

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0610 van 16 februari 2016
in de zaak 1314/0354/A/4/0342

In zake:

1. mevrouw **Karine MESKENS**
2. de heer **Philip NIJNS**
3. mevrouw **Mariette APRIL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Patrik DE MAEYER
kantoor houdende te 1160 Brussel, Tedescolaan 7
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

verwerende partij

Tussenkomende partij:

de bvba **Kris LIECKENS**, met zetel te 1861 Meise, Meusegemstraat 60

vertegenwoordigd door:
de heer Johan KESTEMONT

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 31 januari 2014, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 7 november 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise van 24 juni 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het uitvoeren van fase 2 van een project dat het voorwerp heeft uitgemaakt van een planologisch attest, met name de oprichting van een nieuwbouw atelier (met aanhorigheden).

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Meise (Wolvertem), Meusegemstraat 60 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 193g2, 193m2 en 193k2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 10 november 2015 toegewezen aan de vierde kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 december 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Lore MELS die loco advocaat Patrik DE MAEYER verschijnt voor de verzoekende partijen en de heer Johan KESTEMONT die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba Kris LIECKENS verzoekt met een aangetekende brief van 4 april 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 17 juli 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomenst tijdig en regelmatig werd ingediend. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

1.

De tussenkomenende partij is exploitant van een bedrijf voor landbouwmachines op een site, gelegen aan de Meusegemstraat nr. 60 te Meise.

De site maakte het voorwerp uit van een proces-verbaal van 7 april 2009 en een bevel tot staking van gebruik van de grond voor het plaatsen van allerlei materiaal, materieel en voertuigen. Dit bevel tot staking bevat volgende vaststellingen:

“ ...

De verharding op perceel 193k2, gelegen tussen de loods op het perceel 193d2 en de vergunde woning met kadastraal nummer 193g2, wordt gebruikt voor de opslag van allerlei landbouwalaam. De verharding en de woning zijn gelegen in natuurgebied.

De loods op perceel 193d2 bevindt zich hoofdzakelijk in het landelijk woongebied en heeft zijn enige toegangspoorten langs deze verharding.

Op het gedeelte van het perceel 193k2 achter de woning worden landbouwmachines gestald.

Tegen de achterste perceelgrens van perceel 193d2 werd een metalen constructie geplaatst waarin allerlei machineonderdelen liggen opgeslagen.

Tegen de achtergevel van de loods op perceel 193d2 werd een metalen constructie opgericht waarin tractorbanden liggen opgeslagen. Deze constructies bevinden zich in het agrarisch gebied.

Op het onverharde gedeelte van perceel 193k2 werden twee containers geplaatst voor de opslag van allerlei materiaal en materieel. Deze containers bevinden zich in natuurgebied. De opslag van het materiaal en materieel op het terrein is in functie van een bedrijf dat landbouwmachines en tractoren herstelt, onderhoudt en verkoopt.

...

Met een dagvaarding van 24 april 2009 vordert de tussenkomende partij voor de burgerlijke rechter de opheffing van het bevel tot staking.

Bij vonnis van 22 juni 2009 heeft de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel de vordering van de tussenkomende partij verworpen, waarbij onder meer wordt vastgesteld dat “de staking (werd) bevolen van een gebruik dat de heer Lieckens maakt van het terrein waarbij hij gebruikte of afgedankte voertuigen, allerlei materialen, materieel en afval gewoonlijk op het terrein opslaat en gewoonlijk gebruik maakt van het terrein voor het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens, zonder dat hij een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning heeft verkregen”. Deze beoordeling steunt op artikel 99, §1, 5° van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening.

Met een arrest van 31 juli 2012 heeft de eerste kamer van het Hof van Beroep te Brussel het hoger beroep van de tussenkomende partij tegen voormeld vonnis afgewezen, waarbij onder meer wordt overwogen:

“ ...

Het bestreden stakingsbevel steunt op inbreuken op artikel 99 § 1, 5° van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, nu artikel 4.2.1. VCRO, dat luidt:

...

De heer LIECKENS beklemtoont dat de tekst het heeft over gebruik van een grond, wat betekent een grond die niet het voorwerp is geweest van een stedenbouwkundige vergunning, terwijl hij een perceel gebruikt waarop een vergund geachte verharding is aangelegd. De lezing van de heer LIECKENS kan niet gevolgd worden: artikel 4.2.1. 5° betreft duidelijk en ondubbelzinnig het gewoonlijk gebruik en niet de aanleg, en de bepaling maakt op geen enkele wijze een uitzondering op het verbod ingeval de grond waarop het gewoonlijk gebruik gebeurt met vergunning verhard is. Anders dan de heer LIECKENS verdedigt, staat een vergunde verharding niet gelijk met een vergunde

parking; de in casu bestaande verharding impliceert geen vergund gewoonlijk gebruik in de zin van artikel 4.2.1. 5°, Overigens zou een vergund gebruik voor parking nog niet een vergunning impliceren voor de opslag bedoeld in artikel 4.2.1. 5°, a).

Dat het gewoonlijk gebruik voor 1999 niet vergunningplichtig was, doet aan het bovenstaande niets af. Het verbod uit op artikel 99 § 1, 5° van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, nu artikel 4.2.1. VCRO maakt geen uitzondering voor een voordien reeds aanwezig gebruik. Het VLAAMSE GEWEST laat terecht gelden dat het vermoeden van vergunning uit artikel 4.2.14 VCRO alleen geldt voor bestaande "constructies".

Met betrekking tot de eerder aangetroffen containers en rekken wordt geen betwisting gevoerd.

...

2.

Op 27 september 2011 dient de tussenkomen partij een aanvraag in voor een planologisch attest. In de aanvraag wordt het behoud van de bestaande loods voorzien en een uitbreiding ervan. Verder wordt een nieuwe loods voorzien met burelen, magazijn en afhaaldesk met een oppervlakte van maximum 1000 m³ bedrijfsoppervlakte. Er wordt tevens voorzien in een circulatiezone en parking op de site.

In het advies van de GECORO van 22 februari 2012 wordt vastgesteld dat de uitbreiding quasi volledig gebeurt in natuurgebied, langs de Meuzegemse beek. Het voorstel wordt strijdig geacht met de beleidsopties van het provinciaal en gemeentelijk structuurplan, hetgeen ook wordt "opgeworpen in de adviezen van onder meer het Departement RWO, de provincie en het Agentschap voor Natuur en Bos". Het besluit van het advies luidt als volgt:

"Het bedrijf kan behouden blijven op deze locatie maar onder de huidige schaalgrootte. Een beperkte uitbreiding zoals voorgesteld in het agrarisch gebied wordt gunstig beoordeeld. De aansnijding van het natuurgebied is in strijd met het gemeentelijk structuurplan en wordt ongunstig beoordeeld."

Het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 25 januari 2012 luidt onder meer als volgt:

"De nieuwe werkplaats, de circulatiezone en de parkings zijn zonevreemd omwille van het ligging in natuurgebied.

1. De uitbreiding van het atelier, geplaatst tussen het bestaande atelier en de werkplaats op het naastgelegen perceel is aanvaardbaar. Door deze constructie hierop aan te sluiten, wordt er geen bijkomende open ruimte aangesneden. Ook de schaal van het gebouw past bij de bestaande gebouwen.

2. Zowel de inplanting van de nieuwe onderhoud/werkplaats als het volume kan niet ondersteund worden. De voorgestelde inplanting lijkt zeer vreemd en ondoordacht. Het volume van de nieuwe onderhoud/werkplaats creëert tevens een schaalbreuk met de gebouwen in de onmiddellijke omgeving. De hoogte van dit gebouw (8m + hellend dak) is onaanvaardbaar in deze omgeving. Er wordt eveneens niet aangetoond hoeveel ruimte er noodzakelijk is voor de verschillende functies die er worden in ondergebracht (behoefteberekening ontbreekt). De gevraagde werken veroorzaken een significante uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten en is dus meer dan enkel het verbeteren van de

huidige herstel- en magazijnfaciliteiten. De uitbreiding van deze functies wijzigt ons inziens wel degelijk het aantal vervoersbewegingen. De nota ontkent dit echter volledig. Dit behoeft bijkomend onderzoek.

De inplanting van deze werkplaats, het aanleggen van de parkings en circulatiezone zorgen ook voor een significante aantasting van de open landschapscorridor en voor een aantasting van de landschapswaarde van de beekvallei. Het volledig perceel wordt verhard en/of bebouwd. De functie van deze beekvallei als belangrijke natuurverbinding gaat hierdoor verloren.

De voorziene activiteiten versnipperen dit natuurgebied.

Het ingediende voorstel is bijgevolg niet verenigbaar met de opties genomen in zowel het RSV, het provinciaal structuurplan als in het gemeentelijk structuurplan.”

Op 8 oktober 2012 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise aan de tussenkomende partij een gedeeltelijk positief planologisch attest verleend. Het college stelt:

“Na kennis genomen te hebben genomen te hebben van de bijkomende informatie zowel van de aanvrager als van de administraties in de vergadering van 14/05/2012 is het college van oordeel dat met de hiernagestelde voorwaarden tegemoet kan worden gekomen aan de voornaamste bezwaren van de respectievelijke instanties:

A. De nieuwe loods in het natuurgebied dient te worden beperkt in oppervlakte van 1000 m³ naar 800 m³. De inplanting sluit aan bij het bestaande atelier – zoals uitgetekend op het huidig ontwerpplan bij de aanvraag – maar de grondoppervlakte dient beperkt te worden tot 40m op 20m in plaats van 46m op 20m. De kroonlijst van het gebouw dient verlaagd te worden van 8m naar 6,5m. De dakhelling dient teruggebracht tot 20°. Dit betekent een beperking van het bouwvolume.

B. De grenslijn van de bedrijfssite wordt teruggebracht van 14 meter van de linker zijgevellijn van de woning en 5m van de zijgevel van de loods met maximale grondoppervlakte van 800 m². Over de volledige lengte van deze grenslijn wordt over een breedte van 5 m aan de zijde van de bedrijfssite een hoogstammige groene mantel met onderbegroeiing aangelegd. Vervolgens dient tussen de groene mantel en de woning nr 60 de in- en uitrit aangelegd. De toegang rechts van de woning zoals aangeduid op het plan bij de aanvraag dient te worden gesupprimeerd. Aan de straatzijde zal deze gesupprimeerde toegangsfaciliteit over een diepte gelijk aan de voortuinstrook van de woning nr 60 worden ingericht als voortuin. Dit sluit aan bij de landelijke dorpskern van Meusegem.

C. Alle verhardingen aangegeven op het plan bij de aanvraag in de zone tussen de hoger gestelde grenslijn en de meusegembeek dienen te worden geschrapt. Deze zone blijft integraal bij het natuurgebied en dient ingericht te worden als een landschappelijke natuurverbinding ingevolge de gestelde beleidsoptie in het gemeentelijk structuurplan. De aangegeven groenstrook op het plan naast de ruimingsstrook langs de meusegembeek wordt geschrapt. De volledige zone tussen deze ruimingsstrook en de grenslijn van de bedrijfssite dient als een geheel ingericht te worden zodanig dat een landschappelijke natuurverbinding ontstaat.

D. De waterafvoer zal conform de principes van de watertoets “vasthouden-bergen-afvoeren” en de vigerende milieuwetgeving gebeuren.”

In een volgend onderdeel van de beslissing stelt het college over de “inpasbaarheid GRS” (gewenste ruimtelijke structuur) onder meer:

“ ...

INPASBAARHEID GRS

De inpasbaarheid in de gewenste ruimtelijke structuur dient bekeken te worden in het kader van het gemeentelijk structuurplan (GRS hierna). Een korte historiek is hier aan de orde: Het oorspronkelijke bedrijf Stuyck is niet opgenomen in het BPA zonevrije bedrijven, omdat het bij de opmaak van dit BPA geen uitbreiding beoogde. Het is dan opgenomen in het informatief gedeelte van het GRS als volgt: "STUYCK FRANS EN FREDDY, Meusegemstraat 64, Handel in en reparatie van landbouwmateriaal. Niet opgenomen in Sectoraal Plan Zonevrije bedrijven. De activiteiten kunnen op deze locatie enkel worden behouden zonder uitbreiding. Bij schaalvergroting dient te worden geherlocaliseerd. Conclusie: KLASSE 1 "waarbij de verschillende klassen met hun ontwikkelingsmogelijkheden werden bepaald a.d.h.v. de omzendbrief R0/97/01 en 2000/01: "klasse 1: Bedrijven die op basis van voormelde principes niet mogen uitbreiden. Deze bedrijven kunnen in principe verder werken binnen de bestaande gebouwen met de uitspraak dat herlocalisatie op korte of middellange termijn is aangewezen: Bij stopzetting van de activiteiten wordt geen nieuwe zonevrije bedrijvigheid toegelaten."

Tot op heden zijn de activiteiten niet stopgezet: sinds 2006 is dit bedrijf overgenomen door dhr. Lieckens. Ondertussen is er wel een nood aan uitbreiding gekomen. De gemeente kan geen zone voor herlocalisatie aanbieden omdat er geen aansnijdbaar bedrijventerrein op het grondgebied van Meise voorhanden is. Het GRS voorziet dan een stappenplan om de gevraagde uitbreiding te onderzoeken:

..."

Stap 1 van het vermeld stappenplan betreft beoordeling van de "draagkracht van de omgeving van de economische activiteit". Het college oordeelt dat het betrokken gebied behoort tot de typering "minder kwetsbare open ruimtegebieden".

Stap 2 betreft de beoordeling van het "dynamiserend effect van de economische activiteit". Het bedrijf is volgens de beoordeling door het college "te categoriseren als" een laagdynamische activiteit.

Stap 3 is het toepassen van een classificatiematrix die voor laagdynamische activiteiten in een "minder kwetsbare open ruimtegebieden" de mogelijkheid voorziet tot "beperkt uitbreiden".

Stap 4 betreft een beoordeling van "niet-ruimtelijke afwegingsfactoren". Volgens de beslissing van het college laat deze stap de voorlopige classificatie aan het einde van de derde stap bij te sturen, een versoepeling of verstrenging is mogelijk.

Het college vermeldt vervolgens in de beslissing de classificatie van de economische activiteiten volgens ontwikkelingsperspectieven. Deze zijn:

“ ...

▪ *Klasse 1: uitdoving binnen bepaalde termijn*

De economische bedrijfsactiviteit is onverenigbaar is met de hoofdfunctie(s) van het gebied. Toch wordt een onmiddellijk verdwijnen niet opportuun geacht uit de niet-ruimtelijke afweging, zoals bijvoorbeeld het historisch gegroeid karakter van de bedrijvigheid. Toch kan het opleggen van beperkende voorschriften niet leiden tot verenigbaarheid. Deze klasse kan tevens economische activiteiten omvatten met activiteiten die samenhangen met een specifieke lokale en/of tijdsgebonden behoefte. Precies om die reden zijn ze op die plaats aanvaardbaar. Wanneer de maatschappelijke behoefte verdwijnt, verdwijnt ook de relevantie van de infrastructuur en verdient een

nieuwe bestemming de voorkeur. De activiteit kan blijven bestaan op de huidige locatie. Er is op geen enkele wijze een uitbreiding mogelijk. Aan het bestaande gebouwenpatrimonium kunnen enkel instandhoudingswerken worden uitgevoerd. Er wordt een termijn vastgelegd binnen dewelke de activiteit moet verdwijnen (bijvoorbeeld 10 jaar).

▪ *Klasse 2: bevrozing*

Tot deze categorie behoren activiteiten waarbij de grens van verenigbaarheid bereikt is of zelfs (licht) overschreden is. Mits bijsturing van de activiteiten d.m.v. een aantal beperkende voorschriften kan de onverenigbaarheid binnen aanvaardbare grenzen gehouden worden.

De activiteit kan blijven bestaan op de huidige locatie binnen strikte randvoorwaarden. Er is op geen enkele wijze een uitbreiding mogelijk. Aan het bestaande gebouwenpatrimonium kunnen instandhoudingswerken en beperkte verbouwingen zonder volume-uitbreiding worden uitgevoerd.

Bij stopzetting van de huidige activiteiten in de open ruimte (einde exploitatievergunning, faillissement,...) kunnen er geen nieuwe activiteiten worden toegelaten. In de woonkernen kunnen wel nieuwe activiteiten worden toegelaten onder bepaalde randvoorwaarden. Enkel indien de gebouwen een bestemming krijgen die in overeenstemming met de stedenbouwkundig vergunde toestand, kunnen deze, na de stopzetting van de zonevreemde activiteit, worden behouden.

Met de vergunning uit 2009 heeft de gemeente Meise gesteld dat de bestaande gebouwen kunnen gebruikt worden voor de zonevreemde activiteit. Daar de gebouwen op het perceel zelf niet kunnen uitgebreid worden, is er per definitie een bevrozing van de uitbreiding.

▪ *Klasse 3: bestendiging met mogelijkheid tot beperkte uitbreiding*

Het gaat hierbij om economische activiteiten die ruimtelijk gezien verenigbaar zijn met de omgeving mits ze optimaal worden ingepast d.m.v. de aanleg van de noodzakelijke bufferstroken en een goede invulling van het terrein. Meestal zijn deze economische activiteiten goed ontsloten (nabij autosnelweg, nabij gewestweg). De draagkracht van de omgeving is nog niet bereikt zodat een beperkte uitbreiding mogelijk is. De activiteit kan blijven bestaan op de huidige locatie. Een beperkte uitbreiding van maximum 50% van de bestaande bebouwing op de locatie is mogelijk. Bij stopzetting van de huidige activiteiten in de open ruimte (einde exploitatievergunning, faillissement,...) kunnen er geen nieuwe activiteiten worden toegelaten. In de woonkernen kunnen wel nieuwe activiteiten worden toegelaten onder bepaalde randvoorwaarden.

▪ *Klasse 4: bestendiging met mogelijkheid tot ruime uitbreiding*

Tot deze categorie behoren bedrijven waarvan de activiteiten de draagkracht van de omgeving nog lang niet overschreden hebben. In veel gevallen gaat het om een gebied waar reeds een zekere dynamiek aanwezig is. Meestal zijn deze economische activiteiten goed ontsloten (nabij autosnelweg nabij gewestweg). De mogelijkheid tot uitbreiden van de activiteiten kan in een aantal gevallen bijdragen tot een goede ruimtelijke ordening als op die manier de druk op meer kwetsbare gebieden kan verlaagd worden. De activiteit kan blijven bestaan op de huidige locatie. Een ruime uitbreiding van de bestaande bebouwing op de locatie is mogelijk, afhankelijk van de specifieke situatie op het terrein. Bij stopzetting van de huidige activiteiten in de open ruimte (einde exploitatievergunning, faillissement,...) kunnen er geen nieuwe activiteiten worden toegelaten. In de woonkernen kunnen wel nieuwe activiteiten worden toegelaten onder bepaalde randvoorwaarden.

...

Het college besluit ten slotte over de “inpasbaarheid GRS” (gewenste ruimtelijke structuur) het volgende:

“
...

Uit de analyse kan het volgende geconcludeerd worden: het bedrijf Lieckens bvba kan gezien worden als klasse 3: 'bestendiging met mogelijkheid tot beperkte uitbreiding'.

Vermits de zonevreemde activiteiten van Lieckens bvba momenteel vergund zijn, deze zonevreemde activiteiten op de site derhalve een groeipotentieel kunnen hebben en ze voor hun bedrijfsvoering in beperkte mate afhankelijk zijn van de omgeving, kan deze functie een toekomst hebben op de site en is een onmiddellijk uitdovend beleid hier niet aangewezen.

De beoogde uitbreidingen op korte zullen het open karakter van dit gebied niet per definitie slecht beïnvloeden, mits rekening gehouden wordt met de randvoorwaarden van de groenaanleg.

Het opvolgende RUP zal evenwel de beoogde uitbreiding op korte termijn als definitief moeten bestempelen. Op lange termijn zal het bedrijf niet meer kunnen uitbreiden dan nu voorzien.

”
...

In de voorwaarden van de beslissing van het college wordt onder meer voorzien in een fasering van de uitvoering van de behoeften op korte termijn. Er wordt bepaald:

“
...

- Zowel de aanleg van de totale omgeving als de nieuwbouwloodsen en de aanpassing van de bestaande loods zullen in 1 stedenbouwkundige aanvraag beoordeeld worden. De beslissing over deze aanvraag zal gefaseerd gebeuren en afhankelijk van elkaar.

Bij de stedenbouwkundige aanvraag dient bijgevolg een ontwerpvoorstel uitgewerkt die aantoonst dat de landschappelijke invulling van de beekvallei wel degelijk gegarandeerd kan worden op de daarvoor voorziene oppervlakte. Dit voorstel dient door het agentschap Natuur en Bos en de gemeentelijke milieudienst geadviseerd te worden.

Binnen de korte termijnvisie wordt in een eerste fase de aanleg van de circulatiezone en de afwatering van het terrein, samen met de aanleg van de groenzone en de groene mantel langsheen de grenslijn van de bedrijfssite aangevraagd.

In een tweede fase na de goedkeuring en verkrijging van de vergunning met betrekking tot de eerste fase wordt oprichting voor de eerste loods aangevraagd. Na het verkrijgen van deze tweede vergunning wordt in een derde fase de tweede loods aangevraagd op de plaats van de huidige werkplaats.

- Vooraleer de gebouwen die voorzien zijn om op korte termijn op te richten, zal het inrichtingsplan voor de omgeving goedgekeurd moeten worden en ofwel in uitvoering moeten zijn ofwel zullen er voldoende financiële waarborgen gestort moeten worden die de uitvoering ervan verzekeren.

”
...

3.

Op 12 november 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van de eerste fase van een project dat het voorwerp heeft uitgemaakt van het planologisch attest : aanleg tuinzones rond de woning nr. 60 en aanleg van groene buffers, uitvoeren van circulatiezone inclusief de op- en afrit.

Op 10 juli 2013 beslist de verwerende partij in administratief beroep om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

4.

Op 12 maart 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het oprichten van een nieuwbouw werkplaats voor verkoop, onderhoud en herstellingen van landbouwmachines van de nieuwe generatie". Het betreft de uitvoering van de tweede fase van het planologisch attest.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', deels gelegen in natuurgebied, deels in landelijk woongebied en deels in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 maart 2013 tot en met 18 april 2013 hebben de verzoekende partijen gezamenlijk een bezwaarschrift ingediend. Hun bezwaren hebben betrekking op (1) geluids- en geurhinder en wateroverlast (2) onverenigbaarheid met de gewenste ruimtelijke structuur.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise verleent op 25 februari 2013 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 10 mei 2013.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing :

1. JURIDISCHE TOETS

...

Toepassing van de plannen - verordeningen - voorschriften

– De bestemmingszone volgens het gewestplan is hoofdzakelijk natuurgebied en een kleine gedeelte agrarisch gebied voor wat betreft de huidige aanvraag.

...

De aanvraag voldoet niet aan de bestemmingsvoorschriften, maar conform art. 4.4.26.§2. VCRO kan er worden afgeweken van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften op basis van het gedeeltelijk positief planologisch attest. Huidige aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden van dit attest

...

Kadering van de aanvraag binnen de voorwaarden van het planologisch attest

...

Het planologisch attest dateert van 08/10/2012. Huidige aanvraag is binnen het jaar ingediend. Het planologisch attest stelde volgende voorwaarden:

- De nieuwe loods in het natuurgebied wordt beperkt in oppervlakte van 1000m² naar 800m². De inplanting sluit aan bij de bestaande atelier - zoals uitgetekend op het huidig ontwerpplan bij de aanvraag - maar de grondoppervlakte dient beperkt te worden tot max. 40m op max. 20m in plaats van de voorgestelde 46m op 20m. De kroonlijst van dit gebouw dient verlaagd te worden van 8m naar max. 6, 5m. De dakhelling dient teruggebracht tot max. 20 °.

=> de aanvraag voldoet hier aan

- De grenslijn van de bedrijfssite wordt teruggebracht tot 14 meter van de linker zijgevel van de woning nr 60 en 5m van de zijgevel van de nieuwe loods met een maximale grondoppervlakte van 800 , m². Langs de volledige lengte van deze grenslijn wordt over een breedte van 5 m aan de zijde van de bedrijfssite een groene mantel met hoogstammen, struiken en een onderbegroeiing aangelegd. Vervolgens dient

tussen de groene mantel en de woning nr 60 de in- en uitrit voor het bedrijf aangelegd. De toegang rechts van de woning zoals aangeduid op het plan bij de aanvraag dient te worden gesupprimeerd. Aan de straatzijde zal deze gesupprimeerde toegangsfaciliteit voor het bedrijf over een diepte gelijk aan de voortuinstrook van de woning nr 60 worden ingericht als een voortuin. De bestaande verhardingen naast de zijgevel van de woning nr. 62 zullen worden teruggebracht tot normale proporties, eigen aan een woning in een landelijk gebied.

Tussen de woning nr. 60 en 62 zal minstens een haag worden geplaatst die een voldoende visueel bufferingsvermogen heeft.

Dit sluit aan bij de landelijke dorpskern van Meusegem.

=> aan deze voorwaarde werd in de vorige vergunning van 18/03/2013 voldaan

- Alle verhardingen aangegeven op het plan bij de aanvraag in de zone tussen de hoger gestelde grenslijn en de Meusegembeek dienen te worden geschrapt. Deze zone blijft integraal bij het natuurgebied en dient ingericht te worden als een landschappelijke natuurverbinding ingevolge de gestelde beleidsoptie in het gemeentelijk structuurplan. De aangegeven groenstrook op het plan naast de ruimingsstrook langs de Meusegembeek wordt geschrapt. De volledige zone tussen deze ruimingsstrook en de grenslijn van de bedrijfssite dient als één samenhangend geheel ingericht te worden.

=> aan deze voorwaarde werd in de vorige vergunning van 18/03/2013 voldaan

- De waterafvoer zal conform de principes van de watertoets "vasthouden-bergen-afvoeren" en de vigerende milieuwetgeving gebeuren. Er dient bij een stedenbouwkundige aanvraag te worden voldaan aan de provinciale stedenbouwkundige hemelwaterverordening voor de volledige site.

=> aan deze voorwaarde werd in de vorige vergunning van 18/03/2013 voldaan

- Zowel de aanleg van de totale omgeving als de nieuwbouwloodsen en de aanpassing van de bestaande loods zullen in 1 stedenbouwkundige aanvraag beoordeeld worden. De beslissing over deze aanvraag zal gefaseerd gebeuren en afhankelijk van elkaar.

Bij de stedenbouwkundige aanvraag dient bijgevolg een ontwerpvoorstel uitgewerkt die aantoonst dat de landschappelijke invulling van de beekvallei wel degelijk gegarandeerd kan worden op de daarvoor voorziene oppervlakte. Dit voorstel dient door het agentschap Natuur en Bos en de gemeentelijke milieudienst geadviseerd te worden.

Binnen de korte termijnvisie wordt in een eerste fase de aanleg van de circulatiezone en de afwatering van het terrein, samen met de aanleg van de groenzone en de groene mantel langsheen de grenslijn van de bedrijfssite aangevraagd.

In een tweede fase na de goedkeuring en verkrijging van de vergunning met betrekking tot de eerste fase wordt oprichting voor de eerste loods aangevraagd. Na het verkrijgen van deze tweede vergunning wordt in een derde fase de tweede loods aangevraagd op de plaats van de huidige werkplaats.

=> conform: de tweede fase ligt nu voor ter beoordeling

- Vooraleer de gebouwen die voorzien zijn om op korte termijn op te richten, zal het inrichtingsplan voor de omgeving goedgekeurd moeten worden en ofwel in uitvoering moeten zijn ofwel zullen er voldoende financiële waarborgen gestort moeten worden die de uitvoering ervan verzekeren.

=> aan deze voorwaarde werd in de vorige vergunning van 18/03/2013 voldaan

- De nabestemming van de bedrijfsgebouwen bij een eventuele stopzetting van de activiteit, de regularisatie van de inplanting van de woning nr 60 en de bebouwingsoppervlakte binnen de gestelde voorwaarden in dit attest zullen een verordenend karakter krijgen in een op te maken RUP.

=> niet van toepassing voor deze aanvraag

De huidige aanvraag kadert zich binnen het planologisch attest. De aanvraag is gelegen in een natuurgebied maar conform art. 4.4.26. §2 VCRO kan een afwijking van deze bestemming worden toegestaan.

2. OVEREENSTEMMING MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De overeenstemming met de plaatselijke ruimtelijke structuur is uitvoerig aan bod gekomen bij het planologisch attest. Het ruime kader werd hier grondig geëvalueerd. Als besluit kwam hieruit volgende naar voor:

"Uit de analyse kan het volgende geconcludeerd worden: het bedrijf Lieckens bvba kan gezien worden als klasse 3: 'bestendiging met mogelijkheid tot beperkte uitbreiding'.

Vermits de zonevreemde activiteiten van Lieckens bvba momenteel vergund zijn, deze zonevreemde activiteiten op de site derhalve een groeipotentieel kunnen hebben en ze voor hun bedrijfsvoering in beperkte mate afhankelijk zijn van de omgeving, kan deze functie een toekomst hebben op de site en is een onmiddellijk uitdovend beleid hier niet aangewezen.

De beoogde uitbreidingen op korte termijn zullen het open karakter van dit gebied niet per definitie slecht beïnvloeden, mits rekening gehouden wordt met de randvoorwaarden van de groenaanleg. Het opvolgende RUP zal evenwel de beoogde uitbreiding op korte termijn als definitief moeten bestempelen. Op lange termijn zal het bedrijf niet meer kunnen uitbreiden dan nu voorzien."

De beoordeling van huidige aanvraag - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

...

B.BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

- functionele inpasbaarheid

De ambachtsfunctie is verantwoord binnen de gestelde omgeving, gelet op de historische aanwezigheid van deze functie op deze plaats en gelet op de beoogde verbetering van impact op de directe omgeving.

- mobiliteitsimpact

De Meusegemstraat is een lokale weg type H die het centrum van Meuzegem ontsluit, enerzijds naar de N211: Merchtemsesteenweg (secundaire weg type III) en anderzijds naar de Veilinglaan (lokale weg type I). Ze is pas vernieuwd en heraangelegd. Ze is voldoende breed en uitgerust om de voorziene vervoersstromen te ontvangen. De beoogde functie van herstel van landbouwmachines kan door deze weg worden opgevangen.

- schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen

De groenaanleg van het gedeelte tussen de Molenbeek en de bedrijfssite is een wisselwerking tussen enerzijds een kwalitatieve aanleg teneinde de beoogde verbindingfunctie van de verschillende gebieden te realiseren en heeft anderzijds visueel bufferende eigenschappen.

Tussen de woning 60 en 62 ligt momenteel een grote verharde oppervlakte van ca. 450m². Deze doet momenteel dienst als toegang van het bedrijf en opslagruimte. In de toekomst zal deze verharding grotendeels worden gesupprimeerd en de zone aan de straatzijde parallel met de voortuinstrook van de woning nr 60 buiten de bedrijfsvoering gehouden worden. Het is dan ook essentieel dat deze verharding aan de straatzijde opgebroken wordt en ingericht als een ingegroende voortuinstrook bij de woning 60/62, met een beperkte verhardingsgraad eigen aan de woonfunctie. (strikte toegang tot woning 60/ 62 met evt. parking gerelateerd aan de woonfunctie). Momenteel vormen de gebouwen langsheen nr. 60 en 62 één ruimtelijk geheel en hangen ze van elkaar af. De site, inclusief de twee woningen zijn van dezelfde eigenaar, niet zijnde de aanvrager. De aanleg van de tuinzone bij woning nr. 62 blijft een essentiële voorwaarde uit het planologisch attest en dient gerealiseerd te worden. Het planologisch attest werd goedgekeurd met een ruimtelijke ontwikkeling binnen de site waarvan de woningen 60

en 62 deel uitmaken.

Op de scheiding tussen nr. 60 en 62 wordt een visuele buffer aangelegd teneinde de bedrijfsvoering ook hier volledig af te bufferen ten opzichte van de straat.

- cultuurhistorische aspecten: nvt

- het bodemreliëf wordt gewijzigd: de bestaande vloerpas in het atelier (10.30m binnen het plaatselijke coördinatenstelsel) wordt als referentiepeil genomen om de verhardingen op te relateren. Het hoogste punt van de verhardingen is voorzien op pas 10.28. De verharding watert af naar een waterbuffer met KWS-afscheider. Het peil op dit laagste punt is voorzien op pas 10.00. op deze manier wordt een gravitair verval van 1 à 2 cm/m voorzien, afhankelijk van de plaats. Teneinde deze verharding te kunnen voorzien wordt het terrein 50 tot 80cm afgegraven. Ter hoogte van de overgang met de tuinzone van nr. 60 is een keerwand voorzien, en de overgang naar het bestaande peil in de weide naast de beek wordt opgelost met een helling in de 5m bufferstrook naast de voorzien verharding. Gelet op de noodzakelijkheid van een KWS-filter en gelet op het ontworpen verval, is deze ingreep verantwoord op deze plaats. De toegangsweg zal evenwel in één helling worden gelegd zodat het water aan één zijde van de weg plaatselijk kan infiltreren.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De uitbatingshinder zal door de aangevraagde ingrepen verminderen: er is een visuele buffering naar de straat toe en de inplanting van de circulatiezone maakt dat de bedrijfsvoering volledig achter de woning kan plaatsvinden. Voor lawaai-, stank-, stof-, licht- of geurhinder, afvalgeneratie: wordt verwezen naar VLAREM I & II en het intern advies van 08/05/2013 van de gemeentelijke milieubtenaar.

3. CONCLUSIE

Het project is verenigbaar met de verordenende voorschriften na het toestaan van een afwijking op de bestemming van natuurgebied conform art. 4.4.26.2 VCRO.

Volgende voorwaarde(n) worden voorgesteld:

- Conform de adviezen van het Agentschap Natuur en Bos en de gemeentelijke milieubtenaar bij de vorige aanvraag, zal de uitvoering van het buffervolume aangepast moeten worden zodat dit volume bereikbaar is voor kleine fauna. Deze uitvoeringsmodaliteiten mogen het bufferend volume niet verminderen.

- De toegang tot de constructie of delen ervan moeten voldoen aan art. 10 §1, art. 12 tot en met 14, art. 16, 18, 19, art. 22 tot en met 25 en art. 33 van de verordening betreffende de De aanvraag is publiekelijk toegankelijk zoals bepaald in de gewestelijke toegankelijkheid.

- De bestaande verhardingen links van de woning nr. 62 herleid worden tot normale proporties eigen aan de woonfunctie met een voldoende ingegroende voortuinstrook.

- De toegangsweg links van woning nr. 60 dient dusdanig aangelegd te worden dat het hemelwater dat er op neervalt integraal afwatert naar de groenstrook links van de toegangsweg.

openbaar onderzoek

De aanvraag werd van 20 maart 2013 tot en met 18 april 2013 openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 2 bezwaarschriften ingediend. Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat deze bezwaarschriften handelen over:

De opmerkingen handelen over enerzijds milieuaspecten, anderzijds de onverenigbaarheid van het bedrijf met de gewenste ruimtelijke structuur.

De milieugerelateerde opmerkingen bevatten meer specifiek:

* geluidshinder ten gevolge nachtleveringen

* geluidshinder ten gevolge het aan- en afrijden van landbouwvoertuigen 's morgens en 's avonds * geluidshinder ten gevolge het breken van stenen (beton) op 6/4/2013

- * geurhinder ten gevolge de schadelijke uitlaatgassen van de landbouwvoertuigen alsmede door het blijven draaien van de motoren zonder aanwijsbare reden
- * geurhinder door het verbranden van producten
- * geurhinder door het reinigen en afstomen van sproeimachines
- * te verwachten toename van de reeds bestaande geluids- en geurhinder
- * een verhoging van de bezetting van de openbare weg en bijgevolg geluids- en geurhinder onmiddellijk aanpalend aan de openbare weg en woningen
- * ontbreken van concrete gegevens in de huidige aanvraag inzake de vermindering van de huidige aangeklaagde hinder, integendeel blijkt uit de aanvraag een verdere uitbreiding van de bestaande loods en werkplaats met een tweede onderhoudsplaats, een ruimte voor het etaleren van landbouwmachines, kantoren en een afhaaldesk voor wisselstukken en de aanleg van parking
- * ontbreken van een studie inzake geluidsoverlast
- * de exploitatie en uitbreiding van de activiteiten is volledig in strijd met de onmiddellijke leefomgeving, onaanvaardbaar in dergelijk gebied en niet voor vergunningverlening in aanmerking komend.

De onverenigbaarheid van het bedrijf met de gewenste ruimtelijke structuur gaat in het bijzonder over:

* Het gemeentelijk structuurplan (pagina 64- informatief gedeelte) vermeldt dat de activiteiten van het bedrijf op voormelde locatie slechts worden behouden zonder uitbreiding. Bij uitbreiding kan het bedrijf worden geherlocaliseerd op de nieuwe KMO-zone. De huidige aanvraag brengt wel degelijk een uitbreiding van de activiteiten met zich mee op de bestaande locatie, wat in strijd is met de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan. Verder stelt het structuurplan onder de titel de gewenste ontwikkeling van de waarderingsgebieden: "De vallei van de Meusegemsebeek wordt geklasseerd als zeer waardevol gebied." Het is in dit gebied dat het bedrijf beoogt uit te breiden. De beekvallei stroomt zelfs onmiddellijk naast de percelen waar de geplande uitbreidingen zich bevinden. Verder bepaalt het richtinggevend deel van het gemeentelijk structuurplan in de beekvallei van Meusegem dat bij de beoordeling van bestaande en toekomstige activiteiten en ontwikkeling hier zeer streng dient op te treden, een verdere aantasting niet gewenst is. Evenals het verder ontwikkelen van functies in de natuur kunnen niet aanvaard worden. De beoogde werken (verharding van het grasland, de bouw van een nieuwbouwloods) druisen in tegen de bepalingen van het gemeentelijk structuurplan. Nochtans de gemeente mag bij het nemen van beslissingen niet afwijken van het richtinggevend gedeelte van haar structuurplan tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften.

* De motivering tot afwijking van het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk structuurplan ontbreekt in het planologisch attest en kan bijgevolg niet dienen voor de stedenbouwkundige vergunningen. Het planologisch attest is onwettig.

* De uitbreidingen die aan het bedrijf trachtten door te voeren in de periode 2006-2013 werden meermaals berispt. Op 8/1/2009 werd een stedenbouwkundige inbreuk vastgesteld na klacht van de bezwaarindiener. Het gemeentebestuur stelde vast dat aangezien de bouwplaats zich bevindt in het natuurgebied de constructie in strijd was met de planologische voorschriften en niet vergunbaar was. Op 7/4/2009 werd door het Agentschap Inspectie RWO proces-verbaal opgesteld met stakingsbevel voor het gebruik van de grond in natuurgebied voor het stallen van voertuigen, materieel en materiaal. Op 28/02/2013 werd door bezwaarindiener weer een stedenbouwkundige inbreuk meegedeeld betreffende een constructie achter de woning in natuurgebied. Thans tracht het bedrijf door het bekomen van de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning, het streefdoel van het ruimtelijk structuurplan te omzeilen en de onvergunde toestand van het bedrijf te regulariseren. De omzendbrief R0/2000/01 stelt dat een sectoraal BPA of planologisch attest niet de doelstelling kan hebben een bouw misdrijf te

regulariseren.

Voor de evaluatie van de milieugerelateerde opmerkingen sluit het college zich aan bij het advies van 08/05/2013 van de gemeentelijke milieuambtenaar.

Voor de evaluatie van de onverenigbaarheid van deze aanvraag met de gewenste ruimtelijke structuur zoals opgenomen in het gemeentelijk structuurplan neemt het college het volgende standpunt in: De opgesomde elementen refereren allemaal naar het gemeentelijk structuurplan. Overeenkomstig artikel 2.1.2. §7 van de Codex kunnen ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig uittreksel en attest. Deze beoordeling heeft wel degelijk betrekking op een stedenbouwkundige aanvraag. De opmerkingen worden in het kader van artikel 2.1.2. §7 van de codex ongegrond bevonden.

De verwijzingen naar de vastgestelde processen-verbaal van overtreding op de site vallen niet onder de bevoegdheid van het college. De beoordeling van deze vastgestelde overtredingen zullen door het Parket verder behandeld worden.

...

BESLUIT :

...

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- Conform de adviezen van het Agentschap Natuur en Bos en de gemeentelijke milieuambtenaar bij de vorige aanvraag, zal de uitvoering van het buffervolume aangepast moeten worden zodat dit volume bereikbaar is voor kleine fauna. Deze uitvoeringsmodaliteiten mogen het bufferend volume niet verminderen.
 - De toegang tot de constructie of delen ervan moeten voldoen aan art. 10 §1, art. 12 tot en met 14, art. 16, 18, 19, art. 22 tot en met 25 en art. 33 van de verordening betreffende de De aanvraag is publiekelijk toegankelijk zoals bepaald in de gewestelijke toegankelijkheid.
 - de bestaande verhardingen links van de woning nr. 62 herleid worden tot normale proporties eigen aan de woonfunctie met een voldoende ingegroende voortuinstrook.
 - De toegangsweg links van woning nr. 60 dient dusdanig aangelegd te worden dat het hemelwater dat er op neervalt integraal afwatert naar de groenstrook links van de toegangsweg.
 - De exploitant afficheert de openingsuren ter hoogte van de toegangswegen en vermeldt
 - * dat de poorten gesloten zijn buiten de openingsuren
 - * dat wachtende klanten of leveranciers hun motoren moeten stilleggen en
 - * dat klanten of leveranciers enkel in uitzonderlijke omstandigheden zich buiten de diensturen kunnen aanmelden en dit na voorafgaande verwittiging of verzoek.
 - De vereiste wijziging van de klasse 3-activiteiten dient overeenkomstig Vlarem I gemeld te worden voor aanvang der werken.
 - Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos Vlaams-Brabant van 21 maart 2013 met als referentie ANB/SVO/13/0811 maakt deel uit van deze beslissing.
 - Het advies van Provincie Vlaams-Brabant Dienst Waterlopen - Hoofdbestuur van 10 april 2013 met als referentie IST/WAT/M/43/13/0588 W.ADVIES maakt deel uit van deze beslissing.
 - Het advies van Departement Landbouw en Visserij - Duurzame Landbouwonwikkeling van 27 maart 2013 met als referentie 2013_022392 maakt deel uit van deze beslissing.
- ..."

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise verleent op 24 juni 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 31 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 oktober 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

g) Het planologisch attest legt op dat de beslissingen over de aanvraag voor de aanleg van de totale omgeving, de nieuwbouwloodsen en de aanpassing van de bestaande loods, gefaseerd dient te gebeuren. De voorliggende aanvraag wordt beoordeeld na afgifte van de stedenbouwkundige vergunning voor fase I, op 10 juli door de deputatie. Gezien het attest geen fasering oplegt met betrekking tot de uitvoering van de verschillende fases, en gezien de vergunning van fase I niet werd geschorst, voldoet de voorliggende aanvraag aan de gestelde voorwaarden van het planologisch attest.

h) Er stelt zich echter een probleem met de brandveiligheid van het gebouw. De brandweer bracht een negatief advies omdat het gebouw te veel tekortkomingen vertoont ten aanzien van het KB van 7 juli 1994, zodat de uitvoerbaarheid van deze aanvraag niet verzekerd kan worden. Omdat niet duidelijk is of er structurele aanpassingen aan het gebouw noodzakelijk zijn, kunnen er geen voldoende precieze voorwaarden aan de vergunning verbonden worden die tot een gunstige beoordeling zouden kunnen leiden.

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

- de brandweer bracht een negatief advies uit. Omdat niet duidelijk is of er structurele aanpassingen aan het gebouw noodzakelijk zijn, kunnen er geen voldoende precieze voorwaarden aan de vergunning verbonden worden die tot een gunstige beoordeling zouden kunnen leiden.*

...”

Na de hoorzitting van 5 november 2013 beslist de verwerende partij op 7 november 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3. Horen

...

De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe en weerlegt het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Verder kaart de beroeper opnieuw het planologisch attest aan en wordt er verwezen naar de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen hieromtrent. Opnieuw wordt in detail uitgelegd waarom het planologisch attest, zo stelt de beroeper, manifest strijdig is met het structuurplan. Het is zelfs onwettig. Ook de onwettigheid van het besluit van het college wordt aangekaart omdat er gesteld wordt dat de aanvraag de aanleg van groenbuffers behelst i.p.v. de oprichting van de loods. Als laatste wordt de onzekerheid inzake de brandveiligheid aangehaald.

De aanvrager sluit zich aan bij de opgebouwde redeneringen uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar met uitzondering van de brandveiligheidsproblematiek. De aanvrager licht zijn verweer inzake brandveiligheid toe en legt hiertoe 3 bijkomende stukken neer (mailbericht Frisomat, KB van 1 maart 2009

aangaande brandpreventiemaatregelen en als laatste een nota van de architect). Er wordt gevraagd om een vergunning te verlenen voor een gebouw type A. Voor een gebouw type C, zo stelt de aanvrager, kan hier geen vergunning gegeven worden gezien de noodzakelijke milieuvergunning die een dergelijke inrichting vereist.

De toelichting van de aanvrager voegt nieuwe relevante elementen toe ten overstaan van de stukken in het dossier voor wat minstens de brandpreventieproblematiek betreft: zie verder bij beoordeling onder punt 5.7.i.

...

5. Bespreking

...

5.2 Beschrijving van de plaats

Meusegem is een gehucht ten westen van Merchtem, met een centraal gelegen kerkje in een langgerekt woonlint. De bebouwing in het woonlint bestaat overwegend uit woningen in open en halfopen bouworde. Nabij de kerk ligt het zonevrije bedrijf in kwestie. De omgeving wordt, achter het woonlint, vooral gekenmerkt door open akkers en velden; de structuur van de Meusegemsebeek en in het bijzonder ook door de grootschalige paardeninfrastructuur rond het gehucht. De omgeving is zacht glooiend en kent een lage bebouwingsdichtheid.

Het terrein grenst met zijn oostzijde, over een lengte van 65m, aan de straat. Centraal vooraan ligt de zonevrije woning nr. 60 met rondom de woning een zone die ingericht is als huiskavel. De huidige bedrijfsgebouwen zijn gelegen op de minder diepe noordelijke flank van het terrein. Het zuidelijke, diepere deel van het terrein grenst aan de Meusegemsebeek en is niet bebouwd.

5.3 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de uitvoering van fase II zoals omschreven in het voorafgaand verleend positief planologisch attest. Fase II heeft betrekking op de oprichting van een loods en het uitbreiden van de verhardingen.

Fase I, die al vergund werd maar momenteel wordt aangevochten bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, betrof de aanleg van de tuinzones, de nieuwe verhardingen en toegangen, het inrichten van de strook voor natuurverbinding; de aanleg van een 5m brede buffermantel; de aanleg van een bufferbekken voor de wateropvang komende van alle verhardingen. Tevens werd het herstel van de tuinzone bij de woningen nr. 60 en nr. 62 beoogd. De toegang rechts van de woning nr. 60 wordt gesupprimeerd. Deze strook wordt ingegroend en voorzien van een haag ter visuele afscherming. Alle verhardingen dienen hier gereduceerd te worden tot de strikt noodzakelijke bij het gebruik als een ééngezinswoning. Ter plaatse is vast te stellen dat momenteel al deze terreinaanlegwerken in beginnende uitvoeringsfase zijn.

Fase III heeft betrekking op een bestaande loods en behoort niet tot deze aanvraag.

De nieuwe loods van fase II wordt centraal achteraan op het terrein opgericht, waarbij de minimale bouwvrije vrije strook van 3m, zoals opgelegd in het planologisch attest, wordt gerespecteerd. De loods heeft een funderingsoppervlakte van iets meer dan 800m², met een bijhorende bovengrondse maat van 40m bij 20m. De linker zijgevel, dit is de zuidgevel, staat ingeplant op de grens met de groene mantel (5m brede groenbuffer). De rechter zijgevel, dit is de noordgevel, grenst bijna tot tegen het bestaande atelier. De voorgevel, dit is de oostgevel, ligt op minimaal 49.2m en maximaal 59.6m achter de rooilijn. Over de volledige lengte van de voorgevel (40m) wordt een luifel met een

overkraging van 4m aangebracht.

De loods heeft een kroonlijsthoogte van 6.5m en een dakhelling van 20° (1.76m hoger dan de kroonlijst). De gevels en het dak worden uitgevoerd in grijze sandwichpanelen. Het aluminium buitenschrijnwerk en de sectionaalpoorten zijn eveneens grijs van kleur. In de voorgevel geven 4 grote poorten (4.65m breed en 5m hoog) rechtstreeks toegang tot de werkplaats. Een grote glazen pui (9.6m breed en 5.65m hoog) geeft aan dat erachter de kantoren, een winkel voor klein materieel en een showruimte gelegen zijn. De overige gevels zijn, op een paar kleine functionele ramen na, gesloten.

In fase I werd de oprit en achter de huiskavel van de woning nr. 60, al over een diepte van 15m verhard. Nu wordt deze verharding uitgebreid tot tegen de voorgevel van de nieuwe loods en tevens tot tegen het bestaande atelier. De totale verharde oppervlakte (inclusief oprit) bedraagt ± 1163m².

...

5.7 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en het maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed grotendeels gelegen in een natuurgebied en ook gelegen in een landelijk woongebied en een deeltje in het agrarisch gebied. Artikelen 5, 6, 11 en 14 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De voorliggende aanvraag is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het natuurgebied.

b) Voor zonevreemde bedrijven kan volgens art. 4.4.26.§2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening het vergunningenverlenende bestuursorgaan, bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning door een aanvrager die over een planologisch attest beschikt dat werd afgeleverd conform art. 4.4.26.§1. van diezelfde codex en dat verplicht tot de opmaak van een RUP, afwijken van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften. Vereist is dat de houder van het attest bewijst dat aan beide hiernavolgende voorwaarden is voldaan. De aanvraag moet ingediend worden binnen een jaar na afgifte van het planologisch attest. Uit de data blijkt dat hieraan voldaan is. Ten tweede moet de aanvraag zich beperken tot de regelingen en voorwaarden voor vervulling van de korte termijnbehoeften, zoals aangegeven in het planologisch attest.

c) Zoals vermeld in art. 4.4.24 van de Codex worden in het planologisch attest de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Daarenboven houdt het planologisch attest rekening met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu, en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Het al dan niet aanvaardbaar geacht worden of een bedrijf kan behouden en uitgebreid worden op de bestaande vestigingsplaats, gebeurt bijgevolg reeds bij de beoordeling van het planologisch attest en op basis van dezelfde beoordelingsgronden als een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning. Het planologisch attest zal uiteraard niet dezelfde detailleringsgraad bezitten als een stedenbouwkundige aanvraag, maar de essentie van de aanvraag en het ruimtelijk kader met betrekking tot de integratie van de infrastructuur voor korte termijnbehoeften in de omgeving, wordt reeds beoordeeld bij de afgifte van het planologisch attest.

d) De voorwaarden gekoppeld aan het planologisch attest stellen dat alle korte termijnbehoeften in een gezamenlijke, doch gefaseerde vergunningsaanvraag dienen te gebeuren. Hieruit volgt dat er voor de korte termijnbehoeften sprake is van een fase I, II

en III. Er zijn geen lange termijnbehoeften. De reden hierachter is dat men eerst de algemene terreinaanleg wil op orde brengen en pas in een volgende fase de gebouwen wenst te vergunnen. Wel dient men van in het begin een overzicht te hebben over de gehele aanvraag. Huidige aanvraag heeft betrekking op fase II, maar fase III wordt al mee opgenomen in de plannen. Fase I werd al vergund, doch aangevochten. Een deel van de voorwaarden uit het planologisch attest zijn specifiek gekoppeld aan fase I en/of III. Deze voorwaarden worden hier nu niet behandeld gezien deze aanvraag niet strekt tot de beoordeling van deze fases. Enkel de voorwaarden uit het planologisch attest die betrekking hebben op fase II, worden behandeld.

e) Voorwaarde: 'De nieuwe loods in natuurgebied wordt beperkt in oppervlakte van 1000m² naar 800m². de inplanting sluit aan bij de bestaande atelier – zoals uitgetekend op het huidig ontwerpplan bij de aanvraag – maar de grondoppervlakte dient beperkt te worden tot maximaal 40m op max 20m in plaats van de voorgestelde 46m op 20m. De kroonlijst van dit gebouw dient verlaagd te worden van 8m naar maximaal 6.5m. De dakhelling dient teruggebracht tot 20°.'

Uit het plan is af te leiden dat de loods inderdaad 800m² groot is. De funderingszolen zijn om technische redenen iets groter, maar de loods zelf voldoet aan de opgelegde maat. Eveneens werden de opgelegde kroonlijsthoogte en de dakhelling gerespecteerd. Er is voldaan aan de voorwaarde.

...

g) Het planologisch attest legt op dat de beslissingen over de aanvraag voor de aanleg van de totale omgeving, de nieuwbouwloodsen en de aanpassing van de bestaande loods, gefaseerd dient te gebeuren. De voorliggende aanvraag wordt beoordeeld na afgifte van de stedenbouwkundige vergunning voor fase I, op 10 juli door de deputatie. Gezien het attest geen fasering oplegt met betrekking tot de uitvoering van de verschillende fases, en gezien de vergunning van fase I niet werd geschorst, voldoet de voorliggende aanvraag aan de gestelde voorwaarden van het planologisch attest.

h) Uit het voorgaande blijkt dat de aanvraag voldoet aan alle voorwaarden van art. 4.4.26.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en bijgevolg een juridische basis tot vergunnen krijgt. Na de toetsing aan de relevante voorwaarden van het positief planologisch attest dient de aanvraag ook nog getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke situatie.

i) Er stelt zich echter een probleem met de brandveiligheid van het gebouw. De brandweer bracht een negatief advies uit omdat het gebouw te veel tekortkomingen vertoont ten aanzien van het KB van 7 juli 1994, zodat de uitvoerbaarheid van deze aanvraag op basis van het negatieve verslag niet verzekerd kan worden.

Het is aan de aanvrager om aan de brandweer op te geven of men een gebouw van categorie A, B of C wenst op te richten. Bij gebrek aan gegevens moet de brandweer de constructie beoordelen als zijnde een gebouw van categorie C, waarvoor de strengste brandpreventiemaatregelen gelden. In het geval van een gebouw categorie C stellen er zich onder andere problemen inzake de bereikbaarheid van minstens de helft van de buitenwanden van de loods (zeker wanneer fase III wordt uitgevoerd); het voorzien van vrije opstelplaatsen voor de voertuigen en ook de afstanden tot de omliggende gebouwen zouden problematisch zijn.

In de neergelegde stukken tijdens de hoorzitting wordt geconcludeerd dat: "voor een 'Frisomat' gebouw met 'industriële toepassing', bestaande uit structurele elementen type

II en uit één compartiment en met een oppervlakte kleiner dan 2100m² en ongeacht de brandbelasting, volgens bijlage 6 van het KB, in geval van brand de stabiliteit niet gewaarborgd dient te zijn en is met andere woorden de stabiliteitseis van R=0 van toepassing.”

Indien een gebouw opgetrokken wordt dat qua bestemming en functie evenals qua materiaalgebruik en ook naar vorm en volume overeenstemt met een gebouw type A inzake brandpreventie, de voorwaarden van het planologisch attest hierbij niet uit het oog verliezend, kan een vergunning verleend worden. Gezien de sectorale wetgeving bepaalt dat het aan de aanvrager toekomt om het type gebouw te bepalen en gezien uit de neergelegde documenten op de hoorzitting blijkt dat de aanvrager te kennen geeft dat zijn gebouw van het type A is, kan voorbijgegaan worden aan het negatief advies van de brandweer dat zich baseerde op een gebouw type C, op voorwaarde dat een positief brandweerverslag bekomen wordt alvorens het gebouw in gebruik te nemen.

j) In het beroepschrift wordt de mogelijke onwettigheid van het planologisch attest aangekaart. Het gaat hierbij vooral om het miskennen van de hinder voor de omwonenden; het niet geheel vergund geacht karakter van bepaalde grondgebruiken die voor de normale bedrijfsvoering noodzakelijk zijn zoals ook vermeld in het arrest van het hof van beroep en ook over de strijdigheid ervan met het gemeentelijk structuurplan aangaande de groene gebieden en de klasse 1 kwalificatie (planologisch toetsingskader) van het bedrijf zoals gesteld in dit GRSP.

Het beroepschrift is grotendeels gericht op het planologisch attest, dat zich heeft uitgesproken over het behoud en de mogelijkheden tot het uitbreiden van het bedrijf en is minder gericht op de inhoud van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, in uitvoering van de korte termijnbehoeften van het planologisch attest.

Het planologisch attest gaat uit van een hoofdzakelijk vergund karakter. De motieven hiertoe kunnen bijgetreden worden. De louter afgifte van een positief planologisch attest betreft geen stedenbouwkundige vergunningsbeslissing, doch slechts een voorbereidend document voor het indienen van een aanvraag waarbij kan worden afgeweken van de ‘vigerende’ stedenbouwkundige voorschriften. Het is derhalve te beschouwen als een voorbereidende handeling. Zoals hierboven beschreven kan de aanvraag op de voorgestelde locatie vanuit ruimtelijk standpunt positief beoordeeld worden. Hierbij dient vooral gewezen te worden op de verbetering van de feitelijke situatie. Met de uitvoering van de vergunning wordt er daadwerkelijk in een groenbuffer langs de beek voorzien die de functie van een natuurverbindingselement heeft op niveau van de kern en wordt de nieuwe loods strategisch opgesteld ten eerste achter de woning en ten tweede aansluitend bij de overige constructies.

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

- het ontwerp voldoet aan de bepalingen en relevante voorwaarden van het planologisch attest;*
- uit de neergelegde documenten aangaande de brandpreventie tijdens de hoorzitting, blijkt dat het om een gebouw type A gaat en er zich geen ruimtelijke beperkingen voordoen;*
- de loods wordt, zoals onderzocht in het planologisch attest, strategisch opgesteld achter de woning en aansluitend bij de andere constructies.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt de vordering tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Verzoekende partijen zijn de eigenaars van de woningen gelegen aan de overzijde van de inrichting van de BVBA LIECKENS Kris. (zie Stuk 5 en 6)

Ze hebben meermaals klacht bij de gemeente (reeds vanaf 2007) en het Vlaams Gewest (op 17 juni 2010 en 4 oktober 2010) ingediend aangezien zij overlast (geluidshinder, geurhinder, inbreuk op privacy, aantasting gezonde leefomgeving) ondervonden van het bedrijf.

Het voorgenomen project, waarvan fase 2 wordt vergund in de bestreden beslissing, behelst in zijn totaliteit de aanleg van een oprit, een circulatiezone achter de woning Meusegemstraat nr. 60, de uitbreiding van de bestaande werkplaats, én de oprichting van een nieuwe loods waarin een toonzaal, bureel en een werkplaats worden gevestigd, eveneens gelegen achter de woning Meusegemstraat nr. 60. Het leidt geen twijfel dat door dit project de activiteiten van de bvba Lieckens op determinerende wijze zullen toenemen, met een toename van geluids-, geur- en verkeershinder als gevolg hiervan.

Verzoekende partijen kunnen vervolgens onrechtstreekse of rechtstreekse hinder of nadelen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing en bezitten derhalve het rechtens vereiste belang overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, 3° VCRO.

...”

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. Zij stelt dat de beweerde hinderlijke situatie van verzoekende partijen fundamenteel wordt verbeterd ten opzichte van de huidige situatie, waardoor de verzoekende partijen een voordeel halen uit de bestreden beslissing.

In de wederantwoordnota verwijzen de verzoekende partijen naar hun uiteenzetting in het verzoekschrift dat “integraal als hernomen kan worden beschouwd”.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat in de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de tweede fase zoals voorzien in het gedeeltelijk positief

planologisch attest. De eerste fase omvat de (her)aanleg van de tuinzones, nieuwe verhardingen en toegangen, een strook voor natuurverbinding met een 5 meter brede buffermantel en een bufferbekken voor de wateropvang. De toegang rechts van de woning nr. 60 wordt vervangen door "op een afstand van 3m van de linker zijgevel van de woning nr. 60, een nieuwe oprijlaan van 6 m breed en ruim 30m lang". De tweede fase omvat volgens het vermeld planologisch attest "de oprichting van de eerste loods" en de derde fase de tweede loods "op de plaats van de huidige werkplaats".

Uit deze gegevens blijkt dat de bestreden beslissing de tweede fase vormt van een project dat onder meer een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen omvat.

De verzoekende partijen wonen aan de overzijde van de site en maken voldoende aannemelijk dat zij hinder ondervinden van de exploitatie en een belang hebben om een beroep in te stellen bij de Raad tegen de bestreden beslissing, die, zoals aangegeven, de tweede fase vormt voor de uitbreiding van het bedrijf op de site.

3.

De exceptie van de verwerende partij kan niet aangenomen worden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Tweede middel, tweede onderdeel

Standpunten van de partijen

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.4.24, eerste lid VCRO juncto artikel 4.1.1, 7° VCRO, van artikel 4.4.24, derde lid VCRO juncto artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 159 GW, van artikel 5 §2 van het besluit van de Vlaamse regering van 4 juni 2004 tot bepaling van de nadere regels voor het planologisch attest, van artikel 2.1.2, §3 VCRO, van artikel 4.4.25, §4 VCRO, en van de formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen voeren aan dat het planologisch attest van 8 oktober 2012 om meerdere redenen onwettig is en niet als rechtsgrond kan dienen voor de bestreden beslissing, hetgeen verder wordt toegelicht in verschillende onderdelen.

In het tweede onderdeel zetten de verzoekende partijen uiteen:

" ...

In casu blijkt dat het planologisch attest manifest in strijd is met het richtinggevend en bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Meise (hierna 'GRS'), en vervolgens met de ruimtelijke structuur van het gebied, en dat het daarom niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.24, derde lid VCRO.

Het GRS van 1 september 2006 is thans van kracht.

Het natuurgebied waarin de bvba LIECKENS haar uitbreiding beoogt is de "Vallei van de Meusegemsebeek". Deze vallei is deel van een beschermd Regionaal Landschap, 'de Groene Corridor'. Meise is, naar het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, bovendien gekwalificeerd als buitengebied. Dit houdt in dat Meise zich niet kan profileren op economisch vlak. Enkel een bedrijventerrein voor lokale bedrijven kan worden

uitgebouwd. En er dient aandacht te worden besteed aan de ontwikkeling van de open-ruimtestructuur. Groei dient vooral gestimuleerd te worden in de steden en de kernen van het buitengebied. (p. 91-92 richtinggevend gedeelte GRS)

De Meusegemsebeek is één van de belangrijkste elementen van de open-ruimtestructuur van Meise. Onder de titel "de gewenste ontwikkeling van de waarderingsgebieden" klasseert het gemeentelijk structuurplan de Vallei van de Meusegemsebeek als "zeer waardevol gebied" van Meise.

Deze beekvallei stroomt onmiddellijk naast de percelen waar de geplande uitbreidingen (meer bepaald de verharde op- en afrit links van de bestaande woning nr. 60) van de bvba LIECKENS zouden plaatsvinden.

Om haar doelstellingen omtrent dit natuurgebied te bereiken, verordent de gemeente Meise dat men "bij de beoordeling van bestaande en toekomstige activiteiten en ontwikkeling in de beekvallei van Meusegem zeer streng dient op te treden." (p. 99 richtinggevend gedeelte GRS)

Meer bepaald stelt ze dat "een verdere aantasting van deze gebieden niet gewenst is. Uitbreidingen en ontwikkelingen van nieuwe menselijke activiteiten in de natuur kunnen niet aanvaard worden, evenals het verder ontwikkelen van functies die deze groene zones zouden aantasten."

Hieruit blijkt duidelijk dat uitbreidingen, zonder meer, in dit gebied niet aanvaard kunnen worden. A fortiori wanneer het een para-agrarische activiteit met industrieel karakter betreft zoals de bvba LIECKENS.

Nog verder staat er dat de beekvallei van Meusegem, als kerngebied van hoge natuurlijke en landschappelijke waarde, "dient te worden behouden en waar mogelijk versterkt en uitgebreid." Vervolgens wordt er als principe vereist dat "menselijke activiteit moet worden beperkt en teruggedrongen onder de vorm van bebouwing en agro-industrie." (p. 95 richtinggevend gedeelte GRS)

Het leidt geen twijfel dat het voorwerp van het planologisch attest, en van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, regelrecht indruist tegen de voor het bestuur bindende richtinggevend bepalingen van het GRS.

De prioritaire aard van de beekvallei in Meusegem wordt specifiek aangehaald in de bepalingen betreffende de 'wooncluster Meusegem': "deze wooncluster wordt behouden en bestendigd maar in- of uitbreiding is hier niet gewenst Ingrepen moeten worden afgewogen tegenover de omliggende openruimteëntiteiten."

Dat de aanvraag van de bvba LIECKENS onmiskenbaar in strijd is met de gewenste ruimtelijke structuur van haar omgeving, blijkt uit de bepalingen 'Gewenste natuurlijk structuur' van het GRS. Er wordt zelfs vooropgesteld om "bestemmingenwijzigingen uit te voeren van landbouw- naar natuurgebied voor een betere juridische bestemming." (p. 102 richtinggevend gedeelte GRS)

Overigens voert de gemeente Meise een oplossing aan voor het specifieke probleem van 'lokale ondernemingen die niet langer op hun huidige locatie terecht kunnen'.

Hiervoor wordt voorzien in een toekomstige ontwikkeling van een 'lokaal bedrijventerrein'. (p. 115 richtinggevend gedeelte GRS). Het is duidelijk dat dergelijke herlokalisatie als een lokaal en te aanvaarden fenomeen wordt beschouwd, gezien het natuurgebied dat op het grondgebied van Meise gelegen is.

Uit het voorgaande blijkt klaarblijkelijk dat de bvba LIECKENS ook diende te worden geherlokaliseerd naar een 'lokaal bedrijventerrein'.

Bijkomend willen verzoekende partijen er op wijzen dat het planologisch attest de bvba LIECKENS een foute kwalificatie heeft toegekend waar ze stelt dat het gaat om een 'klasse 3' - bedrijf.

De bvba LIECKENS behoort klaarblijkelijk een 'klasse 1' kwalificatie toe, namelijk "uitdoving binnen bepaalde termijn". Hier geldt het volgende: "de economische bedrijfsactiviteit is onverenigbaar met de hoofdfunctie(s) van het gebied. Toch wordt een onmiddellijk verdwijnen niet opportuun geacht uit de niet-ruimtelijke afweging, zoals bijvoorbeeld het historisch gegroeid karakter van de bedrijvigheid. Toch kan het opleggen van beperkende voorschriften niet leiden tot verenigbaarheid. (...) De activiteit kan blijven bestaan op de huidige lokatie. Er is op geen enkele wijze een uitbreiding mogelijk. (...) Er wordt een termijn vastgesteld binnen dewelke de activiteit moet verdwijnen (bvb. 10 jaar)." (p. 151 richtinggevende gedeelte GRS)

Het informatief gedeelte van het GRS eigende hetzelfde bedrijf, dat in 2006 enkel over een andere eigenaar beschikte, nog de klasse 1-stempel toe. Ondertussen hebben er geen wijzigingen plaatsgevonden (behalve de onvergunde activiteiten) waardoor het zeer merkwaardig is dat de gemeente Meise de bvba LIECKENS thans plots als klasse 3 kwalificeert.

Hieruit kan men concluderen dat het planologisch attest in onderhavige zaak manifest onverenigbaar is met het GRS, zowel wat betreft haar doelstellingen als de middelen voor het bereiken van die doelstellingen.

De bepalingen van het GRS van groot belang zijn voor het in kaart brengen van de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied en de overige toetsingsgronden van artikel 1.1.4 VCRO. Dit zijn immers de beoordelingsgronden waaraan de vergunningsverlenende overheid dient te toetsen.

De verwerende partij heeft evenwel het prioritair belang van het betrokken natuurgebied volledig buiten beschouwing gelaten.

Tevens zal de gemeente Meise binnen het jaar na het planologisch attest een ruimtelijk uitvoeringsplan moeten opmaken waarbij het behoud van het bedrijf BVBA LIECKENS wordt verankerd (zie hierboven). Daardoor is het onaanvaardbaar dat er geen rekening wordt gehouden met het ruimtelijk structuurplan bij het verlenen van onderhavige vergunning. Hierdoor zal men immers bij het opstellen van het ruimtelijk uitvoeringsplan voor een voldongen feit staan, met name de toegekende vergunning, waarbij in de vergunningsprocedure totaal geen aandacht werd besteed aan het ruimtelijk structuurplan.

Om die reden stelt de rechtsleer dan ook dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan (en dient) door te werken naar het vergunningbeleid.

Overigens is het zeer betwifelbaar of een afwijking van het GRS in het toekomstige ruimtelijke uitvoeringsplan zal kunnen worden gemotiveerd. Artikel 2.1.2 §3 VCRO verplicht immers dat men "uitgebreid motiveert" waarom er hiervan wordt afgeweken.

Verzoekende partijen willen er hieromtrent op wijzen dat een afwijking van het GRS in onderhavige zaak niet redelijk te rechtvaardigen zou zijn. Eens te meer gezien de zware voorwaarden die artikel 2.1.2 § 3 VCRO hieraan stelt én gezien het prioritair belang dat wordt toegekend aan het beleid van de beekvallei zoals uiteengezet in het GRS. (zie p. 170 Bindend-gedeelte GRS)

Gelet op het zeer twijfelachtig karakter dat een afwijking zal kunnen worden toegestaan bij het opstellen van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dienden a fortiori de betrokken bepalingen van het GRS Meise gedurende onderhavige vergunningsprocedure in rekening te worden gebracht.

In het licht van wat voorafgaat, kan worden besloten dat het wenselijk is dat het bedrijf van de heer LIECKENS wordt beperkt, hoogstens wordt behouden (hetgeen reeds, moeilijk aanvaardbaar is), maar absoluut niet kan worden uitgebreid.

De ruimtelijke draagkracht wordt nu reeds ruimschoots overschreden. Niet enkel door de activiteiten die plaatsvinden op het terrein, landbouwmachines van alle maten worden in grote hoeveelheden opgesteld in natuurgebied, zowel op de verharding rechts van de woning als op het grasland links van de woning. Tevens door de gevolgen die deze activiteiten met zich meebrengen, zoals de regelmatige passage van vrachtwagens op de (landelijke) dorpsweg voor het leveren van onderdelen.

Dit zal enkel vermeerderen indien de gewenste uitbreidingen zouden worden doorgevoerd. Deze houden immers (nagenoeg) een verdubbeling van de bestaande activiteiten in.

In die omstandigheden kan er niet aan worden getwijfeld dat het afleveren van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning regelrecht zou indruisen tegen de gewenste ruimtelijke structuur.

De verwerende partij heeft in het bestreden besluit geenszins rekening gehouden met dit bezwaar, zoals werd aangevoerd door verzoekende partijen in hun beroep van 18 april 2013.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De verzoekende partij baseert zich in essentie op de onwettigheid van het planologisch attest om de vernietiging van de bestreden beslissing te vorderen.

Een deel van de uiteenzetting van verzoekende partijen, op p. 14 en 15 van het verzoekschrift, wordt niet weerlegd. Als principe kan de stelling bijgetreden worden dat de onwettigheid van een planologisch attest de wettigheid van een daarop gebaseerde vergunning kan aantasten. Eveneens kan de stelling bijgetreden worden dat uw Raad de voorliggende vergunning kan vernietigen op grond van de onwettigheid van het planologisch attest.

Dit betekent uiteraard niet dat er in casu sprake is van een onwettig planologisch attest.

Dit betekent evenmin dat, in tegenstelling tot hetgeen verzoekende partijen beweren, de deputatie het planologisch attest opnieuw moet motiveren.

De deputatie mag uitgaan van de wettigheid van het onderliggende planologisch attest. Zij moet het niet opnieuw motiveren, maar kan, zoals zij ook gedaan heeft, kort motiveren waarom het volgens haar niet onwettig is.

Voor de afdoende motivering van het planologisch attest kan de deputatie verwijzen naar het planologisch attest zelf. Het afgeleverde planologisch attest werd afdoende gemotiveerd en doorstaat de toets van de wettigheid.

Voor de wettigheid van het planologisch attest verwijst verwerende partij dan ook naar dit afdoende gemotiveerde attest zélf. Verzoekende partijen slagen er niet in aannemelijk te maken dat dit planologisch attest onwettig is. Integendeel.

Voor het overige kan verwezen worden naar het bestreden besluit zelf, dat afdoende en bijzonder helder gemotiveerd is.

...

De tussenkomenende partij stelt:

“... ”

*Met betrekking tot punt (2) 'conformiteit met de gewenste structuur' wordt gewezen op art. 4.4.25. §6. VCRO volgens hetwelk de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, voor wat betreft planologische attesten afgegeven door de gemeente, bij de Vlaamse Regering een schorsend administratief beroep kan instellen als vastgesteld wordt dat het planologisch attest **onverenigbaar is met een ruimtelijk structuurplan**. Er is echter geen schorsend beroep tegen de afgifte van dit planologisch attest ingesteld. De gemeentelijke toets i t v art.4.4.24 derde lid VCRO is derhalve volgens de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verenigbaar met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het structuurplan van de provincie en het Vlaamse gewest.*

Er kan ook niet worden voorbijgegaan aan de vaststelling dat de gemeente het initiële voorwerp van de aanvraag voor het bekomen van een planologisch attest slechts onder beperkende voorwaarden heeft toegestaan. Uit deze voorwaarden, inzonderheid de voorwaarde opgenomen onder het 2^{de} gedachtestreepje in de volgende alinea, blijkt dat door de gemeente een grondig onderzoek is gedaan, zoals opgelegd is in art. 4.4.24. derde lid.VCRO.

In toepassing van art.4.4.24, 1^{ste} lid VCRO heeft de gemeentelijke overheid, de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar bij ontstentenis van hoger beroep en de provinciale overheid in de verleende stedenbouwkundige vergunning aangenomen dat het bedrijf op deze locatie kan blijven bestaan en dat uitbreiding kan maar dan wel slechts onder bepaalde voorwaarden en lasten, zijnde o.a. de volgende in de bestreden beslissing van de deputatie opgenomen en beoordeelde voorwaarden:

...

De toetsing van de aanvraag aan het art.1.1.4 VCRO en art2.1.2.§3 VCRO is, gelet op deze voorwaarden in het planologisch attest, weldegelijk gebeurd.

...”

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

3. Voor wat betreft het verweer van de tussenkomende partij met betrekking tot de manifeste onverenigbaarheid van het planologisch attest met het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan Meise, stellen verzoekende partijen dat de omstandigheid dat er geen schorsend beroep overeenkomstig artikel 4.4.24, §6 VCRO werd ingediend, geenszins betekent dat er geen sprake van een onverenigbaarheid zou kunnen zijn.

Evenmin kan uit de omstandigheid dat het planologisch attest een aantal voorwaarden oplegt, worden afgeleid dat er in het planologisch attest werd rekening gehouden met “met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu, en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen”.

Wederom stellen verzoekende partijen vast dat noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partij, erin slagen concrete passages uit het planologisch attest of de bestreden beslissing te citeren waaruit blijkt dat het planologisch attest de ruimtelijke draagkracht van het gebied, en meer in het bijzonder het waardevol karakter van het natuurgebied, in overweging heeft genomen en heeft kunnen oordelen dat deze ruimtelijke draagkracht niet zal worden overschreden.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.4.24 VCRO bepaalt:

“Een planologisch attest vermeldt of een bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is. Bij behoud vermeldt het planologisch attest welke ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden er op korte en op lange termijn mogelijk zijn. Zowel aan het behoud als aan de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden kunnen voorwaarden worden verbonden.

Het planologisch attest vermeldt, rekening gehouden met de uitspraak over het behoud en de ontwikkelingsmogelijkheden, of een procedure tot opmaak of tot wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg zal worden opgestart.

In het planologisch attest worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Daarenboven houdt het planologisch attest rekening met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu, en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Het planologisch attest kan worden aangevraagd door en voor een bedrijf dat voldoet aan één van volgende voorwaarden :

1° het bedrijf is onderworpen aan de milieuvergunnings- of meldingsplicht, vermeld in het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning;

2° het bedrijf betreft een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf.”

Artikel 4.4.26 VCRO luidt als volgt:

“§1. Indien het planologisch attest besluit dat het bedrijf behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is, al dan niet met ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden, en als dat behoud of die ontwikkelingsmogelijkheden de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg veronderstellen, dan is het betrokken

bestuursorgaan ertoe verplicht om binnen het jaar na de afgifte van het planologisch attest een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op te maken.

Indien het betrokken bestuursorgaan dat nalaat, dan wordt voor dat bestuursorgaan de mogelijkheid tot het voorlopig vaststellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan of tot het voorlopig aannemen van een plan van aanleg voor een ander bestaand bedrijf of voor een nieuw bedrijventerrein opgeschort, totdat alsnog voldaan is aan de rechtsplicht, vermeld in het eerste lid, tenzij het attest inmiddels vervallen is.

§2. Op vraag van de houder van een planologisch attest dat het betrokken bestuursorgaan conform §1 verplicht tot de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, kan bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een milieuvergunning worden afgeweken van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

Vereist is dat de houder van het attest bewijst dat aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de aanvraag is ingediend binnen een jaar na de afgifte van het planologisch attest;*
- 2° de aanvraag beperkt zich tot regelingen en voorwaarden voor de invulling van kortetermijnbehoeften, zoals aangegeven in het planologisch attest.”*

Uit deze bepalingen volgt onder meer dat een planologisch attest vermeldt of een bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf al dan niet kan behouden blijven op de plaats waar het gevestigd is en zo ja, welke de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn op korte en op lange termijn. Een planologisch attest dat besluit tot het behoud van het bedrijf en de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg veronderstelt, verplicht het betrokken bestuursorgaan om binnen het jaar na afgifte van het planologisch attest een voorontwerp van uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op te maken. Op vraag van de houder van een planologisch attest kan bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een milieuvergunning worden afgeweken van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

Uit deze bepalingen blijkt dat de loutere afgifte van een positief planologisch attest geen stedenbouwkundige vergunningsbeslissing betreft, doch slechts een voorbereidend document voor het indienen van een aanvraag waarbij kan worden afgeweken van de “vigerende stedenbouwkundige voorschriften”.

Een positief planologisch attest is derhalve te beschouwen als een voorbereidende handeling, die een onderdeel uitmaakt van de stedenbouwkundige vergunningsbeslissing die kan bekomen worden op grond en onder de voorwaarden van artikel 4.4.26, §2 VCRO, zodat de vaststelling van de onwettigheid van het positief planologisch attest kan leiden tot de vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning.

De stelling van de verwerende partij dat zij de wettigheid van een planologisch attest niet kan onderzoeken, doet geen afbreuk aan het voorgaande.

2.

De bestreden beslissing steunt, zoals blijkt uit de overwegingen ervan opgenomen in de feiten uiteenzetting, op het planologisch attest dat aan de tussenkomende partij werd verleend.

In het tweede onderdeel van het eerste middel voert de verzoekende partij in essentie aan dat het planologisch attest strijdig is met de gewenste ruimtelijke structuur en het gemeentelijk

ruimtelijk structuurplan en dat voor het bedrijf van de tussenkomende partij foutief wordt besloten tot klasse 3. Klasse 3 staat in het gemeentelijk structuurplan voor bedrijven die beperkt kunnen uitbreiden.

3.

In het informatief gedeelte van het GRS wordt onder de titel "4.7.3 BPA Zonevrije Bedrijven" gesteld:

"Aan de hand van een enquête werd een selectie gemaakt van 35 nader te onderzoeken bedrijven die eventueel in aanmerking komen om in het BPA opgenomen te worden. Deze lijst werd besproken met Jan Zaman met het hoofdbestuur en enkel voor de bedrijven die een dringend probleem hebben, werd een individueel dossier opgesteld. De overige bedrijven moeten verder behandeld worden in het GRS.

(...)

Na onderzoek werden 35 bedrijven (30 zonevrije bedrijven en 5 KMO's in de woonzone of landelijk woongebied met enige ruimtelijke impact) geselecteerd die nader werden onderzocht of zij in aanmerking komen om in het sectoraal BPA zonevrije bedrijven te worden opgenomen. Het onderzoek werd uitgevoerd volgens de principes van de omzendbrief R0/97/01 en 2000/01, waarbij de bedrijven enerzijds geëncquêteerd werden en achteraf uitgenodigd werden voor een toelichting. Indien de probleemstelling van het bedrijf voldoende aangetoond kon worden volgens de selectiecriteria van de omzendbrief (lokaal, bedrijf, hoogdringendheid, enz.) werd er een individueel dossier opgesteld. Indien de bedrijven niet in aanmerking komen voor een individueel dossier omdat ze bijvoorbeeld niet met een hoogdringend probleem zitten, werden de ontwikkelingsperspectieven vastgelegd per bedrijf aangevuld met de classificering van de bedrijven volgens de omzendbrief. Het resultaat van het verdere onderzoek wordt hieronder weergegeven.

Op 05.04.2005 werd het sectoraal BPA bij Ministerieel besluit goedgekeurd met uitsluiting van artikel 9.1. voor het bedrijf Frigomil en de bedrijven gelegen in Mierennest (zijnde Van Campenhout en Van Hoorebeeck)."

Voor het bedrijf dat het voorwerp heeft uitgemaakt van het planologisch attest waarop de bestreden beslissing steunt, wordt gesteld:

"49 STUYCK FRANS EN FREDDY, Meusegemstraat 64, Handel in en reparatie van landbouwmateriaal → Niet opgenomen in Sectoraal Plan. De activiteiten kunnen op deze locatie enkel worden behouden zonder uitbreiding. Bij schaalvergroting dient te worden geherlocaliseerd.

Conclusie: KLASSE 1"

Uit het voorgaande blijkt dat de conclusie "klasse 1" steunt op een onderzoek dat werd uitgevoerd volgens "de principes van de omzendbrief R0/97/01 en 2000/01". Er wordt hiermee verwezen naar de omzendbrief RO 2000/01 van 29 september 2000 over het planologisch attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA - zonevrije bedrijven. Daarin wordt onder meer bepaald:

"...

3.3. De ruimtelijke afweging per bedrijf.

Elk bedrijf dat opgenomen wordt in het BPA zal verder worden onderzocht en afgewogen om tot een classificatie te komen.

Uit de globale gemeentelijke benadering is af te leiden welke beleidsvisie en welke ruimtelijke randvoorwaarden bestaan, die de economische ontwikkeling van het bedrijf

beïnvloeden.

De afweging per bedrijf gaat verder in op de volgende aspecten :

- een maximale verweving van de activiteiten met de activiteiten in haar bebouwde of onbebouwde omgeving wordt nagestreefd. Goed nabuurschap vormt het uitgangspunt;
- alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, stedenbouwkundige herinrichting, enz.) voor verdere ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;
- het bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel;
- de huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten;
- de ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie (bijkomende infrastructuur, bijkomend ruimtegebruik, versnippering van onbebouwde ruimte, vermindering van ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, landbouw, bos, .) worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie
- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; de ruimtelijke draagkracht is niet in algemene regels te vatten; deze wordt gebied per gebied bepaald; historisch gegroeide situaties en hinder zijn mede bepalend voor de draagkracht;
- er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed ingeschat worden, evenals de bedrijfseconomische implicaties van de ontwikkeling (efficiëntere organisatie, verbeterde ontsluiting, .) rekening houdend met het principe van de best beschikbare technologie zonder overmatige kost.

Mede op basis van deze elementen werkt de gemeente ontwikkelingsperspectieven uit voor de bestaande bedrijven.

3.4. De classificatie per bedrijf.

Op basis van voorgaande ontwikkelingsperspectieven wordt een classificatie uitgewerkt die aangeeft hoe de bedrijven al dan niet ruimtelijk kunnen ontwikkelen :

- of een bestaand bedrijf met bestaande activiteiten op de huidige locatie kan blijven bestaan;
- of een bestaand bedrijf op de huidige locatie kan uitbreiden en zo ja, welke activiteiten in welke mate nog kunnen worden toegelaten;
- of een nieuw bedrijf op de huidige locatie gewenst en aanvaardbaar is, indien het huidige bedrijf zijn activiteiten stopzet.

De gemeente omschrijft de inhoud van elke klasse, zodat duidelijk is welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is per klasse.

Een voorbeeld van classificatie is als volgt :

- Klasse 0 : Bedrijven die geherlokaliseerd moeten worden, zelfs indien ze geen uitbreiding nodig hebben;
- Klasse 1 : Bedrijven die op basis van voormelde principes niet mogen uitbreiden. Deze bedrijven kunnen in principe verder werken binnen de bestaande gebouwen met de uitspraak dat herlokalisatie op korte of middellange termijn is aangewezen. Bij stopzetting van de activiteiten wordt geen nieuwe zonevreemde bedrijvigheid toegelaten.
- Klasse 2 : Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft;
- Klasse 3 : Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. Er worden echter geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.

- Klasse 4 : Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft;

- Klasse 5 : Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. Er worden echter geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.”

De conclusie klasse 1 volgens de principes van de omzendbrief betreft derhalve de conclusie na een ruimtelijke afweging, waarbij klasse 1 staat voor bedrijven die niet mogen uitbreiden. Het informatief gedeelte van het GRS bevat echter niet de beoordeling die heeft geleid tot de conclusie klasse 1 voor het bedrijf van de tussenkommende partij. Uit het informatief gedeelte blijkt echter wel dat na ruimtelijke afweging voor het bedrijf van de tussenkommende partij besloten werd dat dit bedrijf niet verder kon uitbreiden.

4.

Uit de overwegingen van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 8 oktober 2012, waarbij aan de tussenkommende partij een gedeeltelijk planologisch attest werd verleend, blijkt dat het college de aanvraag heeft getoetst aan de inpasbaarheid in de gewenste ruimtelijke structuur “in het kader van het gemeentelijk structuurplan”. Het college stelt dat het gemeentelijk structuurplan (hierna : GRS) voorziet in een stappenplan om de gevraagde uitbreiding te onderzoeken.

In het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt inderdaad voorzien in een “Afwegingskader voor zonevreemde infrastructuur” (punt 5, p. 146-153).

In dit onderdeel wordt een “Algemene methodiek” (punt 5.1, p. 146-147) toegelicht voor de ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde infrastructuur aan de hand van een verenigbaarheidstoets, die resulteert in een bepaalde klasse, waarbij voor klasse 0 staat voor “verdwijnen”, klasse 1: uitdoven met nabestemming, klasse 2: bevrozing, klasse 3: behoud met beperkte mogelijkheden tot uitbreiding en klasse 4: behoud met ruime mogelijkheid tot uitbreiden. Onder de “Algemene methodiek” wordt tevens een subonderdeel (punt 5.1.4) besteed aan “Kwetsbare gebieden”, waarin wordt gesteld:

“5.1.4 Kwetsbare gebieden

Gebieden die vanuit hun intrinsieke aard een beperkte draagkracht vertonen ten opzichte van de meeste infrastructuur en activiteiten, zouden kunnen aangeduid worden als kwetsbare gebieden. Dit betekent echter niet dat voor kwetsbare gebieden algemeen geldende ontwikkelingsperspectieven kunnen gegeven worden voor elke vorm van zonevreemdheid. Voor infrastructuur die vrij homogeen is in haar dynamiek ongeacht het individueel geval (bijvoorbeeld ééngezinswoningen) kan dit wel en is een a priori gebiedsgerichte koppeling van de klassen in principe mogelijk.

Verder bouwend op de definitie zoals decretaal bepaald, worden kwetsbare gebieden als volgt gedefinieerd:

- Kwetsbaar op grond van ligging in waardevolle onderdelen van natuurlijke structuur:

- gebieden met hoofdfunctie natuur volgens het gewestplan (in afwachting van definitieve afbakeningen in RUP 's): natuurgebied, natuurgebied met wetenschappelijke waarde of reservaatgebied, bosgebied, bosgebied met wetenschappelijke waarde;*
- agrarisch gebied met ecologisch belang;*
- GEN of GENO (hoofdfunctie natuur);*

- *natuureiland (hoofdfunctie natuur);*
- *winterbeddingen van structuurbepalende hydrografische elementen en brondepressies;*
- *habitatrichtlijngebieden.*
- *Kwetsbaar op grond van ligging in waardevolle onderdelen van agrarische structuur:*
 - *bouwwrije zones van de agrarische structuur.*
- *Kwetsbaar op grond van ligging in waardevolle onderdelen van de landschappelijke structuur:*
 - *beschermde landschappen;*
 - *gave landschappen of gebieden met elementen van gaaf landschap, waarbij het homogene onbebouwde karakter een structuurbepalende component is.”*

In onderdeel “5.3 Sectorale uitwerking : zonevreemde handel en bedrijvigheid” (p. 148-152) wordt een planologische toets in vier stappen toegelicht, en onder meer gesteld:

“ ...

Concreet wordt de onderstaande vierstappenmethode aangereikt om de verenigbaarheid van economische activiteiten met de omgeving na te gaan:

- 1. In de eerste stap is de omgeving zélf het uitgangspunt: en wordt vooral ingezoomd op de gebiedsgerichte visie op de omgeving waarin de desbetreffende economische activiteit gesitueerd is en bepalen we de kwetsbaarheid van het gebied of de ruimtelijke draagkracht.*
- 2. In de tweede stap wordt de economische activiteit zelf geanalyseerd, met haar ruimtelijke impact op de omgeving. Dit resulteert in een opdeling in hoog-, matig- of laag dynamische economische activiteiten.*
- 3. In de derde stap worden visie (1) en bedrijf (2) met elkaar geconfronteerd en via de zogenaamde ‘classificatiematrix’ wordt een toekomstperspectief bepaald voor de economische activiteit.*
- 4. In de vierde stap worden de niet-ruimtelijke argumenten aangehaald die de voorgestelde toekomstige ontwikkeling enigszins kunnen bijsturen mits uitvoerige argumentatie.*

...”

Op pagina 149 van het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt de volgende verdere toelichting gegeven bij stap 1:

“Stap 1: draagkracht van de omgeving van de economische activiteit

De omgeving waarin de economische activiteit gesitueerd is en de visie die over dat gebied

geformuleerd wordt door verschillende beleidsniveaus, vormen het uitgangspunt voor de beoordeling van de draagkracht. Per economische activiteit wordt in de beoordelingsfase een uitgebreid overzicht gegeven van de visie op de gewenste deelstructuren op de verschillende planniveaus. Volgende aspecten kunnen onderzocht worden:

- *Gewenste nederzettingsstructuur: te beoordelen op basis van de schaal en aard van de activiteit*
- *Gewenste open ruimte structuur: ligging in of aansluitend op een waardevol of kwetsbaar open ruimte gebied en in open agrarisch gebied is niet wenselijk*
- *Gewenste verkeersstructuur:*
 - *is de verkeersinfrastructuur en -omgeving afgestemd op het mobiliteitsprofiel van het bedrijf?*

- aard van de ontsluitingsinfrastructuur: verhardingsbreedte van de weg, draagkracht van de wegconstructie

In principe gebeurt de toetsing aan gewestelijke, provinciale en gemeentelijke RUP's. In de mate dat deze ontbreken, gebeurt in eerste orde een toetsing aan volgende beleidsdocumenten:

- Visie van het RSV
- Visie van het RSVB
- Visie van het GRS Meise - deelruimten en gewenste deelstructuren en vervolgens:
- Monumenten en Landschappen
- Europese richtlijnen
- Huidige bestemming op plannen van aanleg
- GNOP
- Mobiliteitsplan
- Land- en natuurinrichtingsprojecten en ruilverkavelingen

De eerste stap resulteert in een typering van de omgeving waarin de economische activiteit zich bevindt:

**KWESTBARE OPENRUIMTEGEBIEDEN
MINDER KWETSBAAR
OPENRUIMTEGEBIEDEN
WOONZONES IN DE OPEN RUIMTE
WOONKERNEN"**

In de tweede stap (p. 149-150) wordt het dynamiserend effect van de economische activiteit beoordeeld, hetgeen kan leiden tot een beoordeling laag dynamisch, matig dynamisch of hoog dynamisch.

In de classificatiematrix (stap 3, p. 150) wordt voor een laag dynamische activiteit, gelegen in "minder kwetsbare openruimtegebieden" voorzien in het toekomstperspectief "beperkt uitbreiden".

Met stap 4 (p. 150-151) kan volgens het richtinggevend gedeelte van het GRS op grond van niet-ruimtelijke argumenten de voorgestelde toekomstige ontwikkeling enigszins bijgestuurd worden mits uitvoerige argumentatie.

5.

Het college van burgemeester en schepenen besluit in zijn beslissing van 8 oktober 2012 tot het verlenen van een gedeeltelijk positief planologisch attest, dat het bedrijf van de tussenkomende partij gelegen is in een minder kwetsbaar open ruimte gebied en laag dynamisch is, waardoor het volgens de classificatiematrix beperkt kan uitbreiden. Na het doorlopen van de 4 stappen besluit het college dat het bedrijf van de tussenkomende partij behoort tot klasse 3 : "bestendiging met mogelijkheid tot beperkte uitbreiding".

Deze conclusie steunt onder meer op de kwalificatie van de omgeving als minder kwetsbaar open ruimte gebied. De "GEWENSTE OPEN RUIMTE STRUCTUUR: ligging in of aansluitend op een waardevol of kwetsbaar open ruimte gebied en in open agrarisch gebied is niet wenselijk" wordt in de beslissing van het college tot het verlenen van een gedeeltelijk planologisch attest als volgt beoordeeld:

"Het bedrijf is niet gelegen in een open agrarisch gebied of aansluitend aan een waardevol of kwetsbaar open ruimte gebied. Anderzijds is het gebied volgens het GRS verbindingzone waar het ruimtelijk gebied erop moet gericht zijn om de beoogde

verbindingsfunctie te realiseren. Bestaande bebouwing moet zo goed mogelijk worden geïntegreerd in het landschap. Het is niet zo dat het GRS het gebied als een volledig en zuiver natuurgebied wenst te bestempelen, gelet op de mogelijkheid die het toelaat andere functies te integreren. Hierdoor kan dit gebied worden bestempeld als 'minder kwetsbaar', temeer omdat aan de overzijde van de Meusegembeek nog vier woningen staan ingepland langs de Lovegemstraat."

Uit deze overwegingen blijkt dat het college de omgeving van het bedrijf van de tussenkomende partij beschouwt als niet gelegen in of aansluitend aan een waardevol of kwetsbaar open ruimte gebied en als 'minder kwetsbaar'. Er kan evenwel niet ingezien worden hoe deze kwalificatie te rijmen valt (1) met de eigen vaststellingen van het college die betrekking hebben op de ligging van het bedrijf, (2) met de passussen van het GRS waar de verzoekende partijen naar verwijzen en die betrekking hebben op de betrokken omgeving en (3) met de definiëring van "kwetsbaar gebied" zoals opgenomen in het GRS en hiervoor geciteerd.

Het wordt niet betwist dat de omgeving van het bedrijf gelegen is in de vallei van de Meusegemsebeek. Het college vermeldt in de beslissing tot planologisch attest zelf dat de valleien van de Molenbeek in de visie van het provinciaal structuurplan Vlaams-Brabant worden geselecteerd als natuurverbindingsgebied, dat het bedrijf is gelegen in deelruimte 6 van het GRS "Het Noordwestelijk open-ruimtegebied volgens het GRS : Molenbeek-Zijpvalei", dat het bedrijf grotendeels gelegen is in natuurgebied volgens de huidige gewestplanbestemming, dat de site gelegen is in "landschapseenheid 12 "Imde – De Vlieten", De Meusegemsebeek (deel 12b) vormt een lint met biologische waardevolle vegetaties, met als doelstelling "natuurgebied met verhoogde natuurwaarde omgeven door ecologisch inpasbare landbouw".

Daarnaast verwijzen de verzoekende partijen niet ten onrechte naar de volgende passussen in het richtinggevend gedeelte, die betrekking hebben op de omgeving van de bedrijfssite:

- pagina 95 GRS:

"De kerngebieden zijn entiteiten die een hoge natuurlijke en landschappelijke waarde hebben en daardoor ruimtelijk structurerend zijn binnen de gemeente. Deze elementen moeten in de toekomst worden behouden, en waar mogelijk versterkt en uitgebreid. Het versterken van deze entiteiten kan ook bestaan uit het creëren van verbindingen tussen verschillende kerngebieden of tussen kerngebieden en andere elementen van de open-ruimtestructuur.

Binnen de geselecteerde landschappelijke corridor wordt de beekvallei van de Molenbeek-Zijp opgenomen en de bos- of parkcomplexen Leefdaalbos, Kasteel van Imde en Neromhof. Dit zijn bos- en parkcomplexen met een hoge landschappelijke en structurerende waarde van bovengemeentelijk belang. Voornoemde entiteiten moeten landschappelijk met elkaar verbonden worden door het realiseren van de landschappelijke corridor.

(...)

De ruimtelijke invulling van deze open-ruimteverbindingen steunt op de volgende principes:

- *Beperken en terugdringen van menselijke activiteit onder de vorm van bebouwing, agro-industrie;*
- *Integratie van kleine landschapselementen, speciale aandacht voor hagen, wegnemen van artificiële erfafsluitingen en deze vervangen door natuurlijke elementen."*

- pagina 99 GRS: de vallei van de Molenbeek-Zijp en Meusegemsebeek behoren tot de categorie “zeer waardevolle gebieden” waarvoor de volgende visie geldt:

“Een verdere aantasting van deze gebieden is niet gewenst. Uitbreidingen en ontwikkelingen van nieuwe menselijke activiteiten in de natuur kunnen niet aanvaard worden, evenals het verder ontwikkelen van functies die deze groene zones zouden aantasten.

Inrichtingen en activiteiten die met de omgeving geïntegreerd zijn, kunnen ter plaatse blijven bestaan indien zij verweefbaar zijn met hun omgeving en indien de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden.”

Bovendien wordt in het GRS onder punt 5.1.4 “gebieden met hoofdfunctie natuur volgens het gewestplan (in afwachting van definitieve afbakeningen in RUP ‘s) gesteld dat een bestemming natuurgebied volgens het gewestplan, geacht wordt kwetsbaar gebied te zijn.

6.

Het voorgaande in acht genomen, is de kwalificatie van de omgeving van de bedrijfssite van de tussenkomende partij als niet gelegen in of aansluitend aan een waardevol of kwetsbaar open ruimte gebied en als ‘minder kwetsbaar’, niet verenigbaar met het richtinggevend gedeelte van het GRS. De beoordeling van de aanvraag tot planologisch attest door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise in de beslissing van 8 oktober 2012 aan de inpasbaarheid in de gewenste ruimtelijke structuur “in het kader van het gemeentelijk structuurplan”, is in de aangegeven mate geëvalueerd. In dezelfde mate is het tweede onderdeel van het tweede middel gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba Kris LIECKENS is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 november 2013, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor de uitvoering van de tweede fase van een project dat het voorwerp heeft uitgemaakt van een planologisch attest : met name de oprichting van een nieuwbouw atelier (met aanhorigheden), op de percelen gelegen te Meise (Wolvertem), Meusegemstraat 60 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 193g2, 193m2, 193k2 en 193n2.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 februari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ