

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0609 van 16 februari 2016
in de zaak 1314/0032/A/4/0024

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 12 september 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 10 juli 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 18 maart 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden 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.

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, 193k2 en 193n2.

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 december 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 20 februari 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst 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 gebouwen patrimonium 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 zoneveemde 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.

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 24 december 2012 tot en met 22 januari 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 19 februari 2013.

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

...

Kadering van de aanvraag binnen de voorwaarden van het planologisch attest

De huidige aanvraag is het gevolg van een voorwaardelijk positief planologisch attest. Conform art. 4.4.26 §2. VCRO dat stelt:

...

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 °.

=> niet van toepassing voor deze aanvraag

- De grenslijn van de bedrijfssite wordt teruggebracht tot 14 meter van de linker zijgevellijn van de woning nr 60 en 5m van de zijgevel van de nieuwe loods met een maximale grondoppervlakte van 800 m². Langsheen 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 Meuzegem.

=> conform indien het dossier wordt aangevuld met de concrete heraanleg van de tuinzone bij woning nr. 62

- 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.

=> conform

- 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.

=> conform

- 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 eerste 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.

=> conform. Het inrichtingsplan met de landschappelijke invulling langsheen de beekvallei maakt deel uit van deze aanvraag. Het agentschap Natuur en Bos heeft hieromtrent een gunstig advies uitgebracht. Een voldoende financiële waarborg zal opgenomen worden in de voorwaarden van de huidige beslissing

- 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.

=> nvt

De huidige aanvraag kadert zich binnen het planologisch attest, met uitzondering van de modaliteiten, gesteld aan de heraanleg van de tuinzone van de woning op nr. 62, dewelke voorwaardelijk zal worden opgelegd. 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."

...

A. BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De ruime omgeving wordt gekenmerkt door een open en groene omgeving dewelke doorkruist wordt enerzijds van het noordwesten naar het zuidoosten door een woonlint van hoofdzakelijk vrijstaande woningen, aangevuld met halfopen en een paar gesloten woningen onder de kerktoeren van Meusegem. Anderzijds is het de Meusegembeek met flankerende vegetatie die dit landschap van noordoost naar zuidwest doorkruist. De woning van de aanvrager sluit de woningrij langs de Meusegemstraat af.

Momenteel zijn in deze omgeving volgende functies aanwezig: wonen, handel, vrije beroepen, diensten, en landbouw.

Huidige aanvraag beoogt de aanleg van groenbuffers en een circulatieruimte, zodat enerzijds de activiteiten onttrokken worden aan het straatbeeld en anderzijds de bedrijfssite zich volledig achter de huidige woning zal situeren.

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 weg van 2de categorie die het centrum van Meusegem ontsluit, enerzijds naar de Merchtemsesteenweg (N211) en anderzijds naar de Veilinglaan. 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 waaronder de woningen 60 en 62.

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.

...

- 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

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.

De plaatselijke, goede ruimtelijke ordening komt niet in het gedrang.

Vandaar wordt dan ook positief advies gegeven voor deze aanvraag. Volgende voorwaarde(n) worden voorgesteld:

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

openbaar onderzoek

...

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent dit bezwaarschrift het volgende standpunt in :

1. - lawaaihinder door nachtleveringen en het aan- en afrijden 's ochtends en 's avonds

Nachtleveringen zijn sporadisch en ook voor de exploitant te mijden. Gezien artikel 5.15.0.6 van VlareM II dat rustversturende activiteiten verbiedt tussen 19.00u en 7.00u, alsmede op zon- en feestdagen dienen activiteiten als het aan- en afrijden 's ochtends en 's avonds beperkt te worden tot dringende calamiteiten. Gezien dit voor klanten niet steeds bekend is, past het om dit te afficheren.

- Geurhinder door de uitlaatgassen van de landbouwvoertuigen die dikwijls blijven draaien zonder aanwijsbare reden

Gezien de aard van de activiteit (herstellen motorvoertuigen) is het best mogelijk dat motoren blijven draaien wegens technische redenen dewelke voor derden onduidelijk zijn. Misbruik daarentegen, dient tegengegaan te worden. Het draaien zal na verlening van de vergunning trouwens plaatsvinden op grotere afstand van de aanpalende woningen.

- Geurhinder door het verbranden van producten

De exploitant beschikt niet over een vergunning voor het verbranden van producten. Mede gezien de prioritering van de verwerkingswijze van afvalstoffen (artikel 4.1.6.2 van VlareM II) is het verbranden van producten niet toegestaan.

- Geurhinder door het reinigen van sproeimachines en het afstomen van machines

Ook voor het reinigen en afstomen beschikt de exploitant momenteel niet over een vergunde wasplaats zodat deze activiteit beperkt dient te blijven tot technische noodwendigheid. Vooraleer eventuele was- of verbrandingsactiviteiten zouden kunnen plaatsvinden, dient eerst een passende vergunning verleend te worden.

- Het uitblijven van concrete beperkende maatregelen ondanks herhaalde klachten.

- Toename van de geluids- en geurhinder ten gevolge de gevraagde uitbreiding van het bedrijf en haar activiteiten

- het ontbreken van concrete gegevens ter beperking van de huidige en de te vrezen en onderschatte bijkomende overlast (bvb ontbreken van een studie inzake geluidsoverlast)

De huidige aanvraag betreft enkel de omgevingsaanleg (groene buffer, oprit en circulatiezone) in uitvoering van het planologisch attest. Fase 1 creëert milderende omstandigheden zodat te verwachten toename van hinder bij realisatie van fasen 2 en 3 grotendeels ondervangen wordt. De rechtstreekse wijziging in de geluids- en geurhinder is gerelateerd aan de voertuigbewegingen in de circulatiezone. Deze circulatiezone bevindt zich achter de woning Meuzegemstraat 60 in plaats van onmiddellijk aanpalend

aan de straat en wordt bijkomend gebufferd, zodat de individuele hinder alleszins beperkter zal zijn dan momenteel het geval is.

...

2. In tegenstelling tot wat de bezwaarindiener beweert, is deze aanvraag niet een omzeiling van het ruimtelijk structuurplan om een onvergunde toestand te regulariseren, maar is het een eerste stap in de uitvoering van de korte termijnbehoefte na een gedeeltelijk positief planologisch attest. Dit planologisch attest werd op 08/10/2012 afgeleverd, hetgeen impliceert dat de gemeente Meise voor 08/10/2013 start met de opmaak van een RUP, teneinde de plaatselijke ruimtelijke structuur vast te leggen voor de toekomst, met rechtszekerheid voor iedereen tot gevolg. Indien de gemeente dit nalaat, wordt de voorlopige vaststelling van een nieuw RUP voor een ander bedrijf of nieuw bedrijventerrein opgeschort. Het planologisch attest heeft alle stappen doorlopen dewelke het toekomstige RUP zou moeten doorlopen, met een voorwaardelijk positieve uitspraak als gevolg. Omdat een RUP een uitvoering is van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS hierna), is het gedeeltelijk positieve planologisch attest dat dit RUP voorafgaat eveneens in overeenstemming met het GRS, inzonder het richtinggevend gedeelte. Dat het informatieve gedeelte van het GRS niet letterlijk gevolgd wordt, is geen bezwaar, net omdat het informatief is en niet bindend. De goedgekeurde beleidsvisie van de deelstructuur zit vervat in het richtinggevende gedeelte.

Dit planologisch attest heeft met andere woorden geen regularisatie van een bouwmisdrijf voor ogen gehad, maar was wel een concrete ruimtelijke afweging om een bestaand zonevreemd bedrijf te evalueren binnen de gestelde ruimtelijke visie van het GRS

Een belangrijke voorwaarde binnen het planologische attest was de aanleg van de landschappelijke verbindingzone tussen het bedrijf en de beek. De huidige aanvraag voorziet in deze aanleg. Pas wanneer deze groenaanleg in uitvoering is of voldoende financiële waarborgen gestort zijn die de uitvoering ervan verzekeren, kan eventueel overgegaan worden tot een volgende fase.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

...

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- gelijktijdig aan de omgevingsaanlegwerken, zullen de bestaande verhardingen links van de woning nr. 62 herleid worden tot normale proporties met een voldoende ingegroende voortuinstrook.
- De exploitant afficheert de openingsuren ter hoogte van de toegangswegen en vermeldt dat nachtelijke leveringen moeten vermeden worden en op voorhand aangekondigd.
- De exploitant wordt verzocht zich in regel te stellen met de milieuwetgeving, in casu gewezen op de meldingsplicht ten gevolge het stallen van motorvoertuigen, andere dan personenwagens.
- De dimensionering van de buffervoorziening wordt aangepast met minstens behoud van het buffervolume door de bufferoppervlakte te vergroten of een bijkomend infiltratiebekken (wadi) te voorzien.
- De solitaire zomereiken in het natuurverbindingsgebied hebben minstens maat 12-14 en hun aantal bedraagt minstens 5.
- 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 toegang van een strook van 5 meter langs de waterloop wordt gegarandeerd.
- De aanplant gebeurt met inheems en zo mogelijk streekeigen, autochtoon materiaal. Enkel ten behoeve van specifieke buffereisen kan gekozen worden voor andere soorten.
- De aanplant dient te gebeuren overeenkomstig het beplantingsplan en overeenkomstig de wettelijke en voorziene afstandsregels.

- Een waarborg van 2.420 Euro dient betaald te worden teneinde de uitvoering van de landschappelijke invulling langsheen de beekvallei te verzekeren.
- Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos Vlaams-Brabant van 17 januari 2013 met als referentie ANB/AVES/RM/12-3885 maakt deel uit van deze beslissing.
- Het advies van Provincie Vlaams-Brabant Dienst Waterlopen - Hoofdbestuur van 15 januari 2013 met als referentie IST/WAT/M/43/13/0009 W.ADVIES maakt deel uit van deze beslissing.
- Het advies van Departement Landbouw en Visserij - Duurzame Landbouwwontwikkeling van 17 januari 2013 met als referentie 2013_019545 maakt deel uit van deze beslissing.
- ...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 28 februari 2013 aan bij dit advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise verleent op 18 maart 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij, zich steunend op zijn eerder advies en het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 18 april 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 juni 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 10 juli 2013 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

3. Horen

...

De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe en weerlegt het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Er wordt voornamelijk gesteld dat het planologisch attest onwettig is. Het is enkel een beleidsvoorbereidend document. Er wordt verwezen naar een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 4 juli 2012 en tevens naar uitspraken van de kortgedingrechter. Het bedrijf is niet hoofdzakelijk vergund. De gevraagde handelingen zijn strijdig met het gemeentelijk structuurplan. De Meusegembeek is een zeer waardevol gebied en een groene structuurdrager. Er is een verdubbeling van de activiteiten. De voorziene loods is ook in strijd met het GRS.

De aanvrager licht zijn verweer toe en stelt dat het bedrijf wel behoorlijk vergund is. De afweging van de verschillende maatschappelijke belangen werd zorgvuldig uitgevoerd. Er werden specifieke voorwaarden opgelegd. Alle adviesinstanties brachten een positief advies uit. De situatie (gecreëerd door de rechtsvoorganger) wordt aangepakt en verbeterd. Met de omgevingsaanleg komt er pas echt een natuurstrook langs de beek. Het gaat over een klasse III-inrichting. De kortgedingprocedure heeft geen enkel inhoudelijk aspect. De toelichting van de beroepers zowel als van de aanvrager voegen geen nieuwe relevante elementen toe ten overstaan van de stukken in het dossier.

...

5. Bespreking

...

5.2 Beschrijving van de plaats

Meusegem is een klein landelijk gehucht ten westen van Merchtem, met een centraal gelegen kerkje in een langgerekt woonlint. De bebouwing in het woonlint bestaat overwegend uit open en halfopen bebouwing. Nabij de kerk ligt het zonevreemde bedrijf. De omgeving wordt vooral gekenmerkt door open akkers en velden en 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.

5.3 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de uitvoering van fase I zoals omschreven in het voorafgaand verleend positief planologisch attest. Fase I heeft betrekking op de omgevingswerken voor de hele site. Dit betekent 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 evenals van de nog in fase II en III op te richten bedrijfsgebouwen. Tevens wordt 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.

Het terrein is aan de straat net geen 65m breed. Rechts vooraan ligt de zonevreemde woning nr. 60 met errond een zone die ingericht is als huiskavel. Tussen deze woning en de rechter naastgelegen woning nr. 62 is een zone van ongeveer 20m. Momenteel is deze volledig verhard en in gebruik als openluchtbedrijfsvloer. Gedeeltelijk achter de annexen van de woning nr. 62 staat de bestaande bedrijfsloods van 13m op 23m. In fase III wordt deze loods uitgebreid/verbouwd.

Achter de woning en links van deze bestaande loods is het weiland eveneens in gebruik als openluchtbedrijfsvloer. In de huidige fase I wordt de verharding van een deel van deze zone achter de huiskavel van woning nr. 60 voorzien. Het betreft een zone van ongeveer 15m breed en ongeveer 30.5m lang. In fase II wordt de oprichting van een loods van 800m² voorzien en nog bijkomende verhardingen aansluitend op de verhardingen die nu gevraagd worden.

Links van de huiskavel rond de woning nr. 60 is het weiland, dat tot tegen de Meusegemsebeek grenst, deels mee in gebruik bij het bedrijf. De Meusegemsebeek ligt op gemiddeld 40m van de woning nr. 60. Het project voorziet, op een afstand van 3m van de linker zijgevel van de woning nr. 60, in de aanleg van een nieuwe oprijlaan van 6m breed en ruim 30m lang. Hierlangs volgt een nieuw aan te leggen groenscherm van 5m breed. Het loopt van tegen de straat tot aan het einde van het perceel en is ongeveer 100m lang.

Langs de Meusegemsebeek blijft een strook weiland met een breedte variërend van 25m tot achteraan 45m breedte, open en vrij als natuurverbindingselement. Op ongeveer 37m uit de as van de voorliggende weg wordt in deze open strook een hemelwaterbufferreservoir van ongeveer 46m³ voorzien, met vertraagde afvoer naar de Meusegemsebeek.

...

5.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er één bezwaarschrift ontvangen. Dit

bezwaarschrift handelt voornamelijk over lawaaihinder; draaiende motoren; nachtelijke vervoersbewegingen; geurhinder van uitlaatgassen, afvalverbranding en afsproeien van landbouwmachines. Verder wordt gesteld dat maatregelen na herhaalde klachten uitblijven. Door toename van de bedrijfsactiviteiten zal de lawaai- en geurhinder ook vergroten. De bijkomende overlast wordt onderschat. Er worden bijkomende verhardingen voorzien binnen overstromingsgevoelig gebied. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en niet in aanmerking genomen.

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 en het agrarisch gebied.

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, in casu het gewestplan, zijnde natuurgebied. 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, werd 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 I, maar fase II en III worden al mee opgenomen in de plannen. Hierdoor is de gehele gewenste structuur op korte

termijn duidelijk zichtbaar. Een deel van de voorwaarden uit het planologisch attest zijn specifiek gekoppeld aan fase II 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 I worden behandeld.

e) Voorwaarde: 'De grenslijn van de bedrijfssite wordt teruggebracht tot 14m van de linker zijgevel van de woning nr. 60 en 5m van de zijgevel van de nieuwe loods met een maximale grondoppervlakte van 800m². Langsheen de volledige lengte van deze grenslijn wordt over een breedte van 5m 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.'

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

Uit de huidige bouwaanvraagplannen kan afgeleid worden dat aan de hierboven vermelde voorwaarden is voldaan.

f) Voorwaarde: '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 voortuin. De bestaande verhardingen naast de zijgevel van de woning nr. 62 zullen worden teruggebracht tot de normale proporties, eigen aan een woning in een landelijk gebied. Tussen de woning nr. 60 en de woning nr. 62 zal minstens een haag worden geplaatst die een voldoende visueel bufferingsvermogen heeft. Dit sluit aan bij de landelijke kern van Meusegem.'

Op het huidige bouwaanvraagplan is te zien dat bij de zonevreemde woning nr. 60 een zone als huiskavel wordt aangeduid. Van deze huiskavel wordt het volledige deel gelegen rechts van de woning ingegroend; de bestaande asfaltverharding wordt hier verwijderd. Het gaat hier over een strook van ongeveer 9m breed en bijna 30m lang. Aan de straatzijde (tegen de rooilijn) komt een inlandse haag. Een groenscherm is tevens over de volledige lengte aan de zijkant voorzien.

Voor het overige deel van deze zone tussen de woningen nrs. 60 en 62, wordt op het plan vermeld dat deze zone ook als groene voortuinstrook wordt aangelegd, doch geen eigendom is van de aanvrager. Deze zone maakt deel uit van het planologisch attest. De aanvraag heeft ook betrekking op dit kadastraal perceel. De eigendomssituatie doet hier niet ter zake want een vergunning wordt verleend onder voorbehoud van schending van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. De hele zone tussen beide woningen dient integraal te voldoen aan de voorwaarde van het planologisch attest. Hiertoe dienen aan deze aanvraag de nodige voorwaarden gekoppeld te worden.

g) Voorwaarde: '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.'

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen.

Een bufferbekken van 46m³ wordt komvormig aangelegd. Er dringen zich, buiten het bufferbekken, in het kader van de watertoets momenteel geen bijkomende maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen. Wel dient volgens het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos en het advies van de gemeentelijke milieudienst het buffervolume in vorm en oppervlakte vergroot omdat er minstens 1 oever met een zachte, schuine helling van maximaal 45° dient te worden aangelegd. Tevens dient het water van de 6m brede en 30m lange oprit integraal opgevangen te worden en afgevoerd naar dit bufferbekken, conform de provinciale verordening.

De aanvraag voorziet naast het bufferreservoir ook in een hemelwaterput en het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten en een buitenkraan worden beoogd. De aanvraag beantwoordt hiermee gedeeltelijk aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden dringen de nodige aanpassingen en voorwaarden zich op.

h) Voorwaarde: '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 aantoont dat de landschappelijke invulling van de beekvallei wel degelijk gegarandeerd kan worden op de daarvoor voorziene oppervlakte. Dit voorstel dient door het agentschap van Natuur en Bos en de gemeentelijke milieudienst geadviseerd te worden.'

De aanvraag heeft betrekking op de eerste van drie fases. De bouwaanvraagplannen geven duidelijk weer wat de intenties zijn binnen elke fase. Een plan dat de landschappelijke invulling van de beekvallei weergeeft maakt deel uit van het dossier en in de positieve adviezen met voorwaarden van het agentschap Natuur en Bos en de gemeentelijke milieudienst wordt verwezen naar dit plan. Er is voldaan aan de voorwaarde.

i) Voorwaarde: 'Vooraleer de gebouwen die voorzien zijn om op de 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.'

Het agentschap Natuur en Bos stemt in met dit plan, evenals de milieudienst en legt een financiële waarborg op van 2.420 euro. Er is voldaan aan de voorwaarde.

j) Uit het voorgaande blijkt dat de aanvraag voldoet aan de tweede voorwaarde of dat minstens de nodige voorwaarden opgelegd kunnen worden, waardoor de aanvraag aan alle voorwaarden van art. 4.4.26.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voldoet 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.

k) Momenteel wordt het hele terrein tot tegen de beek in beslag genomen door allerhande materiaal wegens gebrek aan voldoende bedrijfsloodsen. Het terrein wordt drastisch gesaneerd. Dit is een aanzienlijke ruimtelijke verbetering. Het plan voorziet in een effectieve groene verbindingstrook langs de beek van minimaal 25m breed en achteraan zelfs 45m breed. Op niveau van de kern is dit een verbetering want langs de andere zijde van de beek liggen de tuinen van 4 woningen tot tegen de beekbedding. Aan de overzijde van de straat liggen een elektriciteitscabine en een woning eveneens tot heel kort tegen de beekbedding. Op deze wijze is de natuurverbindingstrook maximaal aanwezig in de kern. De beekvalleistructuur wordt terug een volwaardig onderdeel van de bestaande ruimtelijke structuur met een eigen zone binnen het woonlint. Om het verbindingseffect met de overzijde van de straat te versterken en om een open visuele link aan te brengen tussen beiden, dient de voorziene haag langs de rooilijn te worden weggelaten.

De huidige openluchtactiviteiten zullen op termijn binnen in de loodsen kunnen plaatsvinden. Het bedrijf zal op een meer gestructureerde manier te werk kunnen gaan. De activiteiten zullen zich achter de woning nr. 60 afspelen en niet meer tussen de woningen nr. 60 en nr. 62. Hierdoor zal lawaai- en geurhinder drastisch verminderen. Er wordt vanaf de straat nog één toegang voorzien, waarlangs geen rommel en machines meer geplaatst kunnen worden. Door te beschikken over een centrale verharde zone, hoeven vrachtwagens niet meer op straat te staan. Het aantal vrachtwagens die aan- en afrijden vermindert wellicht niet, maar de verkeershinder ten gevolge van plaatsgebrek en een slechte terreinbezetting, zal wel afnemen.

l) 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 niet over 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 in punt k) 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.

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

- er wordt voldaan aan de voor fase I relevante voorwaarden uit het positief planologisch attest, of de nodige voorwaarden hiertoe kunnen aan deze aanvraag gekoppeld worden; bijgevolg kan er gebruik gemaakt worden van art. 4.4.26.§2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening tot afwijken van de gewestplanbestemmingen voor zonevreemde bedrijven;*
- de gevraagde werken hebben een positieve impact op de natuurwaarde en de sanering zal lawaai- en geurhinder drastisch doen afnemen; visueelruimtelijk zal de sanering een positieve uitstraling hebben op de dorpskern;*
- de natuurverbindingszone langs de beek zal opnieuw zijn ruimtelijke rol als structuurdrager kunnen vervullen binnen de dorpskern.*

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden en/of lasten opgelegd te worden:

- de haag op de rooilijn, vanaf de Meusegemsebeek tot aan de 5m brede groenmantel wordt niet aangelegd;*
- de afvoer van het hemelwater afkomstig van alle verharde oppervlaktes wordt in overeenstemming gebracht met de provinciale verordening op het afkoppelen verharde oppervlaktes; het hemelwaterbuffervolume wordt aangepast en uitgebreid conform de voorwaarden opgelegd door de bevoegde adviesinstanties;*
- gelijktijdig aan de omgevingsaanlegwerken, zullen de bestaande verhardingen links van de woning nr. 62 herleid worden tot normale proporties en wordt de voortuinstrook ingegroend;*
- een waarborg van 2.420 euro wordt voor aanvang der werken overgemaakt aan de gemeente als waarborg voor de uitvoering van de landschappelijke invulling van de groene natuurverbindingszone langs de beek;*
- de voorwaarden gesteld in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos (als bijlage 1) worden stipt nageleefd;*
- de voorwaarden gesteld in het advies van de provinciale dienst waterlopen (als bijlage 2) worden stipt nageleefd.*

...

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 dat 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 1 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, stellende 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 eerste 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 eerste 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 eerste 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

Eerste 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 richtinggevend 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.

Uit hetgeen hierboven uiteengezet werd, blijkt dat 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. Ze 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 vermeederen 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:

“ ...

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 tussenkomende 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 tussenkommende 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 tussenkommende 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 RO/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 - zonevreemde 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 infrastructuren, 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 tussenkomende partij. Uit het informatief gedeelte blijkt echter wel dat na ruimtelijke afweging voor het bedrijf van de tussenkomende 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 tussenkomende 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 KWETSBARE**

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 : “bestending 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 verbindingfunctie 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 natuurverbindinggebied, 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 tussenkomen 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 geïtiseerd. In dezelfde mate is het tweede onderdeel van het eerste 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 10 juli 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor de uitvoering van de eerste fase van een project dat het voorwerp heeft uitgemaakt van een planologisch attest : aanleg tuinzones rond de woning nr. 60 en aanleg van groene buffers, uitvoeren van circulatiezone inclusief de op- en afrit, 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