

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0926
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0138/A

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

I. BESTREDEN BESLISSING

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

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

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 3 januari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De waarnemend voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partijen met een beschikking van 28 februari 2017 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 1 augustus 2017 met nummer RvVb/S/1617/1098 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 maart 2018.

Advocaat Yannick BALLON *loco* advocaat Ciska SERVAIS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Patrick DILLEMANS voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

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

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

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

De Gecoro adviseert op 28 januari 2016 gunstig.

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

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

De Watergroep adviseert op 23 februari 2016 voorwaardelijk gunstig.

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

Het Toegankelijkheidsbureau adviseert op 26 februari 2016 gunstig.

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

Infrax adviseert op 10 maart 2016 voorwaardelijk gunstig.

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

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

“ ...

Openbaar onderzoek

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

Bespreking klachten

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

Bezwaar

Toegang via Beekstraat

Uit de aanvraag blijkt duidelijk dat de doodlopende residentiële Beekstraat als alternatieve toegangsweg voor het bedrijf wordt voorzien. Deze straat is hiervoor totaal ongeschikt (breedte, inrichting, wegdek) om het zware verkeer op te vangen en wordt bijzonder gevaarlijk voor kinderen die deze straat als speelstraat gebruiken. De alternatieve uitgang kan een permanent karakter krijgen met alle gevolgen voor de leefbaarheid in deze rustige doodlopende straat. Ook de bedrijfssite en loods vertoont kenmerken die toegang mogelijk maken (beperkte bomenrij achteraan, doorgang rond de loods, privé-uitweg aan woning, dubbele branddeur achteraan).

Het gebruik van de Beekstraat staat letterlijk in de motiveringsnota gevoegd bij de aanvraag nl. “De inrit aan de zijde van de Beekstraat zal ervoor zorgen dat dit bedrijf tijdens de geplande wegeniswerken niet van de buitenwereld zal afgesloten worden”. Er zijn alternatieve oplossingen die beter geschikt zijn.

Bespreking

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

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

Bezwaar

Waterhuishouding

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

Bespreking

Naar aanleiding van de vorige uitbreiding van het bedrijf is 2006 werd op vraag van het college reeds een uitgebreide studie over de opvang, infiltratie en hergebruik van het hemelwater opgemaakt. De voorzieningen die toen aangelegd werden voor het opvangen en bufferen hebben hun deugdelijkheid bewezen. Naar aanleiding van de huidige aanvraag wordt een bijkomende buffering (infiltratie problematisch in deze zone) van 112 860 liter voorzien waardoor het totale buffervolume 165 860 liter bedraagt. Volgens de gewestelijke verordening hemelwater is er een bufferzone noodzakelijk van 95 375 liter voor deze inrichting. De voorzieningen zijn ruim voldoende om alle regenwater op te vangen en te bufferen zodat er geen bijkomende druk ontstaat op de Ruwaal en de omgeving.

Dit bezwaar wordt niet aanvaard

Bezwaar

Impact op het natuurgebied

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

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

Bespreking

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

Deze opmerking wordt niet aanvaard.

Bezwaar

Bestemmingsvoorschriften

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

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

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

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

Bespreking

Deze omzendbrief bevat ook volgende bepalingen.

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

Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd "voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven". Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg

de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0 worden toegelaten.

ARTIKEL 5.1.0 DE WOONGEBIEDEN

...

Gelet op het voorgaande kan het volgende geconcludeerd worden:

- Het is duidelijk dat het bedrijf gesitueerd is aan de rand van een landelijk dorp waar in de omgeving nog een aantal landbouwbedrijven zijn gevestigd waarvan de bedrijfsgebouwen, mede door de nog steeds aan de gang zijnde schaalvergroting in de landbouw, ook een zeer aanzienlijke omvang hebben. Het landbouwbedrijf naast het bedrijf is een omwille van milieutechnische problemen en plaatsgebrek gedeeltelijk geherlokaliseerd naar het Begijnhof. In agrarisch gebied werd een dubbele loods opgetrokken met een oppervlakte van 2125 m². De bebouwde oppervlakte van de bedrijfsgebouwen naast de op te richten loods bedraagt 3455 m². De bedrijfsgebouwen van het bedrijf op het kruispunt van de Nijvelsebaan en de Ruwaal hebben een oppervlakte van ongeveer 2550 m². Na uitbreiding van de bedrijfsloods komt de totale bebouwde oppervlakte op 3875 m² wat aanvaardbaar is gelet op de bestaande gebouwen in de omgeving.
- Kleinbedrijf slaat niet enkel op de omvang van het bedrijf maar ook de objectieve aard van de ongemakken die de activiteit meebrengt voor de omgeving. Gelet op de aard van de activiteiten zijn er in het verleden weinig of geen problemen op dit vlak geweest met het bedrijf. De huidige uitbreiding is er zelfs op gericht om de ongemakken die zouden kunnen ontstaan voor de omgeving tot het absolute minimum te beperken (alle werkzaamheden inpandig).
- De loods is vrij omvangrijk maar gelet op de oppervlakte van het terrein blijft deze nog binnen de perken en is vergelijkbaar of zelfs lager dan de bezettingsgraad van het naastgelegen landbouwbedrijf.

Deze bezwaren worden niet aanvaard.

Bezwaar

Privacy

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

Bespreking

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

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

Bezwaar

Visuele hinder

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

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

Bespreking

De visuele hinder voor de bewoners van de Beekstraat is, gelet op het bestaande en voorziene groenscherm, de hoogte van de loods van ongeveer 12 m (klassieke woning heeft al gauw een totale hoogte van 12,50 m) en het reliëf van de omgeving, eerder beperkt en niet buitensporig in een woongebied met landelijk karakter met in de omgeving nog een aantal landbouwbedrijven en hun omvangrijke bedrijfsgebouwen. De loods buiten de

demonstratieruimte heeft een hoogte van 7,27 m. Het visuele massieve karakter van de loods, die het bestaande terreinprofiel grotendeels volgt, zal op termijn verdwijnen door het voorziene groenscherm.

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

Deze bezwaren worden niet aanvaard.

Bezwaar

Woonkwaliteit omgeving

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

Bespreking

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

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

Deze bezwaren worden niet aanvaard.

...

Functionele inpasbaarheid

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

Mobiliteitsimpact

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

Schaal

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

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Niettegenstaande de vrij grote oppervlakte van de bedrijfsloods blijft er op het perceel nog voldoende onbebouwde ruimte over voor het bufferen van de loods ten opzichte van de aangrenzende percelen, gebieden, voetwegen en waterloop (behoud van het berkenbos, aanleg nieuwe hoogstamboomgaard, aanleg nieuwe begroening loods en de vijver).

Hierdoor is de bouwdichtheid op het perceel niet overdreven of zelfs kleiner in verhouding tot de andere bedrijven in de omgeving.

Visueel-vormelijke elementen

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

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing op de aanvraag.

Reliëf

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

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

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

Conclusie:

Het voorgestelde project is planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

...

Besluit

eenparig

Artikel 1:

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

Artikel 2:

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

- op de borstwering van het terras rondom de demonstratieruimte (eerste verdieping) moet een lichtdoorlatend ondoorzichtig scherm met een hoogte van 0,80 m aangebracht worden ter bescherming van de privacy van de omwonenden*
- alle voorziene groenaanleg wordt uitgevoerd in het eerstvolgend plantseizoen volgend op de oprichting van de bedrijfsloods*
- de voorwaarden opgelegd in het advies van Agentschap voor Natuur en Bos van 18 februari 2016 moeten strikt worden nageleefd*
- de voorwaarden opgelegd in het advies van Agentschap voor Wegen en Verkeer van 19 februari 2016 moeten strikt worden nageleefd*
- de voorwaarden opgelegd in het advies van de Watergroep van 23 februari 2016 moeten strikt worden nageleefd*

- de voorwaarden opgelegd in het advies van Onroerend Erfgoed van 25 februari 2016 moeten strikt worden nageleefd
- de voorwaarden opgelegd in het advies van Inter van 26 februari 2016 moeten strikt worden nageleefd
- de voorwaarden opgelegd in het advies van de provinciale dienst Waterlopen van 7 maart 2016 moeten strikt worden nageleefd
- de voorwaarden opgelegd in het advies van Infrax van 10 maart 2016 moeten strikt worden nageleefd
- de voorwaarden opgelegd in het advies van de brandpreventiedienst van de hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant van 6 april 2016 moeten strikt worden nageleefd

...

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

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

“ ...

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

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

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

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

b) *In navolging van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III*

bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines emissies, watersysteem en mobiliteit. Er wordt geconcludeerd dat er geen m.e.r.-rapport opgemaakt moet worden.

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

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

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

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

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

verstoren. De vraag naar de bestaanbaarheid van het bedrijf met de bestemming van woongebied stelt zich niet alleen bij zijn eerste inplanting in het woongebied, maar ook naar aanleiding van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitbreiding ervan. Bovendien geldt voor elk van de niet-residentiële inrichtingen, activiteiten en voorzieningen dat zij slechts toelaatbaar zijn voorzover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

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

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

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

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

Conclusie

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

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

“ ... ”

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

“ ... ”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De beroepsindieners stellen dat het bedrijf niet verenigbaar is met de omgeving maar dit argument kan niet worden bijgetreden. Het bedrijf ligt aan de rand van het dorp. Het betreft een bestaand bedrijf in een heterogeen landelijk woongebied waarvan het volume uitbreidt. De vergunde bedrijfsactiviteit wijzigt niet. De uitbreiding heeft als hoofddoel om alle activiteiten binnen te laten plaatsvinden. Alle werkzaamheden, alsook het laden en lossen, zullen overdekt plaatsvinden waardoor ze geen hinder veroorzaken voor de buurtbewoners. Er kan niet gesteld worden dat het bedrijf na de uitbreiding met betrekking tot de activiteit -een storender effect heeft op de omgeving. Ook inzake de schaal is de aanvraag verenigbaar met de omgeving. In de onmiddellijke omgeving, zoals bijvoorbeeld op het rechter aanpalende perceel, zijn er gebouwen van dezelfde grootteorde. Het feit dat deze gebouwen meestal een agrarische bestemming hebben is op zich minder relevant aangezien de ruimtelijke impact van de volumes gelijkaardig zijn, ongeacht de activiteit. Er kan besloten worden dat de aanvraag niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met een landelijk karakter.

e) De terreinbezetting is vrij groot maar nog aanvaardbaar. Er wordt voldoende afstand gehouden tot de woning langs de Beekstraat en tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Ook de zoneringsgrens met het natuurgebied wordt niet overschreden. Het Agentschap voor Natuur en Bos gaf te kennen geen bezwaar te hebben tegen de voorliggende aanvraag: Er kan nu wel reeds gesteld worden dat de maximale bezettingsgraad van het terrein na deze uitbreiding absoluut bereikt is. Dit is de laatst mogelijke uitbreiding. Teneinde te zorgen voor meer groenaanleg zullen de gevraagde bijkomende parkeerplaatsen in de rechter bouwrijke strook niet vergund worden.

f) Inzake de vormgeving en het materiaalgebruik is de uitbreiding een verderzetting van de bestaande volumes en komt ze overeen met, de verwachtingen die er zijn voor dergelijke. bedrijfshal: Daar waar het gebouw 1 bouwlaag omvat, bedraagt de kroonlijsthoogte 6.00m ten opzichte van de nulpas. Het gedeelte met 2 bouwlagen heeft een kroonlijsthoogte van 10.65m en is hiermee niet hoger dan de nok van de bestaande loods. Er kunnen dus ook geen opmerkingen worden gemaakt inzake het visueel-vormelijke aspect

g) De beroepsindieners zijn bezorgd dat de ontsluiting van het bedrijf niet enkel zal gebeuren langs de Nijvelsebaan maar ook langs de Beekstraat aan de achterzijde. Dit zou een probleem zijn aangezien de straat en de brug totaal niet geschikt of uitgerust zijn voor het zware verkeer: Tijdens de hoorzitting gaf de aanvrager te kennen dat het niet de bedoeling is om een ontsluiting voor vrachtverkeer langs deze straat te voorzien. De poort is er maar 2m breed zodat er alleen met een grasmaaier kan doorgereden worden. Er wordt expliciet bevestigd dat de uitgang niet zal gebruikt worden, tenzij dit nodig zou zijn tijdens de werken aan de Nijvelsebaan. Ook het college onderstreept duidelijk in een bijkomende nota dat ze geen ontsluiting langs de Beekstraat zullen toelaten.

h) Zoals er reeds gesteld werd bij de planologische toetsing veroorzaakt de uitbreiding van het bedrijf geen onaanvaardbare hinder voor de buurtbewoners. De activiteit vindt al sinds lang plaats op het betrokken terrein en wijzigt niet. De organisatie wordt wel gewijzigd en de activiteiten zullen eerder overdekt plaatsvinden wat op het gebied van (geluids- en visuele) hinder alvast een verbetering is. Het gebouw houdt ook een voldoende afstand tot de omliggende woningen.

De voorwaarde van de gemeente dat er aan het terras van de demonstratieruimte een ondoorzichtig scherm moet geplaatst worden, wordt overgenomen zodat de privacy van de omwonenden niet geschonden kan worden en het gebruiksgenot van hun percelen niet in het gedrang wordt gebracht.

i) De gevraagde werken aan de woning langs de Beekstraat kunnen ook vergund worden. De zolder wordt ingericht met enkele slaapkamer en een badkamer en er worden enkele dakvlakramen in het dak geplaatst. Achter de woning bevindt zich een kleine overkapping. De werken zijn kleinschalig, hebben een verwaarloosbare visuele impact en veroorzaken geen hinder.

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

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

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

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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 en het rechtens vereiste rolrecht tijdig is betaald. Er worden geen excepties opgeworpen.

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen enten hun belang op artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO als derde belanghebbenden die als natuurlijke persoon rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen geven aan dat zij de eigenaars zijn van een perceel met woning in aanbouw gelegen in de Beekstraat, palend aan het terrein waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Zij vrezen onder meer enorme visuele hinder nu hun perceel rechtstreeks grenst aan de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning verleent voor het optrekken van gebouwen die een verdubbeling zullen betekenen van de huidige bebouwde oppervlakte en het huidige volume aan bebouwing. De nieuwe constructies bevinden zich ten opzichte van de huidige situatie dicht bij de perceelsgrens en de kroonlijsthoogte ervan zal 10,65 m bedragen. De visuele hinder wordt in deze nog versterkt doordat een deel van het berkenbos, op heden aanwezig op het terrein, dat vandaag een afscherming vormt tussen het perceel van de verzoekende partijen en dat van de tussenkomende partijen, zal moeten wijken.

Bovendien zal er ook grote hinder op het vlak van mobiliteit ontstaan, wat door de tussenkomende partijen reeds zelf bij de aanvraag werd aangegeven.

Er bestaat immers nog grote onduidelijkheid over de ontsluiting van de percelen nu het perceel voornamelijk aansluit op de Nijvelsebaan, waar de hoofdingang en de parking voor bezoekers is gelegen, maar in de aanvraag wordt ook de mogelijkheid voor een “alternatieve” toegangsweg voorzien ter hoogte van Beekstraat, tijdens de geplande wegeniswerken aan de Nijvelsebaan. De verzoekende partijen hebben hun grieven hieromtrent kenbaar gemaakt tijdens de procedure van het administratief beroep aangezien de Beekstraat een uiterst smalle verkeersarme doodlopende en met klinkers verharde straat betreft waarin met twee wagens moeilijk kan gekruist worden. De bijkomende ontsluiting van het aangevraagde project dat grotendeels afhankelijk is van grootschalige leveringen betekent onmiskenbaar een verzwaring van de mobiliteit.

2.

De verwerende partij gedraagt zich naar de wijsheid van de Raad.

3.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen door zich af te vragen of de verzoekende partijen wel rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing nu hun perceel niet aanpalend is en de door de verzoekende partijen voorgehouden hinder slechts beperkte visuele hinder kan betreffen die de

normaal aanvaardbare hinder zeker niet overschrijdt, nu het voorziene groenscherm met aanzienlijke beplantingen reeds grotendeels werd uitgevoerd.

4.

De verzoekende partijen herhalen hetgeen zij eerder hebben betoogd aangaande het door hen rechtens vereiste belang en stellen bijkomend dat de door hen aangehaalde mobiliteits hinder door de tussenkomen de partijen in hun schriftelijke uiteenzetting wordt gestaafd nu zij daarin bevestigen dat er geen enkele duidelijkheid bestaat over de achtergelegen ontsluiting van het perceel.

Bovendien stellen de verzoekende partijen vast dat de tussenkomen de partijen hun belang zeer beknopt betwisten waarbij de verzoekende partijen aangeven dat het gegeven dat hun perceel paalt aan het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft op zich inderdaad niet kan volstaan om hen het rechtens vereiste belang te verschaffen maar dat dit niet betekent dat de door hen aangehaalde hinder en nadelen dient beperkt te zijn tot het aanpalende perceel.

De tussenkomen de partijen stellen bovendien ten onrechte dat de door de verzoekende partijen geleden hinder slechts een beperkt karakter zal hebben nu de aanleg van een boomgaard aan de achterzijde van het perceel geen enkele impact zal hebben op de door de verzoekende partijen opgeworpen hinder aangezien deze boomgaard niet gelegen is tussen de woning van de verzoekende partijen en de percelen in kwestie en aangezien de aanplant van kleine bomen in de schaduw van dergelijke constructie weinig groeipotentieel kent en geen afscherming biedt voor een gebouw met een kroonlijsthoogte van bijna 11m.

5.

De tussenkomen de partijen herhalen hetgeen zij eerder hebben gesteld in hun schriftelijke uiteenzetting en stellen bijkomend dat in zoverre de verzoekende partijen aangeven dat de aanplanting “enkele kleine boompjes” betreft, het in realiteit Amerikaanse rode esdoorns betreft waarvan 75 exemplaren worden aangeplant die op het ogenblik van aanplanting een hoogte van 5 m hebben (wat aanzienlijk is gelet op het gegeven dat de voor de verzoekende partijen zichtbare zijde van het gebouw 5,85 m bedraagt). Deze soort bomen is zeer geschikt om de loods aan het zicht te onttrekken en zal nog sterk groeien. De aanplanting is bovendien zo geconcipeerd dat de bomen tegen elkaar groeien zodat er een groenscherm rond de loods wordt gevormd.

Voor zover de verzoekende partijen stellen geluidshinder te zullen lijden dient te worden opgemerkt dat hun woning zich op 100 m van het aangevraagde project bevindt en op het terras van het aangevraagde project aan de zijde van de verzoekende partijen een ondoorzichtige geluidswand is geplaatst op de reeds 1,10 m hoge omboording zodat de geluidswand 1,90 m hoog is en de verzoekende partijen geen geluidsoverlast kunnen ondervinden.

Tot slot betreft het een volledig bebouwbaar perceel en is de uitbreiding van de loods voor de verzoekende partijen de opheffing van een tijdelijk meer comfortabele situatie omdat de bouw mogelijkheden op het perceel tot nu toe niet ten volle benut waren.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en aannemelijk maken dat er een risico bestaat dat zij de in hun verzoekschrift aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing kunnen ondervinden waarbij zij tevens dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing enerzijds en de aangevoerde hinder of nadelen anderzijds.

2.

De verzoekende partijen stellen dat zij als eigenaars van het perceel grenzend aan dat van de tussenkomende partijen hun belang ontleenen aan de vrees voor zowel visuele als mobiliteitshinder ingevolge de uitvoering van de bestreden beslissing. De verzoekende partijen brengen ter staving van de ligging van hun perceel en de door hen gevreesde hinder foto's bij. Zij geven aan visuele hinder te zullen lijden als gevolg van de grootschaligheid van het aangevraagde project dat een verdubbeling inhoudt van het reeds bestaande volume aan bebouwing en de bebouwde oppervlakte. Bovendien vrezen zij ook mobiliteitshinder nu de bestreden beslissing geen duidelijkheid biedt over de ontsluiting van het voorliggende perceel en de Beekstraat die als "alternatieve toegangsweg" wordt voorzien en een uiterst smalle en niet aangepaste straat betreft waar het moeilijk is om met twee personenwagens elkaar te kruisen.

3.

Nog los van de vaststelling dat de tussenkomende partij zich beperkt tot het betwisten van het door de verzoekende partijen rechtens vereiste belang bij wijze van een "stijlclausule" waarbij zij zich enkel afvraagt of de visuele hinder door de verzoekende partijen aangehaald het niveau van het aanvaardbare overstijgt, oordeelt de Raad dat de verzoekende partijen op afdoende en concrete wijze de door hen gevreesde rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder duiden en zij over een voldoende persoonlijk, direct en actueel belang beschikken.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.1

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 5.1.0 en 6.1.1.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 4.7.23 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

1.2

In het eerste onderdeel van het eerste middel wijzen de verzoekende partijen erop dat het voorliggende perceel voor het overgrote deel gelegen is in woongebied met landelijk karakter, wat betekent dat inrichtingen die buiten de hoofdbestemming wonen en landbouw vallen slechts toegelaten zijn op voorwaarde dat ze bestaanbaar zijn met de hoofdfunctie, dat ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en dat er rekening gehouden wordt met de in de woongebieden met landelijk karakter aanwezige of toegelaten landbouwcomponent.

Het aangevraagde project kan niet als “kleinbedrijf” worden aangemerkt en de bestreden beslissing bevat geen enkele rechtvaardiging voor de kwalificatie van het aangevraagde project als “kleinbedrijf” nu het aangevraagde project meer dan een verdubbeling van het bestaande bedrijf betreft zowel op vlak van bebouwde oppervlakte als op het vlak van bouwvolume van het huidige atelier/magazijn met een breedte van 19,02 m, een diepte van 20,12 m en een hellend dak met een kroonlijst- en nokhoogte van 5,63 en 8,31 m, met een industriehal met een breedte van 30,02 m, een diepte van 40,10 m en een hellend dak met nokhoogte 10,67 m en een afdak met een breedte van 30,02m en een diepte van 40,10. Bovendien heeft de verwerende partij nagelaten te onderzoeken of het aangevraagde project een uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten omvat.

Verder geven de verzoekende partijen aan dat de overwegingen in de bestreden beslissing die betrekking hebben op de bestaanbaarheid van het aangevraagde project met de vigerende hoofdfunctie als manifest incorrect dienen te worden aangemerkt en ingaan tegen de bepalingen van het Inrichtingsbesluit, nu de verwerende partij zich beperkt tot de overwegingen dat het een “heterogeen” landelijk woongebied betreft, dat er zich in de omgeving gebouwen bevinden van een gelijkaardige grootte en dat de agrarische bestemming van deze bedrijven eerder irrelevant is.

Ook wat betreft de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de onmiddellijke omgeving dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing verschillende redeneringsfouten bevat nu de onmiddellijke omgeving hoofdzakelijk uit residentiële wijken en landbouwbedrijven bestaat en de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning verleent voor een bedrijf dat niet als landbouwbedrijf kan worden gekwalificeerd en bijgevolg de toets opgenomen in artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit dient te doorstaan.

1.3

In het tweede onderdeel van het eerste middel wijzen de verzoekende partijen op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin wordt gesteld dat het aangevraagde project de toets van de bestaanbaarheid van het aangevraagde project met de hoofdfunctie en de toets van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de onmiddellijke omgeving niet doorstaat, en wat een verstrengde motiveringsplicht in hoofde van de verwerende partij met zich meebrengt.

De verzoekende partijen stellen vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zonder meer naast zich neer heeft gelegd en de bezwaren geuit door de verzoekende partijen in hun bezwaarschrift omtrent de kwalificatie als “kleinbedrijf” niet beantwoordt, wat leidt tot een onzorgvuldige beslissing gezien de argumentatie in de bestreden beslissing omtrent de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de onmiddellijke omgeving en de bestaanbaarheid met de hoofdfunctie zonder voorwerp valt wanneer het aangevraagde project niet als “kleinbedrijf” kan worden gekwalificeerd en bijgevolg niet bestemmingsconform dient te worden geacht.

2.

De verwerende partij duidt er in haar repliek vooreerst op dat het aangevraagde project een plaatsingsbedrijf betreft dat zich specialiseert in buitenschrijnwerk waarbinnen handenarbeid primeert waardoor het bedrijf dient te worden bestempeld als een kleinschalig “ambachtelijk bedrijf” of een “kleinbedrijf”.

De verwerende partij heeft de twee criteria, de omvang van het bedrijf en de aard van de ongemakken die de activiteit teweegbrengt voor de omgeving, zoals bepaald in de omzendbrief

van 8 juli 1997, in acht genomen bij haar beoordeling en is terecht tot de vaststelling gekomen dat het aangevraagde project als “ambacht” of “kleinbedrijf” kan worden aangemerkt.

Ook wat betreft de bestaanbaarheid van het aangevraagde bedrijf binnen de bestemming woongebied met landelijk karakter is de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd. De verwerende partij heeft de omvang van het bedrijf beoordeeld en heeft terecht gesteld dat het aangevraagde project gelegen is in een “heterogeen” landelijk gebied nu de verzoekende partijen ten onrechte aangeven dat er sprake is van een uitsluitend residentiële en groene omgeving en het in deze een buurt betreft met in de omgeving andere bedrijven met een gelijkaardige grootte.

Er stelt zich bijkomend geen probleem aangaande de aard van het bedrijf nu ook uit rechtspraak blijkt dat een opslagloods, zoals in deze voorligt, bestaanbaar is met de bestemming woongebied met landelijk karakter.

Tot slot kan de verwerende partij het standpunt van de verzoekende partijen die aangeven dat de gevraagde uitbreiding niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening niet bijtreden nu de planologische beoordeling een onderzoek impliceert naar de ruimtelijke draagkracht van de functie wonen in het woongebied en de impact daarop door de andere functie, en er uit de motivering in de bestreden beslissing afdoende blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met het feit dat de werkzaamheden binnen de loods zich beperken tot opslag, dat de te verwachten verkeershinder beperkt blijft, dat de vormgeving en het materiaalgebruik een verderzetting van de bestaande bedrijfshal inhoudt en past in de omgeving waardoor er op visueel-vormelijk vlak geen opmerkingen kunnen worden gemaakt, dat de visuele hinder veroorzaakt door loods omwille van de geringe hoogte en het reliëf ervan binnen de aanvaardbare normen blijft en dat de bestaande en nieuwe groenaanleg zorgen voor een verantwoorde integratie in het straatbeeld en de omgeving.

Voor zover de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat de aard van de bedrijven minder relevant is wenst zij enkele duidelijk te maken dat de ruimtelijke impact van die bedrijven even groot is en dat de aard van het aangevraagde project geen probleem vormt gezien de uitbreiding voornamelijk opslag betreft waardoor de hinder beperkt blijft.

Voor wat betreft het tweede onderdeel van het eerste middel oordeelt de verwerende partij dat zij de andersluidende elementen zoals opgenomen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet.

3.

De tussenkomen partijen sluiten zich in het eerste onderdeel van het eerste middel aan bij de repliek zoals deze door de verwerende partij wordt ontwikkeld. De verwerende partij heeft terecht aangegeven dat binnen het aangevraagde project handenarbeid primeert zodat het aangevraagde project als kleinschalig “ambachtelijk” of “kleinbedrijf” kan worden omschreven. De verzoekende partijen beweren geheel ten onrechte dat de bestreden beslissing geen enkele rechtvaardiging bevat voor de kwalificatie van het aangevraagde project als “ambacht” of “kleinbedrijf”.

Zowel wat betreft de omvang van het bedrijf als de hinder voor de omgeving heeft de verwerende partij correct geoordeeld en afdoende gemotiveerd waarom het aangevraagde project verenigbaar is met de omgeving.

Voor wat betreft de bestaanbaarheid van het aangevraagde project met de hoofdbestemming merken de tussenkomen partijen op dat hun bedrijf zich reeds jaren zonder problemen of klachten op dezelfde plaats situeert, wat er voor zorgt dat de problematiek aangehaald door de

verzoekende partijen met betrekking tot de bestaanbaarheid van het aangevraagde project achterhaald is en enkel kan gelden voor wat betreft de uitbreiding.

De uitbreiding van het bestaande bedrijf beoogt alle aan het bedrijf gerelateerde werkzaamheden binnen uit te voeren waardoor er minder hinder voor de omgeving ontstaat, maar wat wel gevolgen heeft voor de omvang van de loods.

De verzoekende partijen kunnen niet worden gevolgd wanneer zij stellen dat de verwerende partij slaafs is uitgegaan van de omschrijving in de nota gevoegd bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.

Voor zover de verzoekende partijen steeds spreken over de uitbreiding van het afdak moet worden benadrukt dat het bestaande afdak wordt afgebroken en vervangen zodat er in deze geen sprake is van een uitbreiding maar van een modernisering.

De verzoekende partijen stellen onjuist dat het een louter residentiële en groene omgeving betreft, nu het aangevraagde project zich in het woongebied met landelijk karakter situeert waarbij er zich in de onmiddellijke omgeving veel grote niet-woningen situeren. Nu de totale bodembedekking van het aangevraagde project hoogstens 0,38 ha betreft en het bedrijf zich reeds 33 jaar ter plaatse bevindt en het in deze slechts een uitbreiding betreft kon de verwerende partij terecht aannemen dat het aangevraagde project aanvaardbaar is in het woongebied met landelijk karakter.

Door te verwijzen naar het heterogeen karakter van het landelijk woongebied, zoals ook in de omzendbrief van 8 juli 1997 wordt aangehaald, heeft de verwerende partij wel degelijk rekening gehouden met het bijzonder karakter van het woongebied.

De verwerende partij heeft bovendien niet enkel de uitbreiding van het bestaande bedrijf maar heeft het project in zijn geheel beoordeeld en is daarbij tot de vaststelling gekomen dat de maximale bezettingsgraad nu wordt bereikt. Wat betreft de aard van het bedrijf stelt de verwerende dat de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied door het aangevraagde project niet wordt geschonden wegens een intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf nu de activiteit wordt verdergezet zoals jaren voorheen zonder dat dit ooit tot klachten aanleiding heeft gegeven.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij bij haar beoordeling rekening heeft gehouden met het feit dat de werkzaamheden zich binnen de loods beperken tot opslag, dat de te verwachten verkeershinder beperkt blijft, en dat het materiaalgebruik en de vormgeving geen aanleiding geven tot visueel-vormelijke hinder.

In een straal rond de woning van de verzoekende partijen bevinden zich vijf bedrijven waarvan minstens twee een gelijkaardige grootte kennen. De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing terecht aan dat de aard van deze bedrijven minder relevant is gezien de ruimtelijke impact ervan even groot is.

Het berkenbos waarnaar door de verzoekende partijen wordt verwezen blijft, ondanks andersluidende beweringen, behouden.

In haar repliek op het tweede onderdeel van het eerste middel waarbij de verzoekende partijen aangeven dat de verstrengde motiveringsplicht die in deze op de verwerende partij rust, gelet op het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag, wordt geschonden geven de tussenkomen partijen aan dat de verwerende partij niet gebonden is door dit verslag en zij mits het betrekken van het andersluidend standpunt in haar beoordeling kan afwijken zonder dat zij het verslag punt voor punt dient te weerleggen.

De verwerende partij heeft in haar beslissing gewag gemaakt van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk op welke punten de verwerende partij er een andere zienswijze op na houdt. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de bestreden beslissing zou steunen op onjuiste gegevens of op een niet correcte beoordeling van de gegevens.

4.

De verzoekende partijen herhalen hetgeen zij in hun verzoekschrift hebben betoogd en stellen bijkomend wat betreft de schending van de motiveringsplicht dat er in de bestreden beslissing enkel sprake is van een loutere akteneming van het bestaan van het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wat niet kan volstaan als afdoende motivering. Bovendien staat de motivering in de bestreden beslissing bol van holle, nietszeggende zinnen waarmee telkens het tegenovergestelde van de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt gesteld zonder daarbij aan te geven om welke redenen de argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verzoekende partijen niet worden gevolgd.

5.

De verwerende partij voegt in haar laatste nota niets wezenlijks toe aan hetgeen zij op het eerste middel heeft gerepliceerd.

6.

De tussenkomenende partijen benadrukken in hun laatste schriftelijke uiteenzetting vooreerst dat alle noodzakelijk te raadplegen instanties, waaronder het agentschap voor Natuur en Bos, een gunstig advies hebben verleend.

Voor het overige herhalen de tussenkomenende partijen hetgeen zij hebben opgeworpen in hun schriftelijke uiteenzetting en voegen zij niets wezenlijks meer toe.

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste middel bekritiseren de verzoekende partijen in essentie dat uit de bestreden beslissing geen enkele rechtvaardiging blijkt voor de kwalificatie van het aangevraagde project als “kleinbedrijf”, dat de overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot de bestaanbaarheid van het aangevraagde project met de hoofdfunctie wonen en landbouw strijden met de bepalingen uit artikel 5.1.0 en 6.1.2.2 van het Inrichtingsbesluit, dat het aangevraagde project niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en dat de bestreden beslissing behept is met een motiveringsgebrek nu die beslissing ingaat tegen het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het andersluidend standpunt van de verwerende partij niet afdoende en zorgvuldig is gemotiveerd.

2.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat het aangevraagde project gelegen is op een terrein dat voornamelijk gelegen is in woongebied met landelijk karakter en achteraan voor een diepte van ongeveer 60 m in natuurgebied. Het aangevraagde project omvat een bedrijf dat als activiteit het vervangen van buitenschrijnwerk en het plaatsen van overkappingen, veranda's, luifels, zonnetenten en zonneweringen heeft. De producten worden op een andere plaats geproduceerd en op voorliggend terrein gestockeerd.

Het aangevraagde project omvat de sloop van het afdak dat op heden deel uitmaakt van de bedrijfshal. Er wordt een nieuwe opslag- en stockagehal met demonstratieruimtes gebouwd achter de bestaande opslagloods.

Her grondplan van het gebouw omvat een gedeelte van maximaal 45,50 m breed en 30 m diep dat in het verlengde ligt van de rechterzijgevel en een gedeelte van 32,08m en 36,08 m breed en 35 m tot 16,50 m diep dat gedraaid ligt ten opzichte van het bestaande gebouw. De nieuwe constructie houdt minimum 3 m afstand tot de grens met het natuurgebied, 10 m afstand tot de woning aan de Beekstraat en 7,5 m afstand van de linker perceelsgrens. Een gedeelte van het gebouw omvat twee bouwlagen en een plat dak. De kroonlijst is 10,65 m hoog ten opzichte van de nulpas. Op de eerste verdieping is er een demonstratieruimte die bereikbaar is via een trap en lift die geplaatst worden in de bestaande bedrijfshal. Rond de demonstratieruimte is aan drie zijden een terras. Omwille van de hoogteverschillen in het reliëf van het terrein is het gebouw ten opzichte van het maaiveld respectievelijk 8,75 m en 11,9 m hoog.

De bestaande bedrijfshal wordt verbouwd. Het linker gedeelte van de grootste loods wordt ingericht als stalplaats voor 14 voertuigen. In het rechter gedeelte bevindt zich de werkplaats. Achter de parking ligt een ruimte met daarin de trap, lift, een lokaal voor de installatie van de branddetectie, sanitair en een kleine expositieruimte. Op de verdieping is een magazijn. In het voorste gebouw worden enkele tussenvloeren gesloopt. Er wordt een pauzeloos, sanitair en een kleedruimte voorzien.

De aanvraag omvat vervolgens een bufferbekken, een zone voor de rolbrug die van de oude hal verplaatst wordt en een plaats voor het stallen van vijf containers.

Het resterende deel van de achterliggende weide, ook het gedeelte in natuurgebied, wordt omgevormd tot een hoogstamboomgaard. In de rechter bouwvrije strook worden zes bijkomende parkeerplaatsen aangelegd. Om de nieuwe loods te kunnen oprichten verdwijnt volgens de bestreden beslissing een deel van het berkenbos en de verharding. De bestaande containers worden naar binnen verplaatst.

Aan de woning achteraan het perceel zijn enkele werken uitgevoerd die worden geregulariseerd. Achter de woning is in het verlengde van de leefruimte een overkapping van 3,58 m breed en 4,88 m diep geplaatst.

3.1

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde project volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, voornamelijk gelegen is in woongebied met landelijk karakter.

Artikel 6.1.2.2 van het Inrichtingsbesluit, dat betrekking heeft op “nadere aanwijzingen” van de woongebieden zoals bedoeld in artikel 5, bepaalt:

“
...
1.2.2. de woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;
...”

De woningbouw en landbouwbestemming zijn de twee hoofdbestemmingen van dergelijk gebied, die op gelijke voet staan.

Voor alle woongebieden – en dus ook voor het landelijk woongebied – geldt artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, dat bepaalt:

*“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.
Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.”*

Uit de samenlezing van deze bepalingen volgt onder meer dat inrichtingen voor “ambacht” en “kleinbedrijf” in een woongebied met landelijk karakter slechts mogen worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, met andere woorden dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied met landelijk karakter, én dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De voorgaande bepalingen verplichten de verwerende partij derhalve om te onderzoeken of het woongebied met landelijk karakter de aangevraagde taken van bedrijf toelaat, dan wel of het bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening in een ander bestemmingsgebied moeten afgezonderd worden. Indien het aangevraagde bestaanbaar wordt geacht met het woongebied met landelijk karakter, dan nog kan het aangevraagde maar toegelaten worden indien het verenigbaar is met de “onmiddellijke omgeving”.

Bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met het woongebied met landelijk karakter dient de verwerende partij overeenkomstig artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit in de eerste plaats na te gaan of het aangevraagde aangemerkt kan worden als “handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf”, nu het duidelijk is dat de aangevraagde werken niet louter betrekking hebben op de woonfunctie of de andere in artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit vermelde categorieën.

Eens dit vastgesteld is, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan de bestaanbaarheid van aangevraagde project met de bestemming woongebied met landelijk karakter na te gaan. Bij deze beoordeling van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied met landelijk karakter, dient rekening gehouden te worden met de aard en de omvang van het bedrijf en dient beoordeeld te worden of het wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter ervan, dan wel wegens het bijzonder karakter van het woongebied met landelijk karakter, afgezonderd moet worden van het woongebied met landelijk karakter. Deze beoordeling dient betrekking te hebben op het geheel van het project waaraan de verbouwingen/ uitbreidingen worden uitgevoerd en is dus niet beperkt tot de loutere verbouwingen/ uitbreidingen.

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, moet rekening worden gehouden met de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving en in het bijzonder de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten.

Dit alles betekent dat het onderzoek naar de overeenstemming met artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit een onderdeel vormt van het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid met het bestemmingsgebied en dus een andere beoordelingswijze vergt dan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Slechts in een volgende fase komt de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving aan bod.

3.2

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt. Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

De motivering in de bestreden beslissing dient des te concreter, preciezer en zorgvuldiger te gebeuren nu vaststaat dat de verzoekende partijen de bestaanbaarheid van het aangevraagde project en verenigbaarheid ervan met de onmiddellijke omgeving hebben betwist tijdens het openbaar onderzoek en hebben herhaald naar aanleiding van het administratief beroep en er een andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorligt.

Het komt de Raad niet toe de beoordeling van de bestaanbaarheid van het aangevraagde met de bestemming van het woongebied in de plaats te stellen van de verwerende partij. De Raad kan in het kader van zijn wettigheidstoezicht enkel nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beoordeling op de juiste feiten heeft gesteund en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de aanvraag betrekking heeft op een kleinbedrijf dat ten gevolge van de aangevraagde verbouwing/ uitbreiding niet onverenigbaar is met de bestemming woongebied met landelijk karakter.

3.3

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

3.4

Wat betreft het onderzoek of het aangevraagde aangemerkt kan worden als “handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf”, nu het duidelijk is dat de aangevraagde werken niet louter betrekking hebben op de woonfunctie of de andere in artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit vermelde categorieën, stelt zich in deze de vraag of het bedrijf als een “kleinbedrijf” te omschrijven is. Bij de beoordeling of een bedrijf kan beschouwd worden als “kleinbedrijf” dient rekening gehouden te worden met alle bestaande en, in geval van uitbreiding, nieuwe onderdelen van het bedrijf. Om te beoordelen of een aanvraag al dan niet beantwoordt aan bedoeld begrip “kleinbedrijf” is de omvang van de bedrijvigheid niet het enige criterium, maar moeten integendeel ook andere criteria zoals, onder meer, de gezamenlijke omvang van de constructies in aanmerking worden genomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag 22 augustus 2016 aangaande de kwalificatie van het aangevraagde project als “kleinbedrijf”, de bestaanbaarheid en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van het aangevraagde project het volgende:

“ ...

Bij de voorliggende aanvraag stelt zich een probleem met deze verenigbaarheid. Na de beoogde uitbreiding bedraagt de bebouwde oppervlakte van de bedrijfshal alleen al maar 3.800m². De hal heeft op sommige plaatsen ook enkele tussenniveaus waardoor de bruikbare vloeroppervlakte nog groter is. De historie toont aan dat het oorspronkelijk een klein bedrijfje betrof dat ondertussen is geëvolueerd tot een groot bedrijf dat zeker na de uitbreiding van de voorliggende aanvraag niet meer past in een landelijk woongebied maar thuishoort in een KMO-zone. De impact van een degelijk grootschalig bedrijf is te groot voor deze landelijke omgeving. De hinder overstijgt deze die verwacht kan worden in een landelijk woongebied. De gemeente verwijst in haar motivatie naar enkele landbouwbedrijven die van dezelfde grootte-orde zijn. Een landbouwbedrijf kan echter niet vergeleken worden met het bedrijf in kwestie. In een woongebied met landelijk karakter staan wonen en landbouw op dezelfde voet. Hetzelfde kan niet gezegd worden over wonen en andere bedrijvigheid. In de omgeving zijn geen andere bedrijven, niet zijnde landbouw, van deze schaal aanwezig.

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

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

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

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

Hieruit volgt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vooreerst oordeelt dat het aangevraagde project niet meer kan worden aangemerkt als “handel, dienstverlening, klein bedrijf of ambacht” dat als toelaatbaar in woongebied met landelijk karakter kan worden aanvaard, maar als een groot bedrijf dat dient te worden afgezonderd in een KMO-zone.

Verder acht de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het aangevraagde project niet bestaanbaar met de bestemming woongebied met landelijk karakter en niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving nu het aangevraagde project op vlak van schaal de aanwezige bewoning en landbouw overtreft, nu de druk op de onmiddellijke omgeving wordt vergroot aangezien er

vermoedelijk meer publiek zal worden aangetrokken, nu het bedrijf te groot is in verhouding tot het terrein waarop het wordt gebouwd aangezien het te dicht tot de (perceels)grenzen wordt opgetrokken en niet enkel de bebouwde oppervlakte op het terrein te groot is maar ook het bouwvolume, gelet op een nokhoogte van 12 m, in verhouding tot de bebouwing in de landelijke omgeving.

3.5

De verwerende partij beoordeelt het aangevraagde project in de bestreden beslissing als volgt:

“... ”

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

De beroepsindieners stellen dat het bedrijf niet verenigbaar is met de omgeving maar dit argument kan niet worden bijgetreden. Het bedrijf ligt aan de rand van het dorp. Het betreft een bestaand bedrijf in een heterogeen landelijk woongebied waarvan het volume uitbreidt. De vergunde bedrijfsactiviteit wijzigt niet. De uitbreiding heeft als hoofddoel om alle activiteiten binnen te laten plaatsvinden. Alle werkzaamheden, alsook het laden en lossen zullen overdekt plaatsvinden waardoor ze geen hinder veroorzaken voor de buurtbewoners. Er kan niet gesteld worden dat het bedrijf na de uitbreiding met betrekking tot de activiteit een storender effect heeft op de omgeving. In de onmiddellijke omgeving, zoals bijvoorbeeld op het rechter aanpalende perceel, zijn er gebouwen van dezelfde grootteorde. Het feit dat deze gebouwen meestal een agrarische bestemming hebben is op zich minder relevant aangezien de ruimtelijke impact van de volumes gelijkaardig zijn, ongeacht de activiteit. Er kan besloten worden dat de aanvraag niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met een landelijk karakter.

“... ”

4.1

De Raad stelt vast dat de verwerende partij het aangevraagde project bestaanbaar acht met de bestemming woongebied met landelijk karakter en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving nu het aangevraagde project gelegen is in een heterogeen landelijk woongebied, en het aangevraagde project geen bijkomende hinder zal genereren gezien de vergunde bedrijfsactiviteit niet wijzigt en de uitbreiding tot doel heeft alle activiteiten binnen te laten plaatsvinden. De schaal van het aangevraagde project is verenigbaar met de onmiddellijke omgeving omdat onder meer op het rechtse aanpalende perceel gebouwen van dezelfde grootteorde aanwezig zijn. Het feit dat het in deze meestal agrarische bedrijven betreft is minder relevant aangezien de ruimtelijke impact van de volumes gelijkaardig is.

4.2

De verwerende partij dient in haar toetsing van het aangevraagde project aan de vigerende bestemmingsvoorschriften in eerste instantie na te gaan of het aangevraagde project als “handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf” kan worden aangemerkt. De Raad stelt vast dat elke toets daaromtrent in de bestreden beslissing ontbreekt.

De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing tot een uiteenzetting waarbij zij in kader van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de omgeving aangeeft dat het in deze een bestaand bedrijf betreft, gelegen in heterogeen landelijk woongebied waarvan het volume uitbreidt en de vergunde bedrijfsactiviteit niet wijzigt, waarna zij besluit dat de het aangevraagde project als verenigbaar met de omgeving dient te worden aangemerkt en bijgevolg niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.

Met de verzoekende partijen moet vastgesteld worden dat de verwerende partij evenwel nalaat te toetsen of het aangevraagde project ingevolge de gevraagde verbouwingen en uitbreiding nog als “kleinbedrijf” in de zin van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit kan worden beschouwd. De (niet) beoordeling door de verwerende partij van het aangevraagde project klemmt nog meer nu de verzoekende partijen de kwalificatie van het aangevraagde project als “kleinbedrijf” in hun administratief beroepsschrift expliciet hebben bekritiseerd alleen al omwille van de bebouwde oppervlakte van 3.875 m² en/of het bouwvolume van 35.089 m³. Bovendien geeft ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag aan dat hoewel de historie aantoont dat het voorliggende bedrijf in oorsprong een klein bedrijf betrof, dit op heden niet meer het geval is en het bedrijf geëvolueerd is tot een groot bedrijf dat zeker na de uitbreiding niet meer past in landelijk woongebied maar thuishoort in een KMO-zone. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geeft aan dat het aannemelijk is dat de gevraagde werken een uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteit omvatten nu het bedrijf na de uitbreiding/verbouwing ervan over een grote showroom/demonstratieruimte zal beschikken die meer publiek zal aantrekken.

Zonder blijk te geven van hetgeen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag dan wel door de verzoekende partijen in hun administratief beroepsschrift werd opgeworpen met betrekking tot de kwalificatie van het aangevraagde project als “kleinbedrijf”, heeft de verwerende partij geoordeeld dat het aangevraagde project omwille het feit dat het een bestaand bedrijf in een heterogene landelijke omgeving betreft, waarbij het volume uitbreidt met als doel alle activiteiten binnen te laten plaatsvinden en waarbij de vergunde bedrijfsactiviteit niet wijzigt, als verenigbaar met de planologische bestemmingsvoorschriften van het landelijk woongebied dient te worden aanvaard.

Het komt de verwerende partij toe in het kader van de haar toegekende devolutive bevoegdheid het aangevraagde project in zijn totaliteit opnieuw te beoordelen. Zij dient daarbij de argumenten van de verzoekende partijen geuit in hun administratief beroepsschrift en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te betrekken zonder deze echter punt per punt te moeten beantwoorden. Uit de bestreden beslissing dient echter wel te blijken dat de verwerende partij kennis heeft van de argumenten van de verzoekende partijen en of zij deze bij haar beslissing heeft betrokken en deze als zodanig bijtreedt of verwierpt.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij aan de hand van onder meer de omvang het bedrijf en de aard van de activiteiten van het bedrijf zoals aangeduid in de weliswaar interpretatieve omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, afdoende heeft getoetst of het aangevraagde project ingevolge de gevraagde uitbreiding/verbouwing nog als “kleinbedrijf” in de zin van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit kan worden beschouwd.

De vaststelling in de bestreden beslissing waarbij de verwerende partij, in het gedeelte dat betrekking heeft op de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening, aangeeft dat: *“nu al wel reeds gesteld [kan] worden dat de maximale bezettingsgraad van het terrein na deze uitbreiding absoluut bereikt is. Dit is de laatste mogelijke uitbreiding”* doet aan deze vaststelling geen afbreuk nu deze overweging weliswaar betrekking heeft op de omvang

van het aangevraagde project, de bezetting van het voorliggende perceel en de draagkracht ervan maar geen rechtvaardiging inhoudt of en waarom het aangevraagde project als “kleinbedrijf” kan worden aangemerkt.

In zoverre de tussenkomenende partijen in hun schriftelijke uiteenzetting stellen dat het voorliggend bedrijf wel degelijk als “kleinbedrijf” dient te worden aangemerkt nu het in deze geen productiebedrijf maar een plaatsingsbedrijf betreft dat zich specialiseert in buitenschrijnwerk waarbij handenarbeid primeert en de aard van het bedrijf zich richt op opslag en verkoop zonder dat dit gepaard gaat met productie of verwerking en het gegeven dat er in de onmiddellijke omgeving gebouwen van gelijkaardige omvang voorkomen duidt de Raad er nogmaals op dat hij enkel rekening kan houden met de motieven vermeld in de bestreden beslissing. De elementen die de tussenkomenende partij in kader van de vernietigingsprocedure voor de Raad opwerpt dienen te worden aanzien als een argumentatie *post factum* en kunnen niet in de bestreden beslissing worden teruggevonden.

4.3

Aangaande de bestaanbaarheid van het aangevraagde project met de bestemming woongebied met landelijk karakter oordeelt de verwerende partij in de bestreden beslissing (1) dat er niet kan gesteld worden dat het bedrijf na de uitbreiding ervan met betrekking tot de activiteit een storender effect zal hebben op de omgeving, (2) dat de schaal van het bedrijf verenigbaar is met de omgeving en (3) dat er in de onmiddellijke omgeving, zoals bijvoorbeeld op het rechtsaanpalende perceel, gebouwen zijn van dezelfde grootteorde waarbij het feit dat deze meestal een agrarische bestemming hebben minder relevant is.

De verwerende partij maakt in haar beoordeling niet alleen abstractie van de hoger vermelde opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die aangeeft dat het aangevraagde project in oorsprong een klein bedrijf betrof dat op heden is geëvolueerd naar een groot bedrijf dat niet meer past in woongebied met landelijk karakter, maar zij biedt ook geen afdoende motivering in relatie tot de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die in zijn verslag aangeeft dat de grootschaligheid van het bedrijf te veel is voor de landelijke omgeving, en in de mate dat er verwezen wordt naar landbouwbedrijven in de buurt met een zelfde grootteorde, deze vergelijking niet dienstig is gezien wonen en landbouw als hoofdfuncties kunnen worden beschouwd en het aangevraagde project daar niet toe behoort en er in de omgeving geen andere bedrijven met dezelfde schaal aanwezig zijn.

De motivering in de bestreden beslissing kan niet volstaan in het licht van de verstrengde motiveringsplicht die op de verwerende partij rust gelet op het andersluidend verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar en het administratief beroepsschrift van de verzoekende partijen.

Hoewel de verwerende partij niet elk argument opgeworpen in het kader van de administratieve procedure punt voor punt moet beantwoorden en de verwerende partij kan afwijken van een andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, komt het de verwerende partij toe op een afdoende en concrete wijze te motiveren waarom zij het aangevraagde project, dat een wezenlijke uitbreiding van het bestaande bedrijf omvat, bestaanbaar acht met de bestemming woongebied met landelijk karakter. Het gegeven dat wonen en landbouw binnen dit bestemmingsgebied op gelijke voet staan betekent dat elke andere functie, hoewel deze onder voorwaarden kan worden toegelaten, als uitzondering dient te worden beschouwd en de toelaatbaarheid bijgevolg uiterst zorgvuldig dient te worden gemotiveerd.

De verwerende partij getuigt in de bestreden beslissing niet van een afdoende, concrete en zorgvuldige motivering wanneer zij stelt dat het gegeven dat de gebouwen in de omgeving van het aangevraagde project die een gelijkaardige omvang kennen voornamelijk een agrarische

bestemming hebben, wat minder relevant is nu de ruimtelijke impact gelijkaardig is en dus in deze lijkt te primeren op de bestemming ervan. Temeer nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag heeft aangegeven dat er in de omgeving van het aangevraagde project geen andere bedrijven, niet zijnde landbouw, met eenzelfde schaal aanwezig zijn.

4.4

De Raad is van oordeel dat de bestreden beslissing artikel 5.1.0 en 6.1.2.1 van het Inrichtingsbesluit, de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt nu de verwerende partij heeft nagelaten te toetsen of het aangevraagde project kan worden aangemerkt als “kleinbedrijf” en er niet op een afdoende en pertinente wijze wordt aangetoond dat het aangevraagde bestaanbaar is met het woongebied met landelijk karakter.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB), van artikel 10, §1 en 13 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (hierna: Hemelwaterverordening), van artikel 4.7.23 VCRO, van artikel 3 Motiveringswet en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen werpen in hun tweede middel op dat zowel het college van burgemeester en schepenen in haar beslissing als de verwerende partij in de bestreden beslissing, in tegenstelling tot het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder meer aangeven dat het aangevraagde project in overeenstemming is met de Hemelwaterverordening. De verwerende partij neemt daarbij de motivering van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag over maar vervangt de laatste drie zinnen eenvoudigweg door de vaststelling dat de aanvraag in overeenstemming is met de Hemelwaterverordening.

De verzoekende partijen stellen zich tevens vragen bij het resultaat van de watertoets in de bestreden beslissing nu artikel 13 van de Hemelwaterverordening duidelijk stelt dat rekening dient te worden gehouden met de beginselen opgenomen in artikel 8 DIWB en de bestreden beslissing bijgevolg, gelet op het niet naleven van de Hemelwaterverordening, niet tot de vaststelling kan komen dat het aangevraagde project geen aanleiding geeft tot schadelijke effecten en de watertoets correct werd uitgevoerd.

2.

De verwerende partij geeft aan dat om te achterhalen of infiltratie mogelijk is men de infiltratiegevoeligheid van de bodem dient na te gaan. De infiltratiegevoeligheid hangt daarbij af van de infiltratiecapaciteit van de bodem en het niveau van de grondwatertafel. Het bodemtype van voorliggend perceel betreft ‘ALP’ wat betekent dat het een zeer natte tot natte leembodem betreft met een hoge ligging en sterk tot zeer sterk “gleyig” (=gronden met slechte drainering)

Artikel 13 van de Hemelwaterverordening laat afwijkingen toe indien specifieke redenen met betrekking tot plaatselijke terreinkenmerken dit verantwoorden. Het is duidelijk dat deze specifieke

redenen aanwezig zijn. De bodem is in deze zone niet infiltratiegevoelig en de verwerende partij kon bijgevolg toestaan om in de plaats van een infiltratievoorziening een buffervoorziening met afvoerbegrenzer te plaatsen.

Volgens de verwerende partij heeft zij afdoende gemotiveerd en terecht geoordeeld dat de afwijking om te opteren voor een buffervoorziening met afvoerbegrenzer verantwoord is en in overeenstemming met de Hemelwaterverordening.

3.

De verzoekende partij herhalen wat zij in hun verzoekschrift hebben betoogd en stellen bijkomend dat de verwerende partij pas in haar antwoordnota een uiteenzetting geeft over de infiltratiegevoeligheid van de bodem van het perceel, daarbij verwijzend naar het bodemtype, de textuurklasse en de drainageklasse.

Er kan slechts rekening worden gehouden met de motivering zoals die is opgenomen in de bestreden beslissing. Met de motivering die nadien door de verwerende partij ontwikkeld wordt in de procedurestukken kan geen rekening worden gehouden, zodat het betoog van de verzoekende partijen omtrent het ontbreken van een afdoende motivering betreffende de overeenstemming van het aangevraagde met de Hemelwaterverordening stand houdt.

4.

De tussenkomende partijen verwijzen vooreerst naar de uiteenzetting van de verwerende partij in haar antwoordnota met betrekking tot het bepalen van de infiltratiegevoeligheid van de bodem en sluiten zich daarbij aan.

Zij stellen bijkomend vast dat de verwerende partij afdoende heeft gemotiveerd en terecht heeft geoordeeld dat de afwijking om te opteren voor een buffervoorziening met afvoerbegrenzer verantwoord is en in overeenstemming is met de Hemelwaterverordening.

De verzoekende partijen maken in hun betoog abstractie van het gegeven dat er in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen argumentatie terug te vinden is waarin wordt aangehaald dat de buffervoorziening niet conform de Hemelwaterverordening is. Bovendien wordt zowel in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen als in de bestreden beslissing nadrukkelijk aangehaald en aangegeven dat infiltreren in deze zone problematisch is. In beide beslissingen wordt aangegeven dat het aangevraagde project in overeenstemming is met de gewestelijke verordening.

De uitgebreidere motivering van de verwerende partij in haar antwoordnota kan haar niet worden verweten en kan niet worden beschouwd als een motivering die nadien is ontwikkeld, nu dit louter een uitdieping betreft van de motivering die reeds in de bestreden beslissing werd aangehaald. De bestreden beslissing geeft een gefundeerde uitleg daar waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het houdt op veronderstellingen en vragen.

5.

De verwerende partij verwijst naar haar repliek in de antwoordnota.

6.

De tussenkomende partijen herhalen hetgeen zij hebben gesteld in hun schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

In het tweede middel bekritisieren de verzoekende partijen in essentie de watertoets in de bestreden beslissing en het ontbreken van een afdoende motivering ten aanzien van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

Uit artikel 8, §1 en §2 DIWB volgt dat de beslissing waarbij een vergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets uitgevoerd is. Uit de motivering moet meer bepaald blijken, hetzij dat uit de werken waarvoor de vergunning wordt verleend geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB, hetzij dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar dat die door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld. Voor zover het gaat om vermindering van infiltratie van hemelwater of vermindering van de ruimte voor het watersysteem moeten er compensatiemaatregelen opgelegd worden.

De Raad kan zijn beoordeling inzake de watertoets niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is gekomen.

3.1

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geeft in zijn verslag van 22 augustus 2016 onder meer aan dat de aanvrager in deze kiest om te bufferen in plaats van te infiltreren. Hij wijst er op dat hoewel de gemeente aangeeft dat infiltreren in deze zone als zeer problematisch dient te worden beschouwd, dit niet wordt aangetoond en er in principe altijd voorrang wordt gegeven aan infiltratie zelfs als dit trager dan op andere plekken zou verlopen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit dat er niet kan worden vastgesteld of het aangevraagde project in overeenstemming is met de Hemelwaterverordening.

3.2

In de bestreden beslissing wordt volgende watertoets opgenomen:

“....

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

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. Er wordt geen nieuwe hemelwaterput geplaatst aangezien de bestaande put van 10.000l behouden blijft. Bijkomend op de bestaande buffervoorziening van 53.000l wordt er een nieuwe buffervoorziening van 112.860l geplaatst. De aanvrager kiest er voor om te bufferen in plaats van te infiltreren. De gemeente vermeldt dat infiltreren in deze zone zeer

problematisch is. De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.”

Uit de studie voor de opvang, infiltratie en hergebruik van hemelwater gevoegd bij de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning blijkt dat de infiltratiecapaciteit van het terrein beperkt is en dat het bedrijf gelegen is in een beschermingsgebied klasse 3 voor waterwinning en dat infiltratie niet aangewezen is. Het aangevraagde project voorziet in een bufferbekken van 63,5 m³ dat voldoet aan de dimensioneringen en de verplichtingen van de code van goede praktijk en de provinciale stedenbouwkundige verordening voor dakvlakken en verharde oppervlakte. De neerslag op de halfdoorlaatbare verhardingen en de dakvlakken van het magazijn (bestaand en uitbreiding) worden door het bufferbekken van 63,5 m³ volledig gebufferd conform de vergunningsvoorwaarden.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij in tegenstelling tot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel is dat de aanvraag in overeenstemming is met Hemelwaterverordening.

3.3

De Raad stelt vast dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing beperkt tot de vaststelling, in tegenstelling tot het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat het aangevraagde project in overeenstemming is met de Hemelwaterverordening. De verwerende partij maakt in haar beoordeling abstractie van de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er niet wordt aangetoond waarom, zoals door de gemeente wordt gesteld, infiltreren in deze zone problematisch is, dat in principe voorrang wordt gegeven aan infiltreren ook al verloopt dit trager dan op andere plaatsen en dat bijgevolg niet kan worden vastgesteld of het aangevraagde project in overeenstemming is met de Hemelwaterverordening.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing niet afdoende en concreet waarom zij, in afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aanneemt dat het aangevraagde project in overeenstemming dient te worden geacht met de Hemelwaterverordening. De waterparagraaf in de bestreden beslissing getuigt niet van een eigen zorgvuldig, concreet en afdoende onderzoek in kader van de watertoets in de zin van artikel 8 DIWB. De verwerende partij laat na te duiden waarom niet wordt geopteerd voor infiltratie en hoe en waarom het aangevraagde project in overeenstemming met de Hemelwaterverordening dient te worden beschouwd en beperkt zich in de bestreden beslissing tot het innemen van een standpunt lijnrecht tegenover dat van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De repliek van de verwerende partij in haar antwoordnota en van de tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting waarbij zij uiteenzetten dat de mogelijkheid tot infiltratie afhankelijk is van de infiltratiegevoeligheid van de bodem, die op haar beurt afhankelijk is van zowel de infiltratiecapaciteit van de bodem en het niveau van de grondwatertafel en waarbij er wordt gewezen op het feit dat er sprake is van het bodemtype 'Alp' wat staat voor een zeer natte tot natte leembodem met een relatief hoge ligging en sterk tot zeer sterk 'gleyig', doet hieraan geen afbreuk nu de Raad enkel de motieven vermeld in de bestreden beslissing kan toetsen en beoordelen. De elementen die nadien door de verwerende en de tussenkomende partij worden aangebracht ter staving van hun verweer dienen te worden beschouwd als een motivering *post factum* die niet blijkt uit, noch opgenomen is in de bestreden beslissing.

Het middel is gegrond.

C. Derde middel

Gelet op de beoordeling van het eerste en het tweede middel wordt het derde middel niet meer onderzocht nu dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba MOEYS ALEX en Alexandre Joseph MOEYS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 september 2016, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de afbraak van een overdekte staanplaats, het verbouwen en renoveren van een bestaande opslag- en stockagehal, het bijbouwen van opslag- en stockagehal met demonstratieruimtes en de gedeeltelijke heraanleg van de omgevingsaanleg en de regularisatie van een woning *as-built* op de percelen gelegen te 3060 Bertem, Beekstraat 10 en Nijvelsbaan 215 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 317l, 317m, 325b, 332, 334a, 335, 337g en 430b.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 mei 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO