetische impact al gerealiseerd werden, uit de vergunde plannen blijkt dat het berkenbos niet verdwijnt en de tussenkomenende partijen het behoud van het berkenbos bevestigen, kan de schorsing van de tenuitvoerlegging dan ook geen nuttig effect meer hebben om de nadelige gevolgen die de verzoekende partijen in hun verzoekschrift aanvoeren te voorkomen.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 1 augustus 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO