RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 204.650 van 3 juni 2010
in de zaak A. 183.426/X-13.301.

In zake: de n.v. GARAGE VAN ASCH WILLY
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Yves Loix
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Mechelsesteenweg 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de STAD LIER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Els Empereur
kantoor houdend te 2600 ANTWERPEN
Uitbreidingstraat 2
bij wie woonplaats wordt gekozen
en
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Ive Van Giel
kantoor houdend te 1050 BRUSSEL
Louizalaan 106

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 21 mei 2007, strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van 20 maart 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier waarbij een negatief planologisch attest werd afgeleverd aan “Garage Van Asch”, m.b.t. een perceel gelegen Tallaart 95 te Lier, kadastraal bekend, sectie A, nummers 23/s, 23/y, 23/x, 23/z en 23/p.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur Eric Lancksweerdt heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 6 november 2009.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves Loix, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Tom Villé, die loco advocaten Els Empereur en Ive Van Giel verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Eric Lancksweerdt heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoekende partij baat een garagebedrijf uit op het bovenvermelde perceel. Het bedrijf richt zich voornamelijk op het onderhoud van auto's en kleine bestelwagens voor particulieren. In beperkte mate zorgt het ook voor het onderhoud aan vrachtwagens, aanhangwagens en opleggers.

Overeenkomstig het gewestplan Mechelen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976, is het perceel gelegen in agrarisch gebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

4. Op 18 september 2006 dient de verzoekende partij een aanvraag in bij het stadsbestuur van de stad Lier tot het bekomen van een planologisch attest.

5. Op 20 maart 2006 levert het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier een negatief planologisch attest af. Dit is de bestreden beslissing. De historiek van het perceel en de totstandkomingsprocedure wordt in de hieronder geciteerde tekst omstandig uiteengezet.

Het bestreden besluit luidt als volgt:

"1. Onderwerp van de aanvraag

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag, ingediend door Garage Van Asch, met als adres Tallaart 95, 2500 Lier, van de gedelegeerd planologische ambtenaar ontvangen op 6/10/2006.

De volledige aanvraag werd door de gedelegeerd planologische ambtenaar ontvangen op 18/9/2006.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Tallaart 95, 2500 Lier en met als kadastrale omschrijving afdeling 4 sectie A nummer(s) 23s - 23y - 23x - 23z - 25p.

De toelichting bij de aanvraag tot planologisch attest stelt dat Garage Van Asch zich voornamelijk bezighoudt met het onderhoud van auto's en kleine bestelwagens voor particulieren. In beperkte mate staan zij ook in voor het onderhoud van vrachtwagens, aanhangwagens, opleggers voor professionelen.

Het bedrijf is gelegen op Tallaart 95 te Koningshooikt, een deelgemeente ten zuiden van Lier. Het bedrijf situeert zich temidden van een ruim agrarisch gebied, de dichtstbijzijnde verbindingswegen bevinden zich op minstens 1,5 à 2 km. Deze ruime agrarische omgeving bevat hoofdzakelijk verspreide woningen, land- en tuinbouwactiviteiten en bossen.

Volgens de aanvraag tot planologisch attest heeft er oorspronkelijk op het terrein vervoer van goederen en vervolgens een handel in brandstoffen plaatsgevonden. Volgens het dossier kwamen er vanaf 1977 ook garage-activiteiten bij.

Het bedrijf is stedenbouwkundig onvergund.

De woning Tallaart 95 A2 en al de andere bedrijfsgebouwen zijn onvergund (werkplaatsen, magazijn, burelen) met een parking (eveneens onvergund) die zeer diep tot in het agrarisch gebied snijdt.

Het bedrijf stelt momenteel 8 mensen te werk (zaakvoerder en echtgenote inclusief).

Het bedrijf kent 47 vervoersbewegingen per dag, hoofdzakelijk personenwagens en kleine bestelwagens.

Perspectieven op korte termijn

Op korte termijn wenst het bedrijf te herstructureren. De zone waarin de activiteiten plaatsvinden, worden verbreed langs Boeretang, zodat de achterliggende ruimte met parking terug kan worden ingericht als agrarisch gebied. Op die manier zou de diepte waarover het bedrijf in het landschap insnijdt, worden teruggebracht van 250 m tot 130 m.

Deze herstructurering gaat wel gepaard met een ruime uitbreiding- grootorde verdubbeling - van de bebouwde oppervlakte. De bestaande gebouwen blijven, met uitzondering van een kleine werkplaats, behouden. In de uitbreiding worden een bijkomende werkplaats/magazijn, een wasplaats en een uitbreiding van de administratieve ruimten en sociale voorzieningen ondergebracht. De twee woningen (bewoond door de bedrijfsleider en diens vader) worden samengevoegd tot één.

Om de interne circulatie te verbeteren, komt er een nieuwe toegang vanaf Tallaart.

Het overige deel van het terrein wordt ingericht als parking, met uitzondering van de buffer rondom die verbreed wordt tot 10 m. achteraan en 5 m. voor het overige.

Het aantal werknemers zou op korte termijn toenemen van 8 tot 11; het aantal vervoersbewegingen per dag van 47 tot 65.

Perspectieven op lange termijn

Op lange termijn wenst het bedrijf een bijkomende uitbreiding van de bebouwing met 180m².

Het aantal werknemers zou hierbij verder toenemen tot 14; het aantal voertuigbewegingen tot 91.

2. Voorgeschiedenis

Historiek van het bedrijf

Volgens de aanvraag tot planologisch attest heeft er oorspronkelijk op het terrein vervoer van goederen en vervolgens een handel in brandstoffen plaatsgevonden. Volgens het dossier werd vanaf 1977 het bedrijf overgenomen door de huidige zaakvoerder en omgevormd tot garage voor het onderhoud en het herstellen van auto's en bedrijfsvoertuigen van particulieren en professionelen.

Waar de aanvraag tot planologisch attest stelt dat er zich tot 1990 een transportfirma op deze locatie bevond, werd in de enquête, toegezonden door de firma Van Asch op 11 maart 1999, in kader van deelname van het B.P.A. 'Zonevreemde bedrijven' gesteld dat Sanytrans en Sanyrent eveneens op Tallaart 95 gevestigd waren. Een schema gevoegd bij de enquête verduidelijkte dat garage Van Asch de herstellingen van de vrachtwagens en machines van deze ondernemingen verzorgt.

De 'Kruispuntbank van Ondernemingen' geeft over Sanytrans de volgende gegevens: deze firma werd ingeschreven op 4 februari 1991 en bij bekendmaking in het Belgisch Staatsblad verhuisde de zetel naar St. Job in 't Goor op 14 juni 2001. Op de zetel van St. Job in 't Goor staan geen garagewerkzaamheden ingeschreven. Sanyrent verhuisde eveneens op 14 juni 2001 naar St. Job in 't Goor.

Qua huidige activiteiten stelt de aanvraag tot planologisch attest dat garage Van Asch zich hoofdzakelijk bezighoudt met het onderhoud van auto's en kleine bestelwagens voor particulieren, in beperkte mate staan ze ook in voor het onderhoud van vrachtwagens ed. voor professionelen.

De Kruispuntbank van Ondernemingen meldt naast hogervermelde activiteiten ook nog handel in auto's, carrosserieherstel (inclusief verven en spuiten), handel in- en onderhoud en reparatie van motorrijwielen en onderdelen en toebehoren van motorrijwielen.

Qua toekomstige activiteiten wordt in de aanvraag tot planologisch attest gesteld dat het onderhoud van grote bedrijfswagens een nevenactiviteit zal vormen, de garage zal zich verder willen toespitsen op het onderhoud van auto's voor particulieren.

Stedenbouwkundige vergunningen

Wat betreft de twee woningen vooraan:

Het oorspronkelijke gebouw was een hoeve waarvan volgens de administratie van het kadaster de opbouw werd beëindigd vóór 1850 (code 01).

Op 29 november 1979 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande woning (referentie 79/180). Het oorspronkelijke woonhuis wordt verbouwd, op de verdieping worden 3 kamers voorzien.

In de schuur werden ruimten voorzien voor opslag en laden van groenten, wassen van groenten, opslag van kratten en een wasplaats. De verdieping wordt aangegeven als hooizolder.

Op Tallaart 95 zijn er echter twee woningen gevestigd, nl. Al (op de plaats van het oorspronkelijke woonhuis) en A2 (op de plaats van oorspronkelijke schuur).

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning tot 'Uitbreiding van woning, burelen en werkhal (voor berging en herstellingen van landbouwwerktuigen) van een para-agrarisch bedrijf', geweigerd op 6 oktober 1997, wordt er op de plannen bestaande toestand uitgegaan van twee bestaande woningen. Er is echter geen stedenbouwkundige vergunning gekend voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden.

Op het plan ‘bestaande gevels’ gevoegd bij deze aanvraag uit 1997 komen raam- en deuropeningen zowel op achter-, linker- en rechter zijgevel van de ganse hoeve niet overeen met de gevels vergund op 29 november 1979.

Afgaande op foto’s bijgeleverd bij de enquête, toegezonden door de firma Van Asch op 11 maart 1999, in kader van deelname van het B.P.A. ‘Zonevreemde bedrijven’ stemmen ramen en garagepoort aan de voorgevel van de schuur evenmin overeen met de verkregen vergunning uit 1979.

Uit bovenstaande feiten kan geconcludeerd worden dat de woning Tallaart 95 A2 onvergund is.

De werkplaats achter de woningen (nummer 1 op plan vergunningstoestand in aanvraag planologisch attest) komt qua afmetingen en inplanting niet overeen met de bestaande loods weergegeven op het inplantingsplan gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning tot verbouwen van de bestaande woning (referentie 79/180). Bovendien heeft de vader van de aanvrager in een PV van 17/12/1981 verklaard dat de bouwvallige serre en werkplaats achter het huis werden vervangen door een werkplaats. Uit bovenstaande gegevens kan geconcludeerd worden dat werkplaats 1 onvergund is.

Volgens de aanvraag tot planologisch attest dateert werkplaats 2 van voor 1962 en werd ze later zonder vergunning verbouwd. De enquête, toegezonden door de firma Van Asch op 11 maart 1999, in kader van deelname van het B.P.A. ‘Zonevreemde bedrijven’, meldt dat deze werkplaats werd herbouwd in 1980. Dit blijkt ook uit een PV van 17 december 1981. Uit bovenstaande gegevens blijkt dat werkplaats 2 onvergund is.

Op 6 oktober 1997 werd de aanvraag tot ‘Uitbreiding van woning, burelen en werkhal (voor berging en herstellingen van landbouwwerktuigen) van een para-agrarisch bedrijf’ geweigerd om redenen ‘dat het geen para-agrarisch bedrijf betrof maar een auto- en camionherstelwerkplaats met transportbedrijf’ en ‘dat het perceel gelegen is in agrarisch gebied waar enkel volwaardige landbouwbedrijven zijn toegelaten’.

Op 15 maart 1999 werd de aanvraag tot ‘Regularisatie van uitbreiding autowerkplaats in 1987’ door het college van burgemeester eveneens geweigerd, het beroep ging naar de bestendige deputatie en vervolgens tot bij de minister waar respectievelijk op 28 oktober 1999 en 9 augustus 2000 een weigering werd bekomen.

Het plan bestaande toestand, gevoegd bij de aanvraag tot planologisch attest, geeft nog een serre weer van ongeveer 30 meter op 7 meter waarvan geen vergunning gekend is.

Op kaart 9, gevoegd bij de aanvraag tot planologisch attest, toont de luchtfoto een constructie van ongeveer 12 meter op 12 meter aanpalend aan de oostkant van de verharding achter de werkplaatsen, hiervan wordt geen melding gemaakt op het plan bestaande toestand.

Al de andere bedrijfsgebouwen zijn aldus onvergund (werkplaatsen, magazijn, burelen),

De verhardingen en de parking die zeer diep tot in het agrarisch gebied snijdt zijn eveneens onvergund.

Uit bovenstaande feiten kan geconcludeerd worden dat het bedrijf stedenbouwkundig onvergund is.

Milieuvergunningen

Het bedrijf beschikt niet over een geldige milieuvergunning.

Bij de stad gekende vonnissen en processen verbaal

Op 17 december 1981 werd door de politie van Lier een PV opgesteld voor het bijbouwen zonder vergunning van een garage-werkplaats op ca. 25 meter vanaf de voorgevel van de woning - L 16m x B 16m - dit is het voorste deel van werkplaats 2 - en voor de oprichting van een opslagplaats voor gebruikte voertuigen en schroot.

Vervolgens werd op 13 mei 1983 Van Asch correctioneel veroordeeld tot het slopen van de bijgebouwde delen van de garagewerkplaats en het verwijderen

van de autowrakken binnen de termijn van één jaar. Tevens werd bevolen dat, wanneer de plaats niet werd hersteld in de vorige staat binnen de gezegde termijn, 'de bevoegde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen van ambtswege zullen kunnen voorzien in de uitvoering ervan.'

Op 17 april 1987 werd door de politie van Lier een PV opgesteld. Op vermeld perceel werd aan de bestaande garage-werkplaats, waarvoor op 13 mei 1983 een vonnis werd geveld, een nieuw gedeelte - L 4m x B 11m- aangebouwd.

Op 25 januari 1988 werd door Arohm, Bestuur Leefmilieu PV opgesteld wegens ontbreken van exploitatievergunning (ARAB).

Op 27 januari 1988 werd door de burgemeester bevel gegeven tot stopzetting van de exploitatie, hetwelk werd betekend op 02/02/1988. Hieraan is geen gevolg gegeven.

Op 29 oktober 1999 werd door politie Lier PV nr. ME.66.15.004714/1999 opgesteld in toepassing van de wet op de stedenbouw van 29.03.1962 wegens 'bouwen van een hangar aan bestaande garage, zonder vergunning'

Op 01 maart 2000 werd Van Asch correctioneel veroordeeld tot het afbreken van illegale constructies, Het misdrijf werd voor de eerste maal vastgesteld door de politie Lier op 17 april 1987.

Er werden in ditzelfde dossier tevens PV's opgemaakt op 1 december 1988, 3 februari 1989 en 2 februari l990. Van Asch werd vervolgens verhoord op 6 maart l995, 26 maart 1995 en 21 november l997. Uit een PV van 28 november 1997 blijkt dat er nog geen sprake was van een regularisatie of afbraak.

Van Asch werd gedagvaard om voor de correctionele rechtbank te verschijnen op 4 maart 1998. Vervolgens werd er door Van Asch in de periode tussen 1998 en 2000 niet minder dan 10 maal uitstel gevraagd met het oog op een regularisatie, tot op 1 maart 2000 de hogervermelde beslissing viel.

Op 9 maart 2000 werd hiertegen beroep aangetekend.

Het Hof van Beroep heeft in zitting van 27 maart 2002 een 'bevel tot herstel' uitgesproken. Een uittreksel uit het arrest luidt als volgt:

> 'Overwegende dat de aangehouden feiten blijk geven van een totaal gebrek aan respect voor de stedenbouwkundige reglementering, de beklaagde immers zonder scrupules een constructie in standhield waarvan hij wist dat ze niet vergund was en waarvan hij tevens wist dat ze werd aangebouwd aan een gebouw (garage-werkplaats -voorste deel werkplaats 2) dat op zich reeds een bouwovertreding uitmaakt, waarvoor hij reeds bij vonnis d.d. 13 mei 1983 van de correctionele rechtbank van Mechelen veroordeeld werd en waarvan in datzelfde vonnis de afbraak bevolen werd.'

Het bevolen herstel (vóór 12 april 2003) werd tot september 2006 niet doorgevoerd.

Een PV van vaststelling van niet-uitvoering van een arrest van 27 maart 2002 werd opgesteld op 27 september 2006. Daaruit blijkt:

- Dat de aanbouw in cellenbetonelementen met zadeldak werd afgebroken, de vloerplaat en fundering werden echter behouden
- Dat op deze plaats een metalen constructie dienstig als werkplaats werd geplaatst.

Een PV van vaststelling van uitvoering van het arrest van 27 maart 2002, ten slotte, werd opgesteld op 17 oktober 2006. Daaruit blijkt:

> Dat de in cellenbetonelementen opgetrokken aanbouw, met bodemplaat verwijderd werden.

3. Beleidscontext

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag tot planologisch attest onderzocht, rekening houdend met de geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordeningen de uitvoeringsbesluiten:

- Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij decreten van 28 september 1999, 22 december l999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 4 juni 2003, 21 november 2003, 7 mei 2004, 22 april 2005, 10 maart 2006, 7 juli 2006 en 22 december 2006 (verder genoemd DRO).
- Het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreten van 19 december 1998, 18 mei 1999, 26 april 2000 en 13 juli 2001, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 21 november 2003 en 22 april 2005 (verder gecoördineerd decreet genoemd).

3.1. Juridische context

3.1.1. Toetsing aan plannen van aanleg

3.1.1.1. Gewestplan

Het gewestplan van toepassing is het gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij K.B. van 5 augustus 76 en gewijzigd bij M.B. op 24 juli 1991, 6 mei 1997, 2 februari 1999, 26 mei 2000 en 30 maart 2001.

Het bestaande bedrijf is gelegen in agrarisch gebied volgens het geldende gewestplan.

Volgens artikel 11.4.1. van het K.B. van 28 december 1972, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 13 december 1978 en de decreten van 23 juni 1993 en 13 juli 1994 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens de verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

De voorgelegde aanvraag voorziet de functie van garage/werkplaats.

Afweging

De voorliggende aanvraag voldoet niet aan de criteria die gehanteerd worden landbouwbedrijven in de ruime zin, noch voor para-agrarische bedrijven.

3.1.1.2. Bijzondere plannen van aanleg

De stad Lier beschikt over een goedgekeurd sectoraal BPA zonevreemde bedrijven met vier goedgekeurde deelplannen (BGM 25/06/04). In de inventaris zonevreemde bedrijven wordt Garage Van Asch vermeld en beschreven als transportbedrijf. Het bedrijf werd niet opgenomen in het BPA. Slechts 4 bedrijven werden geselecteerd door het college van burgemeester en schepenen en opgenomen in het BPA om redenen van hoogdringendheid.

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

3.1.2. Verkavelingen

Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde verkaveling.

3.1.3. Toetsing aan ruimtelijke uitvoeringsplannen

De ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) zijn volgens artikel 201 DRO, gewestplanvervangend voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt. De bepalingen van het gewestplan zijn hier dus niet langer van toepassing.

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied' en behoort dus tot het buitengebied.

Het perceel is verder niet gelegen binnen de grenzen van een gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

3.1.4. Conclusie van de juridische context

Het gewestplan is momenteel de enige beoordelingsgrond voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning.

Het type bedrijf is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan. De aanvraag tot planologisch attest is hier een gevolg van.

3.2. Planningscontext

Voor het terrein gelden momenteel de volgende planologische voorschriften:

Gewestelijk niveau

Het terrein van de aanvraag ligt volgens het geldende gewestplan Mechelen integraal in agrarisch gebied. Lier is volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Het bedrijf is evenwel gelegen buiten de afbakening van het kleinstedelijk gebied, dus in het buitengebied.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil het buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies landbouw, natuur en bos. Hiertoe gebeurt op Vlaams niveau de afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden. De Vlaamse afbakening van de landbouwgebieden gebeurt momenteel in een tweede fase van het afbakeningsproces. Lier is gelegen in de regio 'Netelend', waarvoor een overlegproces lopende is. Dit overlegproces heeft geresulteerd in een eerste ruimtelijke visie, opgenomen in de 'verkenningsnota Netelend'. De aanvraag in kwestie ligt volgens deze nota in de deelruimte 9 'Mechelen - Lier - Heist o/d Berg'. Hierin komen volgende, voor het gebied van de aanvraag relevante, visie-elementen voor :

- het boscomplex Juffrouwenbos, Luisbos en Brede Zeype vormt een belangrijke structuurelement in een sterk verrasterd landschap. Deze kleine bossen worden behouden en maximaal gevrijwaard van verdere aantasting en versnippering.
- Het verweven van de boscomplexen gebeurt best via de aanplanting van KLE's zodat de functies natuur en bos maximaal worden verweven. De gronden zijn geschikt voor extensieve landbouw.
- De vallei van de Itterbeek en Hagebeek zijn een belangrijk natuurverbindingsgebied tussen de boscomplexen Brede Zeype, Luisbos en Juffrouwenbos en de Beneden Nete. Het zijn kleinschalige en gesloten landbouwgebieden. Het is aangewezen om deze gebieden maximaal met de vallei te verweven.

Provinciaal niveau

In het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen is Lier gelegen in het deelgebied 'Antwerpse Gordel'; ten zuiden van Lier ligt het Mechels rasterlandschap.

Het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied werd goedgekeurd bij BVR 28/07/06. Het bedrijf Van Asch is gelegen buiten de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

Gemeentelijk niveau

Lier beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (besluit BD 09/10/03).

Het bedrijf Van Asch is gelegen in de hoofddeelruimte 'landbouwgebied Koningshooikt' en in de deelruimte 'vallei van de ltterbeek' (deelruimte 3d).

Het bedrijf is gelegen aan een zijloop van de Hagebeek. De Hagebeek behoort tot het stroomgebied van de Itterbeek.

Het bedrijf ligt eveneens aan de rand van de deelruimte 'zuidwestelijk grensoverschrijdend bosrijk gebied'. Het bedrijf ligt met name ten noorden van het boscomplex Luisbos en ten westen van het boscomplex 'Juffrouwenbos'.

De vallei van de Itterbeek krijgt een verbindingsfunctie tussen de vallei van de Beneden Nete, de open ruimte corridor Koningshooikt en het zuidwestelijk grensoverschrijdend bosrijk gebied.

Het valleigebied van de Hagebeek met zijlopen heeft nood aan versterking, uitbreiding en verbinding. De versterking van de valleigebieden van de Hagebeek en haar zijlopen kan, door schaalverkleining van de omgeving en door het inbrengen van kleine landschapselementen, op haar beurt bijdragen tot

versterking van de bosstructuur. Aan de Tallaart zijn trouwens verscheidene kleine boscomplexen gelegen.

Deze visie dient samen gelezen te worden met de ruimtelijke visie, opgenomen in de 'verkenningsnota Netelend' voor de deelruimte 9 'Mechelen - Lier - Heist o/d Berg' (zie 3.2 planningscontext- gewestelijk niveau).

Volgens het richtinggevend deel van het GRS dienen zonevreemde bedrijven te herlocaliseren indien ze gelegen zijn:

- binnen de deelruimte 'vallei van de Itterbeek'
- in de vallei en bossen binnen de deelruimte 'zuidwestelijk grensoverschrijdend bosrijk gebied'

4. In te winnen adviezen

4.1. Wettelijke adviezen

Volgens art. 145ter §1 DRO en art. 6 §1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 juni 2004 tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest wint de bevoegde overheid het advies in van de adviserende instellingen en administraties, bedoeld in het besluit van 11 mei 2001 (gewijzigd op 29/11/2002, 8/7/2005 en 23/6/2006) van de Vlaamse regering tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies ingewonnen van de onderstaande instellingen en administraties.

(...)

De adviezen luiden als volgt:

Het departement Landbouw en Visserij - Duurzame Landbouwontwikkeling

Het departement Landbouw en Visserij bracht op 16 november 2006 advies uit over de voorgelegde aanvraag. Het advies luidt als volgt : Ongunstig advies.

De bestaande zonevreemde inplanting is volledig gesitueerd in homogeen en actief uitgebaat agrarisch gebied. Het bedrijf snijdt 250m diep in het open achterliggend agrarisch gebied. Het bedrijf is tevens slechts bereikbaar via kleine landbouwwegen. De afstand tot grote invalswegen is groot (1.8 km en 5.3 km).

Het bedrijf overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van het open agrarisch gebied. Vanuit landbouwkundig standpunt is een herlocalisatie van de zonevreemde garage de enige oplossing. Een herstructurering of een herlocalisatie van het bedrijf ter plaatse is vanuit landbouwkundig standpunt onaanvaardbaar.

Bovendien zijn het bedrijf en de bedrijfsgebouwen blijkbaar grotendeels onvergund. Het terrein wordt eveneens gekenmerkt door een ruimtelijke wanorde.

Het studiebureau geeft reeds aan dat een herstructurering gewenst is omwille van de diepe insnijding in het agrarisch gebied. Het bedrijf is gelegen in het buitengebied waarbij het vrijwaren van landbouw in goed gestructureerde gehelen dienen gevrijwaard en ondersteund te worden.

Vanuit landbouwkundig standpunt dient het bedrijf ontegensprekelijk geclassificeerd te worden als een klasse 0, met name dat het bedrijf hoe dan ook dient geherlokaliseerd te worden (omzendbrief 29/09/2000 voor o.a. planologische attesten). Een bestendiging van dit zonevreemd bedrijf is vanuit landbouwstructureel volstrekt onaanvaardbaar wegens de te grote negatieve impact op de landbouwstructuren en in bijkomende orde op de schoonheidswaarde van het open agrarisch gebied.

Het agentschap voor Natuur en Bos

Het agentschap voor Natuur en Bos bracht op 28 oktober 2006 advies uit over de voorgelegde aanvraag. Het advies luidt als volgt :

Wij stellen vast dat de aanvraag geen bijkomende negatieve impact heeft op de aanwezige natuurwaarden in de ruime omgeving.

Gezien de ligging in agrarisch gebied wenst het agentschap voor natuur en bos zich te onthouden van een gunstig of ongunstig advies en sluit zich aan bij het al dan niet gunstig advies van departement Landbouw en Visserij, duurzame landbouwontwikkeling Antwerpen.
Indien het planologisch attest gunstig wordt beoordeeld, dan dienen volgende maatregelen genomen te worden om de activiteit in de kaderen in de omgeving;
Afvalwater:
Alle afvalwater van het bedrijf (verharde terreinen, sanitair water, enz.) dient op gepaste wijze afgevoerd te worden. Ongezuiverd water mag niet geloosd worden op bestaande waterlopen of grachten. Indien geen riolering aanwezig is, dan dient een waterzuiveringsinstallatie opgericht te worden.
Groenbuffer:
Langs de oost- en westzijde dient net zoals aan de zuidzijde een groenbuffer van minstens 10 meter voorzien te worden. De aanleg van een waterbuffer dient voorzien te worden buiten deze bufferstrook.
BESLUIT:
Zoals reeds eerder gemeld zijn deze randvoorwaarden niet te beschouwen als een ongunstig of gunstig advies, maar als randvoorwaarden bij een eventueel gunstig planologisch attest. Het agentschap voor natuur en bos vindt de locatie weliswaar vanuit mobiliteitsaspect en planologische ligging ongeschikt voor uitbating van een garage.

Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen

De Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen bracht op 28 november 2006 advies uit over de voorgelegde aanvraag. Het advies luidt als volgt : Ongunstig advies.

Planologisch context:

Lier is volgens het RSV geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Het bedrijf is niet gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

Lier maakt deel uit van de hoofdruimten ‘Antwerpse fragmenten’ en ‘Netegebied’. Binnen de hoofdruimte ‘Antwerpse fragmenten’ maakt Lier deel uit van de deelruimten : ‘Antwerpse gordel’ en ‘Mechels rasterlandschap’. Binnen de hoofdruimte ‘Netegebied’ maakt Lier deel uit van de deelruimte ‘Gebied van de Grote Nete’.

Volgens het GRS is het terrein gelegen in de open ruimte corridor Koningshooikt, waarbij het karakter van de open landbouwgebied moet worden gevrijwaard en waar mogelijk versterkt. Voor deze deelruimte wordt algemeen gesteld dat zonevreemde bedrijven moeten worden geherlokaliseerd.

In het GRS is ook een eerste inventaris gemaakt en een eerste aanzet welke zonevreemde bedrijven moeten geherlokaliseerd worden en welke niet. Het betreffende bedrijf is niet opgenomen in deze inventaris.

Gelet echter op de algemene beleidsopties over zonevreemde bedrijven in de betreffende deelruimte, dient gesteld dat het bedrijf dient te worden geherlokaliseerd. De aanvraag tot planologisch attest is niet in overeenstemming met het GRS.

Advies:

Vanuit de beleidsopties van het GRS kan worden gesteld dat de inplanting van het bedrijf niet ideaal te noemen is.

Het bedrijf is gelegen in een belangrijk open ruimte gebied en in een nog belangrijk en actief agrarisch gebied.

Het bedrijf heeft een zeer grote visuele impact, als gevolg van de grote oppervlakte verhardingen voor opslag in open lucht. Het planologisch attest voorziet evenwel een herstructurering van het terrein, waarbij de dieper gelegen constructies worden verwijderd en de activiteiten langsheen de voorliggende weg worden voorzien. Met deze herstructurering gaat evenwel een aanzienlijke uitbreiding gepaard. De schaal van het bedrijf (bestaande toestand en gewenste

toestand korte en lange termijn) past geenszins in deze omgeving. Het bedrijf wordt bovendien langs de zuidzijde totaal onvoldoende gebufferd t.o.v. zijn omgeving (slechts 1 m. buffer).

Het bestaande bedrijf is weliswaar historisch gegroeid maar kan niet als vergund worden beschouwd. Dergelijke grootschalige bedrijven die visueel een grote impact hebben, kunnen niet worden aanvaard in een belangrijk open ruimte gebied.

4.2. Interne adviezen

Het college van burgemeester en schepenen heeft bijkomend interne adviezen ingewonnen.

(...)

De adviezen luiden als volgt:

Gemeentelijk dienst Lokale Economie

De gemeentelijke dienst Lokale Economie bracht op 14 november 2006 advies uit over de voorgelegde aanvraag. Het advies luidt als volgt :

De voorliggende aanvraag voor een planologisch attest dient te worden onderzocht, rekening houdende met historische, juridische, ruimtelijke en economische factoren.

Bij onderzoek van het aanvraagdossier kunnen wij het volgende vaststellen :

1) in oorsprong betreft het hier een landbouwbedrijf
2) volgens het gewestplan situeert het bedrijf zich temidden van een ruim agrarisch gebied: de dichtsbije verbindingswegen bevinden zich op minstens 1,5 à 2 km. Deze ruime agrarische omgeving bevat hoofdzakelijk verspreide woningen, land- en tuinbouwactiviteiten en bossen.
3) Volgens het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan situeert het bedrijf zich tussen een ‘openruimte-corridor’ en een bossenverbindingsgebied, die geen van beide aanleiding geven tot andere activiteiten dan de aanwezige agrarische en woonfuncties
4) In de juridische toetsing, in het aanvraagdossier, worden een aantal gegevens niet vermeld, namelijk:
   a) op 25.01.1988 werd door Arohm, Bestuur Leefmilieu PV opgesteld wegens ontbreken van exploitatievergunning,
   b) op 27.01.1988 werd door de burgemeester bevel gegeven tot stopzetting van de exploitatie, hetwelk werd betekend op 02/02/1988. Hieraan is geen gevolg gegeven.
   c) op 03.08.1989 werd door de Bestendige Deputatie een ARAB-vergunning klasse 1 voor het in bedrijf stellen van een herstelwerkplaats voor landbouwtractoren en motorvoertuigen (aangevraagd op 01.03.1988) geweigerd
   d) akteneming melding klasse 3 inrichting - bovengrondse mazouttank 15.000 l door Sanytrans - 2500 Lier, Tallaart 95 (CBS 1 juni 1993)
   e) op 06.10.1997 werd een weigering afgeleverd voor het uitvoeren van verbouwingswerken, gelet op de ligging in agrarisch gebied waar enkel volwaardige agrarische bedrijven worden toegelaten (het betrof hier werkplaats 3 vermeld in het aanvraagdossier voor planologisch attest).
   f) op 15.03.1999 werd een weigering afgeleverd door het schepencollege voor regularisatie van een uitbreiding werkplaats achteraan werkplaats 2 (niet vermeld in aanvraag planologisch attest, wel in aanvraagdossier zonevreemd bedrijf dd. 25.03.1999). Deze regularisatie werd vervolgens in beroep door de deputatie geweigerd op 28.10.1999 en vervolgens eveneens door minister D. Van Mechelen in hoger beroep op 09.08.2000.
   g) op 29.10.1999 werd door politie Lier PV nr. ME.66.15.004714/1999 opgesteld in toepassing van de wet op de stedenbouw van 29.03.1962 wegens het bouwen van een hangar zonder vergunning

h) op 01.03.2000 werd aanvrager correctioneel veroordeeld tot het afbreken van illegale constructies, op basis van een PV van politie Lier dd. 17.04.1987. Hieraan is geen gevolg gegeven.

5) In het aanvraagformulier voor planologisch attest zijn volgende tegenstrijdigheden vast te stellen :

- op p.20 wordt gesteld dat er 5 bedrijfsvoertuigen voor onderhoud per week, zo nu als later, te verwachten zijn + een eigen bestelwagen en 2 takelwagens. Echter is de voorziene parking bedrijfsvoertuigen en vrachtwagens op plan ruim groter dan die voor personenwagens.
- op het plan 'bestaande toestand' worden tuinbouwserres en de bedrijfsgebouwen van aanvrager met dezelfde paarse kleur onder de noemer 'industrie/kmo' geplaatst. Door de aanwezige serres geeft dit een vertekend beeld daar deze zone-eigen zijn en derhalve een ander beeld geven indien ze een agrarische kleur zouden hebben. Zo ook heeft water op het plan 'bestaande toestand' een paarsvioletkleur, terwijl water klassiek lichtblauw wordt weergegeven, zoals trouwens de waterbuffer op het toekomstig plan wel lichtblauw is weergegeven.

Besluit:

Bij de beoordeling van deze aanvraag om planologisch attest kan worden gesteld:

- dat de ligging van het bedrijf niet strekt tot het vestigen van een garagewerkplaats van dit formaat in deze omgeving;
- dat de juridische toestand van het bedrijf niet strekt tot het gunstig beoordelen en aldus overgaan tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan;
- dat de historiek van het bedrijf, gelet op de frequente bewuste overtredingen, evenmin strekt tot het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan ter regularisatie van herhaaldelijke en voortdurende misdrijven en het niet uitvoeren van een vonnis of van een bevel van de burgemeester, en tenslotte dat er economisch de mogelijkheid zal bestaan tot herlocalisatie binnen Lier, op minder dan 10 km van de huidige vestiging, zelfs op twee mogelijke sites, namelijk binnen de volgende fase die door de POM in het industriegebied tussen Antwerpsesteenweg en Hagenbroek wordt ontwikkeld en beschikbaar wordt binnen afzienbare termijn, en als tweede mogelijkheid op de Belgacomsite aan de Bollaarstraat, die hoofdzakelijk voor lokale bedrijven zal worden bestemd.

Om deze redenen wordt ongunstig advies gegeven.

Gemeentelijke plangroep Ruimtelijke planning

De gemeentelijke plangroep Ruimtelijke planning bracht op 24 oktober 2006 advies uit over de voorgelegde aanvraag. Het advies luidt als volgt :

1. De standpunten in de plangroep zijn verdeeld. Enerzijds wordt gesteld dat de aanvraag tot een planologisch attest kan leiden tot een beloning voor de overtredingen die in het verleden zijn gebeurd. Anderzijds moet worden opgemerkt dat een planologisch attest nu eenmaal een planningsinstrument is dat door de wetgever wordt aangereikt. Men moet aanvaarden dat de aanvrager de kans krijgt om beoordeeld te worden op basis van de aanvraag en op de meest neutrale manier.

De ligging van de garage in een agrarisch gebied kan geen element zijn dat wordt meegenomen bij de beoordeling van het planologisch attest. De aanvraag kan enkel beoordeeld worden op basis van alle elementen uit de structuurplannen op elk niveau en hun eruit voortvloeiende planningsprocessen. Er zijn geen elementen die een negatief standpunt 'tout court' verantwoorden. De plangroep stelt dat de wettelijk voorgeschreven en gevraagde adviezen meer duidelijkheid zullen brengen over de haalbaarheid al dan niet van de aanvraag. Er wordt door de plangroep ook bijkomend advies gevraagd aan de plangroep Verkeer.

Gemeentelijke plangroep Verkeer

De gemeentelijke plangroep Verkeer bracht op 22 november advies uit over de voorgelegde aanvraag. Het advies luidt als volgt :

Het bedrijf wordt in de nieuwe situatie volledig geconcentreerd tegenover de huidige situatie.

Ook de ingang voor het autoverkeer wordt verlegd naar de andere kant van het bedrijf. Dit is op zich een goed initiatief omdat de huidige toegang zeer smal is en scherp op Tallaart uitkomt.

Een nadeel op het plan dat nu is opgemaakt is dat de toegang volledig op het kruispunt Tallaart/Bossen, waar ook Boeretang op uitkomt is gelegen.

Het plan geeft aanleiding om hier een hele grote verharde oppervlakte van te maken, net op het kruispunt Bossen / Tallaart. Hierdoor wordt er een gevaarlijke situatie gecreëerd omdat de uitgang van het bedrijf schuin samen met de uitgang van Boeretang op het kruispunt Tallaart /Bossen uitkomt.

* Om deze reden stellen we voor om als bijkomende voorwaarde, voor de goedkeuring van het plan, te vragen deze aansluiting uit te tekenen op een verkeersveilige manier. Op deze manier kunnen de essentiële punten mee opgenomen worden in het planologisch attest dat wordt afgeleverd.

* De plangroep vraagt ook bijkomende uitleg over de schijnbare ‘mogelijke’ toegang die op Boeretang wordt aangegeven op het plan.

5. Openbaar onderzoek

Volgens art 145ter §1 DRO onderwerpt de bevoegde overheid de aanvraag aan een openbaar onderzoek gedurende 30 dagen. De bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, bezwaren en opmerkingen en brengt binnen 60 dagen na het einde van het openbaar onderzoek een gemotiveerd advies uit bij het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden van 20/10/2006 tot 19/11/2006.

De bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening is de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO). Bij de Gecoro werd één gezamenlijk bezwaarschrift ingediend door:

- N.V. Pekobel - Tallaart 46 - Koningshooikt;
- Fikoplant - Konaplant - Tallaart 58 - Koningshooikt;
- Van de Velde Gr. - Tallaart 42 - Koningshooikt;
- Van Eechaute - Tallaart 44 - Koningshooikt;
- De Moeyer - Tallaart 46 - Koningshooikt;
- Smets - Tallaart 26 - Koningshooikt;
- Dumarey - Tallaart 59 - Koningshooikt;
- Printemps - Bossen 31 - Koningshooikt.

6. Advies Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO)

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening, uitgebracht op 19 december 2006.

Het advies luidt als volgt:

Door E. Bellens van studiebureau ARK wordt een toelichting gegeven bij de aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest voor het regulariseren en uitbreiden van het vervoersbedrijf-garage Van Asch gelegen Tallaart 95 Lier (Koningshooikt).

De voorzitter stelt aan de aanwezige leden de vraag of er verduidelijkingen gewenst zijn. Er worden geen bijkomende vragen gesteld.

W. Van Gijsel vat de binnengekomen adviezen samen en verduidelijkt deze. Het gaat over volgende adviezen:

- Provincie Antwerpen - Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit - Dienst Ruimtelijke Planning : ongunstig;
- Vlaamse overheid - Departement Landbouw en Visserij: ongunstig;

- Agentschap voor Natuur en Bos - Buitendienst Antwerpen: geen advies - wel randvoorwaarden (geen geschikte locatie);
- Intern advies - locale economie: ongunstig;
- Intern advies - plangroep ruimtelijke ordening : verdeeld advies;
- Intern advies - plangroep verkeer: gunstig met voorwaarden.

Er werd één gezamenlijk bezwaarschrift ingediend ondertekend door :
- N.V. Pekobel - Tallaart 46 - Koningshooikt;
- Fikoplant - Konaplant - Tallaart 58 - Koningshooikt;
- Van de Velde Gr. - Tallaart 42 - Koningshooikt;
- Van Eechaute - Tallaart 44 - Koningshooikt;
- De Moeyer - Tallaart 46 - Koningshooikt;
- Smets - Tallaart 26 - Koningshooikt;
- Dumarey - Tallaart 59 - Koningshooikt;
- Printemps - Bossen 31 - Koningshooikt.

Dit bezwaarschrift benadrukt het feit dat betrokken bedrijf zich bevindt in kwetsbaar agrarisch gebied en dat bijna alle gebouwen opgericht zijn zonder de nodige vergunningen. Er zouden ook geen milieuvergunningen voorhanden zijn. Dit bedrijf dient geherlokaliseerd.

Garage Van Asch: volgens de ontwerper is betrokken bedrijf buiten de deelruimten, voorzien in het goedgekeurd ruimtelijk structuurplan Lier, gelegen en volgens sommige leden van de Gecoro is dit een foutieve voorstelling en zou dit bedrijf liggen in deelruimte 3d (vallei van de Itterbeek) en op de rand van deelruimten 3b (openruimte corridor Koningshooikt) en 3c (grensoverschrijdend bosrijk gebied) en dus zou dit bedrijf moeten worden geherlokaliseerd. Tevens wordt vastgesteld dat gezien zijn ligging in agrarisch gebied en de talloze bouwovertredingen en de negatieve adviezen van de Provinciale Dienst Ruimtelijke Planning; Landbouw en Visserij; locale economie, dit bedrijf op zijn huidige locatie niet kan blijven noch uitbreiden.

Na deze bespreking wordt de aanvraag als volgt geadviseerd bij handopsteking:

Planologisch attest Garage Van Asch:	gunstig advies:	4 stemmen
	ongunstig advies:	6 stemmen
	onthoudingen:	3 stemmen

7. Advies van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar

Volgens art 145ter §1 DRO deelt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar binnen 120 dagen na ontvangst van de aanvraag zijn advies mee aan de bevoegde overheid. Indien geen advies wordt uitgebracht binnen die termijn, kan aan deze adviesvereiste worden voorbijgegaan.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 17 januari 2007.

Het advies luidt als volgt:

Op 18/09/2006 werd de bovenvermelde aanvraag tot planologisch attest ontvangen, in toepassing van artikel 145ter van het decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen en het B.Vl.R. van 04/06/2004 tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest.

Het planologisch attest is een document dat aangeeft of een bestaand bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is; in geval van behoud worden de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven op korte en lange termijn aangegeven.

Op 03/10/2006 is reeds vastgesteld dat de aanvraag ontvankelijk en volledig is.

Overeenkomstig artikel 145ter van het decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen deelt de

gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar binnen de 120 dagen na ontvangst van de aanvraag zijn advies mee aan de bevoegde overheid.
De bevoegde overheid - in casu het college van burgemeester en schepenen - beslist over de aanvraag tot planologisch attest.
Bij afgifte van een positief planologisch attest wordt een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg binnen een jaar na afgifte van het attest verstuurd naar de betrokken instanties. Indien de bevoegde overheid dit nalaat binnen een periode van een jaar na afgifte van het attest, wordt haar recht tot voorlopig vaststellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan of het voorlopig aannemen van een plan van aanleg voor een ander, bestaand bedrijf of een nieuw bedrijventerrein opgeschort, tot voldaan is aan de genoemde bepalingen, tenzij het planologisch attest inmiddels vervallen is.
OVERWEGEND GEDEELTE
1. Kenmerken van het bedrijf:
Garage Van Asch heeft als hoofdactiviteit het onderhoud van auto's en kleine bestelwagens voor particulieren. In beperkte mate zijn de activiteiten gericht op het onderhoud van vrachtwagens etc. voor professionelen (doch geenszins specifiek gericht op land- of tuinbouwers).
Oorspronkelijk bevond zich op deze locatie een kolenhandelaar ; volgens het dossier is sinds 1977 een garage aanwezig.
De twee woningen vooraan en een kleinschalige werkplaats daarachter dateren van voor 1962 en kunnen derhalve worden beschouwd als geacht vergund. De overige gebouwen en eveneens de parking zijn echter stedenbouwkundig onvergund. Het bedrijf beschikt evenmin over de vereiste milieuvergunningen.
Het bedrijf kent 47 vervoersbewegingen per dag, hoofdzakelijk personenwagens en kleine bestelwagens. Het klantenbestand komt uit de onmiddellijke omgeving van het bedrijf.
2. Doelstelling van de aanvraag
2.1. Ruimtelijke behoeften op korte termijn
Op korte termijn wenst het bedrijf te herstructureren. De zone waarin de activiteiten plaatsvinden, worden verbreed langs Boeretang, zodat de achterliggende ruimte met parking terug kan worden ingericht als agrarisch gebied. Op die manier zou de diepte waarover het bedrijf in het landschap insnijdt, worden teruggebracht van 250 m tot 130 m.
Deze herstructurering gaat wel gepaard met een ruime uitbreiding - grootorde verdubbeling - van de bebouwde oppervlakte. De bestaande gebouwen blijven, met uitzondering van een kleine werkplaats, behouden. In de uitbreiding worden een bijkomende werkplaats/magazijn, een wasplaats en een uitbreiding van de administratieve ruimten en sociale voorzieningen ondergebracht. De twee woningen (bewoond door de bedrijfsleider en diens vader) worden samengevoegd tot één.
Om de interne circulatie te verbeteren, komt er een nieuwe toegang vanaf Tallaart.
Het overige deel van het terrein wordt ingericht als parking, met uitzondering van de buffer rondom die verbreed wordt tot 10m. achteraan en 5 m. voor het overige.
Het aantal werknemers zou op korte termijn toenemen van 8 tot 11; het aantal vervoersbewegingen per dag van 47 tot 65.
2.2. Ruimtelijke behoeften op lange termijn
Op lange termijn wenst het bedrijf een bijkomende uitbreiding van de bebouwing met 180m².
Het aantal werknemers zou hierbij verder toenemen tot l4 ; het aantal voertuigbewegingen tot 91.

3. Planningscontext

3.1. Gewestelijk niveau

Het terrein van de aanvraag ligt volgens het geldende gewestplan Mechelen integraal in agrarisch gebied. Lier is volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Het bedrijf is evenwel gelegen buiten de afbakening van het kleinstedelijk gebied, dus in het buitengebied.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil het buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies landbouw, natuur en bos. Hiertoe gebeurt op Vlaams niveau de afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden. De Vlaamse afbakening van de landbouwgebieden gebeurt momenteel in een tweede fase van het afbakeningsproces. Lier is gelegen in de regio 'Neteland', waarvoor een overlegproces lopende is. Dit overlegproces heeft geresulteerd in een eerste ruimtelijke visie, opgenomen in de 'verkenningsnota Neteland'. De aanvraag in kwestie ligt volgens deze nota in de deelruimte 9 'Mechelen - Lier - Heist o/d Berg'. Hierin komen volgende, voor het gebied van de aanvraag relevante, visie-elementen voor :

- het boscomplex Juffrouwenbos, Luisbos en Brede Zeype vormt een belangrijke structuurelement in een sterk verrasterd landschap. Deze kleine bossen worden behouden en maximaal gevrijwaard van verdere aantasting en versnippering.
- Het verweven van de boscomplexen gebeurt best via de aanplanting van KLE's zodat de functies natuur en bos maximaal worden verweven. De gronden zijn geschikt voor extensieve landbouw.
- De vallei van de Itterbeek en Hagebeek zijn een belangrijk natuurverbindingsgebied tussen de boscomplexen Brede Zeype, Luisbos en Juffrouwenbos en de Beneden Nete. Het zijn kleinschalige en gesloten landbouwgebieden. Het is aangewezen om deze gebieden maximaal met de vallei te verweven.

3.2. Provinciaal niveau

In het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen is Lier gelegen in het deelgebied 'Antwerpse Gordel' ; ten zuiden van Lier ligt het Mechels rasterlandschap.

Het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied werd goedgekeurd bij BVR 28/07/06. Het bedrijf Van Asch is gelegen buiten de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

3.3. Gemeentelijk niveau

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Lier is goedgekeurd door de bestendige deputatie op 09/10/03. Het bedrijf Van Asch bevindt zich in de deelruimte 'zuidwestelijk grensoverschrijdend bosrijk gebied'. Het bedrijf van de aanvraag ligt met name tussen de boscomplexen 'Juffrouwenbos' en 'Luisbos' en in de vallei van de Hagebeek. Het GRS wijst op de ecologische waarde van de vallei van de Hagebeek als verbinding tussen de verschillende boscomplexen.

Volgens het richtinggevend deel van het GRS dienen zonevreemde bedrijven die binnen deze deelruimte in de vallei en bossen zijn gelegen, te herlocaliseren.

4. Ruimtelijke afweging

Het bedrijf is overwegend onvergund. Stedenbouwkundig kan slechts een beperkt deel van de Gebouwen (woning en kleine werkplaats) als vergund worden beschouwd, het overige deel van de gebouwen is onvergund. Ook de ruime parking is onvergund. Het bedrijf beschikt evenmin over de vereiste milieuvergunningen.

De Raad van State hanteert in bestaande rechtspraak strikte criteria inzake de rechtmatigheid van regulariserende plannen. De Raad van State onderzoekt hierbij of er niet gehandeld wordt onder druk van

voldongen feiten. Een plan dat een voldongen feit regulariseert kan enkel bij uitzondering en dient verantwoord te worden door serieuze en ernstige redenen. Er dient uitgelegd waarom de vroegere bestemming niet meer voldeed en waarom het voldongen feit aan een betere ruimtelijke ordening beantwoord.

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de onvergunde situatie moet met andere woorden gemotiveerd kunnen worden vanuit een volwaardige ruimtelijke afweging.

Het behoud van het onvergunde bedrijf, evenals de voorgestelde herstructurering op korte en lange termijn, op deze locatie is vanuit een ruimtelijke afweging echter niet verdedigbaar. Immers :

- Het bedrijf is gelegen in de vallei van de Hagebeek, tussen het Juffrouwenbos en het Luisbos.

Zoals hierboven beschreven bij de bespreking van de planningcontext - zie 3.1 (visie proces Netelend) en 3.3 (visie GRS) - is dit gebied volgens zowel het gemeentelijk als het hoger beleidskader een belangrijk open ruimte gebied. In een dergelijk gebied dient ingevolge dit beleidskader een restrictieve houding te worden aangenomen ten aanzien van het behoud en verdere ontwikkelingsperspectieven van zonevreemde bedrijven. De aanvraag is in strijd met dit beleidskader.

- Het bedrijf is gelegen in een belangrijk en actief uitgebaa(t) agrarisch gebied.

Het gebied is weliswaar vrij versnipperd doch de aanwezige bebouwing is veelal agrarisch (serres, bedrijfswoningen,...) en dus zone-eigen.

- Het bedrijf wordt slechts bereikt via smalle landwegen. De afstand tot grotere invalswegen is aanzienlijk. Een dergelijke ligging is niet opportuun voor een garage-bedrijf.
- Het bedrijf kent een grote ruimte-inname. De parking snijdt op heden diep in het landschap in. Deze diepte wordt beperkt bij de voorgestelde herstructurering doch de ruimte-inname van de parking blijft even aanzienlijk. De ontwikkelingsperspectieven die voor de toekomst worden voorzien, zouden grosso modo een verdubbeling van de bebouwde oppervlakte impliceren. Een dergelijke ruimte-inname is niet verenigbaar binnen dit gebied met bovenvermelde kenmerken.

Ook vanuit landbouwkundig oogpunt wordt geoordeeld dat een bestendiging van het bedrijf volstrekt onaanvaardbaar is wegens te grote negatieve impact op de landbouwstructuren en in bijkomende orde op de schoonheidswaarde van het open agrarisch gebied. (...).

BESCHlKKEND GEDEELTE

Het bestendigen en de met ruime uitbreiding gepaard gaande herstructurering van het onvergund bedrijf is onverantwoord omwille van de grote ruimte-inname in een volgens het gemeentelijk en bovenlokaal ruimtelijk beleidskader belangrijk open ruimtegebied de negatieve impact op de landbouwstructuren en de ontsluiting via smalle landwegen en op grotere afstand van grotere invalswegen.

Het behoud op de huidige lokatie en de ontwikkelingsperspectieven op korte en lange termijn worden ongunstig geadviseerd.

Er wordt aan de bevoegde overheid geadviseerd om een negatief planologisch attest af te geven.

8. Standpunt College van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

Algemeen standpunt

8.1. Bespreking van de adviezen

Het departement Landbouw en Visserij - Duurzame Landbouwontwikkeling verleent een ongunstig advies. Het college van burgemeester en schepenen treedt dit advies bij.

Het agentschap voor Natuur en Bos verleent een advies dat niet beschouwd mag worden als gunstig of ongunstig, maar stelt dat ze zich aansluit bij het advies van het departement Landbouw en Visserij, aldus ongunstig. In haar besluit geeft het agentschap wel aan dat ze de locatie weliswaar vanuit mobiliteitsaspect en planologische ligging ongeschikt vindt voor uitbating van een garage.

Het college van burgemeester en schepenen treedt dit advies bij.

De Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen verleent een ongunstig advies. Het college van burgemeester en schepenen treedt dit advies bij, maar maakt bemerkingen bij onderstaand punt:

Garage Van Asch is volgens het advies van de bestendige deputatie gelegen in de deelruimte 'openruimte corridor Koningshooikt'.

Het bedrijf is weliswaar gelegen in een open ruimte gebied en in een belangrijk en actief agrarisch gebied maar vanuit planologisch oogpunt sluit het beter aan bij de beleidsdoelstellingen van de deelruimten 'vallei van de Itterbeek' en 'zuidwestelijk grensoverschrijdend bosrijk gebied', waar zonevreemde bedrijven eveneens dienen te herlocaliseren.

8.2. Bespreking van de interne adviezen

De gemeentelijke dienst Lokale Economie verleent een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen treedt dit advies bij met voorbehoud van onderstaande punten:

Wat betreft de gemeentelijke planningscontext wenst het college te verwijzen '3.2 planningscontext' in dit document en naar de bespreking van het advies van de bestendige deputatie.

Wat betreft de uitvoering van het arrest van 1 maart 2000 (punt h in het advies): Op 9 maart 2000 werd hiertegen beroep aangetekend. Het Hof van Beroep heeft in zitting van 27 maart 2002 een 'bevel tot herstel' uitgesproken. Een PV van vaststelling van uitvoering van het arrest van 27 maart 2002 werd opgesteld op 17 oktober 2006.

Wat betreft de herlokalisatiemogelijkheden verwijst het college van burgemeester en schepenen naar het kleinstedelijk gebied Lier waar de ontwikkelingen die hiervoor vooropgesteld worden voldoende mogelijkheden bieden.

De gemeentelijke plangroep Ruimtelijke planning formuleert een aantal overwegingen en bedenkingen. Het college van burgemeester en schepenen treedt dit advies bij met voorbehoud van onderstaande punt: volgens de plangroep ruimtelijke planning zijn er geen elementen die een negatief standpunt 'tout court' verantwoorden.

Echter, in de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is opgenomen dat de plangroep ruimtelijke planning waakt over de dagelijkse sturing van de uitwerking van het structuurplanningsproces, bovendien geeft ze inhoudelijke adviezen over planvoorstellen.

Aangezien het afleveren van een positief planologisch attest leidt tot de opmaak van een bedrijfs-RUP voor garage Van Asch, behoort de toetsing aan de gemeentelijke, maar ook hogere planningscontext tot de opdracht van de plangroep. Uit '3.2 Planningscontext' blijkt dat, zowel op gewestelijk niveau (visie proces Netelend) als gemeentelijk niveau (visie gemeentelijk ruimtelijk structuurplan), garage Van Asch in een belangrijk open ruimte gebied gelegen is. De aanvraag tot planologisch attest is in strijd met dit beleidskader.

Over de haalbaarheid van de aanvraag ten slotte wacht de plangroep ruimtelijke planning op meer duidelijkheid vanuit de wettelijke en gevraagde adviezen:

Vanuit landbouwkundig oogpunt oordeelt het departement Landbouw en Visserij - Duurzame Landbouwontwikkeling dat een bestendiging van het bedrijf volstrekt onaanvaardbaar is wegens te grote negatieve impact op de landbouwstructuren en in bijkomende orde op de schoonheidswaarde van het open agrarisch gebied.

Vanuit een ruimtelijke afweging verlenen de Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar een ongunstig advies.

De gemeentelijke dienst Lokale Economie geeft eveneens een negatief advies.

Vanuit verkeerstechnisch oogpunt stelt de gemeentelijke plangroep verkeer dat door de manier van ontsluiten een gevaarlijke situatie wordt gecreëerd.

De gemeentelijke plangroep Verkeer formuleert een aantal bedenkingen en voorwaarden. Het college van burgemeester en schepenen treedt dit advies bij.

8.3. Bespreking van de bezwaarschriften

Er werd één gezamenlijk bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaarschrift handelt samengevat over de volgende elementen:

1. De ligging van het bedrijf in kwetsbaar agrarisch gebied.
(2) Het ontbreken van stedenbouwkundige en milieuvergunningen, het voorkomen van arresten op dit bedrijf.
3. De grote uitbreidingen van de gebouwen.
4. In dezelfde straat werd een zonevreemde schrijnwerkerij gedwongen tot uitdoven.

Het bezwaarschrift stelt ten slotte dat dit bedrijf dient geherlokaliseerd te worden.

Het eerste element uit het bezwaarschrift kan bijgetreden worden voor wat betreft de ligging van het bedrijf in een belangrijk open ruimte gebied en belangrijk actief agrarisch gebied.

Volgens het gewestplan is garage Van Asch gelegen in agrarisch gebied. Het betreft dus een zonevreemd bedrijf. Volgens de analyse van de juridische context (punt 3.1 in dit attest) is het gewestplan momenteel de enige beoordelingsgrond voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen voor dit bedrijf.

Een garage-werkplaats is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan. De aanvraag tot planologisch attest is hier nu net een gevolg van.

De term ‘kwetsbaar’ echter lijkt te verwijzen naar de ‘ruimtelijk kwetsbare gebieden’ vanuit het decreet. Agrarische gebieden tout court behoren niet tot de kwetsbare gebieden zoals bedoelt in het decreet. Het begrip ‘kwetsbaar’ moet vanuit dit oogpunt hier vermeden worden.

Het tweede element uit het bezwaarschrift kan niet bijgetreden worden.

Het bedrijf beschikt inderdaad niet over de nodige stedenbouwkundige vergunningen of milieuvergunningen. En de bij de stad gekende vonnissen en processen verbaal staan bovendien weergegeven in ‘2. Voorgeschiedenis’ van dit attest.

Deze elementen op zich kunnen het afleveren van een negatief planologisch attest niet verantwoorden. De Raad van State hanteert in bestaande rechtspraak strikte criteria inzake de rechtmatigheid van regulariserende plannen. De Raad van State onderzoekt hierbij of er niet gehandeld wordt onder druk van voldongen feiten. Een plan dat een voldongen feit regulariseert kan enkel bij uitzondering en dient verantwoord te worden door serieuze en ernstige redenen. Er dient uitgelegd waarom de vroegere bestemming niet meer voldeed en waarom het voldongen feit aan een betere ruimtelijke ordening beantwoord.

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de onvergunde situatie moet met andere woorden gemotiveerd kunnen worden vanuit een volwaardige ruimtelijke afweging.

Het derde element uit het bezwaarschrift kan bijgetreden worden.

Het bedrijf kent een grote ruimte-inname. De parking snijdt op heden diep in het landschap in. Deze diepte wordt beperkt bij de voorgestelde herstructurering, doch de ruimte-inname van de parking blijft even aanzienlijk. De ontwikkelingsperspectieven die voor de toekomst worden voorzien, zouden grosso modo een verdubbeling van de bebouwde oppervlakte impliceren. Een

dergelijke ruimte-inname is niet verenigbaar binnen dit gebied uitgaande van de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt in punt 8.6 in dit attest.

Het vierde element uit het bezwaarschrift kan niet worden bijgetreden.

Deze aanvraag tot planologisch attest staat volledig los van alle andere aanvragen die werden of worden behandeld.

8.4. Bespreking van het advies van de Gecoro

Het college van burgemeester en schepenen treedt het advies van de Gecoro, zoals gesteld in zitting van 19 december 2006 bij, met voorbehoud van onderstaande punten:

Vooreerst is de Gecoro een adviesorgaan dat volgens het DRO een gemotiveerd advies overbrengt aan het college van burgemeester en schepenen, mede op basis van de reacties op het openbaar onderzoek en van de adviesronde. Als er conflicten zijn om tot een besluit te komen dan mag dit tot uiting komen in het verslag en resulteren in een verdeeld advies. Uiteindelijk wordt er dan beslist bij meerderheid van stemmen, wat in dit dossier leidt tot een ongunstig resultaat.

Uit de stemming - 4 gunstig - 6 ongunstig - 3 onthoudingen - die de Gecoro expliciet opnam in haar advies kunnen we duidelijk vaststellen dat de commissie verdeeld was over deze adviesvraag.

Het ligt in de verwachting dat alle elementen van gelijkheid of tegenstrijdigheid/ anders gezindheid duidelijk tot uitdrukking komen in het geformuleerde advies.

Het advies geeft echter niet het beeld weer van de stemming, enkel negatieve standpunten, de standpunten van de meerderheid worden er in vertolkt.

Wat betreft de planningscontext op gemeentelijk niveau treedt het college van burgemeester en schepenen het advies niet bij. Het advies stelt:

> ‘Volgens de ontwerper is betrokken bedrijf buiten de deelruimten, voorzien in het goedgekeurd ruimtelijk structuurplan Lier, gelegen en volgens sommige leden van de Gecoro is dit een foutieve voorstelling en zou dit bedrijf liggen in deelruimte 3d (vallei van de Itterbeek) en op de rand van deelruimten 3b (openruimte corridor Koningshooikt) en 3c (grensoverschrijdend bosrijk gebied) en dus zou dit bedrijf moeten worden geherlokaliseerd.’

Het college verwijst naar ‘3.2 Planningscontext’ hoger in dit attest.

Ten slotte stelt het advies dat, gezien zijn ligging in agrarisch gebied en de talloze bouwovertredingen, dit bedrijf op zijn huidige locatie niet kan blijven noch uitbreiden.

Het college van burgemeester en schepenen treedt deze motivatie niet bij en verwijst naar de verwerping van het tweede element uit het ingediende bezwaarschrift onder punt 8.3 ‘Bespreking van de bezwaarschriften’ in dit attest.

8.5. Bespreking van het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen treedt het advies zoals uitgebracht door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op 17 januari 2007 bij, maar maakt bemerkingen bij onderstaande punten:

Wat de vergunningstoestand betreft blijkt uit punt ‘2. Voorgeschiedenis’ hoger in dit attest dat het bedrijf stedenbouwkundig onvergund is.

Wat betreft de planningscontext op gemeentelijk niveau verwijst het college van burgemeester en schepenen naar ‘3.2 Planningscontext’ hoger in dit attest.

8.6. Ruimtelijke afweging

8.6.1. Behoud op de huidige lokatie

Het bedrijf is stedenbouwkundig onvergund en beschikt evenmin over de vereiste milieuvergunningen. De Raad van State hanteert in bestaande rechtspraak strikte criteria inzake de rechtmatigheid van regulariserende plannen. De Raad van State onderzoekt hierbij of er niet gehandeld wordt onder druk van voldongen feiten. Een plan dat een voldongen feit regulariseert kan

enkel bij uitzondering en dient verantwoord te worden door serieuze en ernstige redenen. Er dient uitgelegd waarom de vroegere bestemming niet meer voldeed en waarom het voldongen feit aan een betere ruimtelijke ordening beantwoord.

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de onvergunde situatie moet met andere woorden gemotiveerd kunnen worden vanuit een volwaardige ruimtelijke afweging.

Het behoud van het onvergunde bedrijf op deze locatie is vanuit een ruimtelijke afweging echter niet verdedigbaar.

Immers:

- Het bedrijf is gelegen in de vallei van de Itterbeek en de Hagebeek, ten noorden van het Luisbos en ten westen van het Juffrouwenbos .
  Uit de planningcontext (punt 3.2 in dit attest) blijkt dat, zowel op gewestelijk niveau (visie proces Neteland) als gemeentelijk niveau (visie gemeentelijk ruimtelijk structuurplan), garage Van Asch in een belangrijk open ruimte gebied gelegen is. In een dergelijk gebied dient ingevolge dit beleidskader een restrictieve houding te worden aangenomen ten aanzien van het behoud en verdere ontwikkelingsperspectieven van zonevreemde bedrijven. De aanvraag is in strijd met dit beleidskader.
- Het bedrijf is gelegen in een belangrijk en actief uitgebaa(t) agrarisch gebied.
  Het gebied is weliswaar vrij versnipperd doch de aanwezige bebouwing is veelal agrarisch (serres, bedrijfswoningen,...) en dus zone-eigen.
- Het bedrijf wordt slechts bereikt via smalle landwegen. De afstand tot grotere invalswegen is aanzienlijk. Een dergelijke ligging is niet opportuun voor een garage-bedrijf.
- Het bedrijf kent een grote ruimte-inname. De parking snijdt op heden diep in het landschap in. Een dergelijke ruimte-inname is niet verenigbaar binnen dit gebied met bovenvermelde kenmerken.

Ook vanuit landbouwkundig oogpunt wordt geoordeeld dat een bestendiging van het bedrijf volstrekt onaanvaardbaar is wegens te grote negatieve impact op de landbouwstructuren en in bijkomende orde op de schoonheidswaarde van het open agrarisch gebied. (...). Dit ongunstig advies wordt bijgetreden door het agentschap voor Natuur en Bos.

Tot slot dringen de adviezen van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, de Bestendige Deputatie en de gemeentelijke dienst Lokale Economie aan op de herlocalisatie van garage Van Asch.

8.6.2. Ontwikkelingsperspectieven op korte termijn

De voorgestelde herstructurering op korte termijn is op deze locatie, vanuit een ruimtelijke afweging, niet verdedigbaar.

Het bedrijf kent een grote ruimte-inname. De diepte van het bedrijf wordt beperkt bij de voorgestelde herstructurering doch de ruimte-inname van de parking blijft even aanzienlijk. De ontwikkelingsperspectieven die voor de toekomst worden voorzien, zouden grosso modo een verdubbeling van de bebouwde oppervlakte impliceren.

Het is ruimtelijk niet verantwoord om bijkomende infrastructuur toe te staan ten behoeve van een volledig onvergund bedrijf, waarvan de regularisatie op zich reeds niet aanvaardbaar wordt geacht.

8.6.3. Ontwikkelingsperspectieven op lange termijn

De voorgestelde herstructurering op lange termijn is op deze locatie, vanuit een ruimtelijke afweging, niet verdedigbaar.

Een dynamisch bedrijf is meer gebaat met een zone-eigen bestemming waar een goede uitrusting en voldoende ruimte voor eventuele uitbreiding op de lange termijn aanwezig is. De ontwikkelingen die vooropgesteld worden voor het kleinstedelijk gebied Lier bieden hiervoor voldoende mogelijkheden.

Standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de huidige locatie:

ONGUNSTIG

Het bestendigen en de met ruime uitbreiding gepaard gaande herstructurering van het onvergund bedrijf is onverantwoord omwille van de grote ruimte-inname in een volgens het gemeentelijk en bovenlokaal ruimtelijk beleidskader belangrijk open ruimte gebied, de negatieve impact op de landbouwstructuren en de ontsluiting via smalle landwegen en op grotere afstand van grotere invalswegen.

Het behoud op de huidige locatie wordt ongunstig geadviseerd.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op korte termijn:

ONGUNSTIG

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op lange termijn:

ONGUNSTIG

BIJGEVOLG LEVERT HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 20 MAART 2007 EEN NEGATIEF PLANOLOGISCH ATTEST AF".

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de partijen

6. De verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord op dat een negatief planologisch attest een niet voor de Raad van State aanvechtbare rechtshandeling is, vermits dit de rechtstoestand van de verzoekende partij niet wijzigt. Ze stelt daartoe, in essentie, dat een planologisch attest als louter voorbereidende handeling zonder onmiddellijk nadelige gevolgen een informatief karakter heeft in de zin dat "de bevoegde overheid zijn beleidsvisie over de toekomstige ruimtelijke ordening m.b.t. het bedrijf en haar omgeving meedeelt".

Verder stelt zij dat "een negatief planologisch attest (...) geen bindende bepalingen (bevat) die rechtsgevolgen in het leven roepen of beletten dat zij tot stand komen in hoofde van de verzoekende partij".

7. De verwerende partij betwist tevens het belang van de verzoekende partij. Zij stelt ter zake , enerzijds, dat het door de verzoekende partij geschetste belang niet zeker is. Wat de verzoekende partij wil bekomen kan niet worden gerealiseerd door een vernietiging van de bestreden beslissing, en zelfs niet wanneer zij een positief planologisch attest zou bekomen. Een positief planologisch attest is immers slechts een stap in de administratieve procedure om de uitbreiding of het herbouwen van het betrokken bedrijf mogelijk te maken. Voor de concrete realisatie van de in het positief planologisch attest vermelde ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op korte en op lange termijn is nog het maken of wijzigen van een ruimtelijk uitvoeringsplan vereist. De afgifte van een positief

planologisch attest heeft niet tot gevolg dat op grond daarvan alleen reeds tot uitbreiding of herbouwen van het bedrijf zoals aangegeven in de aanvraag kan worden overgegaan.

Anderzijds stelt de verwerende partij dat het ingeroepen belang ongeoorloofd is. Zij stelt het volgende:

> "Tevens moet de bestreden rechtshandeling griefhoudend zijn, ze moet voor de verzoekende partij nadelige gevolgen hebben. Bovendien moet er een direct of rechtstreeks causaal verband bestaan tussen het nadeel en de bestreden beslissing. Een 'middelijk' of 'zijdelings' verband volstaat niet.
> (...)
> Welnu, de in het verzoek tot nietigverklaring aangehaalde vermeende aantasting van de overlevingskansen van het bedrijf vindt niet haar rechtstreekse oorzaak in het bestreden besluit, maar wel in het eigen onrechtmatig handelen van verzoeker door een bedrijf te exploiteren in een zonevreemd bestemmingsgebied zonder daartoe over de vereiste voorafgaande vergunningen te beschikken. Zoals uit het feitenrelaas blijkt, is het bedrijf niet behoorlijk vergund, noch wat stedenbouwkundige vergunningen, noch wat milieuvergunning betreft.
> (...)
> Tevens kan een onwettige toestand geen bron van rechten zijn. Indien het belang van een partij bij een verzoek tot vernietiging erin gelegen is om een onwettige situatie in stand te houden, is het verzoek onontvankelijk bij gebrek aan geoorloofd belang.
> (...)".

8. De verzoekende partij repliceert in haar memorie van wederantwoord dat haar belang niet ernstig kan worden betwist, vermits de verwerende partij met het bestreden besluit heeft beslist om geen initiatief te nemen tot de opmaak of de wijziging van een bestemmingsplan, waardoor de overlevingskansen van het bedrijf worden aangetast en het onmogelijk is het bedrijf uit te breiden.

Vervolgens voert de verzoekende partij aan dat het bestreden besluit wel degelijk een voor vernietiging vatbare rechtshandeling is. Zij stelt dat een uitspraak over de afgifte van een planologisch attest van aard is om haar rechtspositie nadelig te beïnvloeden. Een positief planologisch attest biedt zekerheid over het behoud van de onderneming, de opmaak van een BPA of RUP, en het biedt tevens de mogelijkheid tot het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen. Het negatief planologisch attest is slechts de keerzijde van een positief attest. Het betekent dat de stad geen initiatieven zal ontwikkelen inzake de opmaak van een RUP of een BPA, en dat bij het beoordelen van vergunningsaanvragen niet zal worden afgeweken van de voorschriften van een gewestplan of een plan van aanleg.

Zij besluit het volgende:

"(...)

19. Hieruit volgt dat zowel het positief als het negatief attest méér zijn dan een louter informatief instrument. Een informatief instrument geeft een toestand weer, terwijl het planologisch attest duidelijk een decisief element heeft aangezien het aangeeft wat op korte, middellange en of lange termijn het beleid zal inhouden ten aanzien van het betrokken bedrijf, hetgeen meteen inhoudt dat standpunt wordt ingenomen over de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden, dan wel het gebrek hieraan.

20. De afgifte van een negatief planologisch attest impliceert dat meteen aan de eigenaar van een zonevreemd bedrijf de mogelijkheid wordt ontzegd een voor hem noodzakelijke uitbreiding te verwezenlijken, zowel op basis van artikel 145bis DRO (waarin het uitbreiden van bedrijven om economische redenen niet is toegelaten) als op basis van artikel 145quater DRO (dat uitbreidingen slechts mogelijk maakt na het bekomen van een positief planologisch attest). Dit houdt bijgevolg in dat een negatief planologisch attest uit zichzelf belet dat rechtsgevolgen ontstaan en onmiddellijk en rechtstreeks een nadeel berokkenen aan de aanvrager. In het licht van de door de Raad van State voorgestane definitie van een administratieve rechtshandeling, dient een negatief planologisch attest dus wél een voor vernietiging vatbare handeling te zijn.

21. De rechtspositie van verzoekende partij wordt met andere woorden wel degelijk aangetast naargelang deze een positief, dan wel een negatief planologisch attest bekomt. Dit laatste attest heeft rechtstreekse en nadelige gevolgen voor verzoekende partij en vormt bijgevolg (een) rechtshandeling die aanvechtbaar is voor uw Raad.

(...)".

9. In de laatste memorie voegt de verwerende partij nog het volgende toe:

"Een negatief planologisch attest vermag immers niet enige wijziging aan te brengen in het juridisch statuut van de betrokken grond. Indien er al een nadeel bestaat, is dit nadeel het gevolg van een bestemmingsvoorschrift en geenszins van het attest dat deze bestemming beschrijft.

Het dient bovendien te worden opgemerkt dat dat het gegeven dat verzoekende partij geen toepassing kan maken van art. 145quater van het DORO voor het bekomen van vergunningen in strijd met de geldende gewestplan - of APA-voorschriften, zoals de auditeur opmerkt, niet voortvloeit uit het gegeven dat het bedrijf niet onder de toepassingsvoorwaarden van art. 145quater van het DORO valt. Zo kan artikel 145quater enkel worden toegepast als het bedrijf 'hoofdzakelijk' vergund (is) of geacht word(t) vergund te zijn. Het bedrijf van verzoekende partij is integendeel quasi volledig onvergund. Bovendien werden tal van processen-verbaal opgesteld, vonnissen en arresten (met herstelmaatregelen, die thans nog niet zijn uitgevoerd) geveld voor stedenbouwkundige en milieumisdrijven.

Het kan in herinnering worden gebracht dat verzoekende partij haar belang in haar verzoekschrift tot nietigverklaring als volgt omschrijft:

> 'Aangezien de stad in het bestreden besluit heeft beslist om geen initiatief te nemen tot de opmaak/wijziging van een bestemmingsplan, worden de overlevingskansen van het bedrijf aangetast en is het onmogelijk voor het bedrijf om uit te breiden.'

Welnu, noch de vernietiging van de bestreden beslissing, noch het eventuele bekomen van een gunstig planologisch attest kunnen zeker de 'opmaak/wijziging van een bestemmingsplan' tot gevolg hebben, de

‘overlevingskansen van het bedrijf’ garanderen of het ‘mogelijk maken voor het bedrijf om uit te breiden’.

Zelfs indien een positief planologisch attest zou worden verleend, geeft dit geen zekerheid aan de aanvrager dat hij zijn bedrijf aldaar verder zou kunnen exploiteren noch dat er RUP of BPA zal worden opgemaakt dat dat mogelijk zal moeten maken.

Wie een positief planologisch attest verkrijgt, heeft dus geenszins zeker de garantie ‘voor het behoud van de inrichting op de huidige vestigingsplaats’ of de ‘uitbreiding van het bedrijf’.

Bijgevolg is de bestreden beslissing geen aanvechtbare beslissing en heeft verzoekende partij niet het rechtens vereiste belang (zoals omschreven in haar verzoek tot nietigverklaring) bij de eventuele vernietiging van de bestreden beslissing”.

Beoordeling

10. Een beroep tot nietigverklaring dient krachtens artikel 14 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State een administratieve rechtshandeling tot voorwerp te hebben. Onder rechtshandeling in de zin van de voormelde bepaling dient te worden verstaan een handeling waarbij wordt beoogd rechtsgevolgen te doen ontstaan of te beletten dat zij tot stand komen, met andere woorden wordt beoogd wijzigingen aan te brengen in een bestaande rechtsregel of rechtstoestand, dan wel zodanige wijziging te beletten.

11. Uit het toentertijd geldende artikel 145ter, §1, eerste lid en §5 DRO blijkt dat de afgifte van een negatief planologisch attest tot gevolg heeft dat een bestaand bedrijf niet kan worden behouden op de plaats waar het is gevestigd en dat herlokalisatie -als die al mogelijk is- zich opdringt. Dit wordt bevestigd door artikel 5, §2, laatste lid van het besluit van de Vlaamse regering van 4 juni 2004 tot bepaling van de nadere regels voor het planologisch attest waarin is bepaald dat een negatief planologisch attest wordt afgeleverd indien het bedrijf niet op zijn huidige locatie behouden kan blijven. Dat is een principiële beslissing.

Voorts impliceert de afgifte van een negatief planologisch attest dat het opstellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan of het opstellen of wijzigen van een plan van aanleg niet wordt overwogen, zodat ten voordele van de attestaanvrager niet mag worden afgeweken van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg in de zin en onder de voorwaarden van het toentertijd geldende artikel 145quater DRO. Een positief planologisch attest is een noodzakelijke voorwaarde om van die afwijkingsmogelijkheid gebruik te kunnen maken. De aflevering van een negatief planologisch attest sluit het betrokken bedrijf derhalve uit van de voormelde mogelijkheid en beoogt aldus de door dit bedrijf gewenste wijziging van haar rechtstoestand te beletten.

De bestreden beslissing is derhalve een administratieve rechtshandeling die vatbaar is voor nietigverklaring.

12. De Raad van State vermag niet vooruit te lopen op beslissingen die de bevoegde overheden gebeurlijk na het verlenen van een positief planologisch attest zullen nemen in de toekomst.

Ook het gegeven dat de exploitatie van de verzoekende partij geheel of gedeeltelijk onvergund is, staat het belang niet in de weg. De aanvraag van een planologisch attest beoogt immers onder meer een onwettelijke toestand te regulariseren.

De excepties worden verworpen.

V. Onderzoek van de middelen

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

13. De verzoekende partij voert in het enig middel de schending aan van artikel 145ter DRO en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel,

> "Doordat de bestreden beslissing in de motivering uitgaat van feitelijke en juridische onjuiste premissen.
> Doordat de bestreden beslissing op grond van foutieve uitgangspunten ook tot een foute conclusie komt en derhalve ten onrechte tot een negatief planologisch attest.
> En doordat in de bestreden beslissing een beoordeling plaatsvindt op basis van irrelevante criteria.
> En doordat, anderzijds, met relevante criteria bij de beoordeling geen rekening wordt gehouden.
> En doordat de motivering van de bestreden beslissing niet afdoende is en de motieven de beslissing niet kunnen dragen.
> Terwijl de beslissing afdoende gemotiveerd dient te zijn d.w.z. dat zij gesteund moet zijn op elementen die feitelijk en juridisch correct zijn, dat zij geen tegenstrijdigheden mag bevatten en dat de motieven de uiteindelijke beslissing moeten kunnen dragen (draagkracht).
> En terwijl elke beslissing op zorgvuldige wijze genomen dient te worden, dit is met inachtname van alle relevante elementen en criteria.
> Zodat de in het middel genoemde bepalingen en beginselen geschonden zijn".

De verzoekende partij stelt in de toelichting bij het middel vooreerst dat er wordt uitgegaan van elementen die feitelijk noch juridisch correct

zijn. De verschillende administraties zijn het niet eens over het antwoord op de vraag binnen welk van de deelruimten van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRSP) het bedrijf zich situeert. Het correct beantwoorden van die vraag is nochtans cruciaal, aangezien de verschillende administraties hieraan gevolgen koppelen i.v.m. de (visuele) verenigbaarheid en de noodzaak tot herlokalisatie.

Er wordt vertrokken van onjuiste uitgangspunten. De gemeente en de verschillende adviserende instanties steunen zich op de visie van het GRSP, doch zij gaan hierbij uit van onjuiste feitelijke gegevens en trekken daardoor ook een verkeerde conclusie. In de bestreden beslissing wordt gesteld dat het bedrijf van de verzoekende partij gelegen zou zijn in de hoofddeelruimte "landbouwgebied Koningshooikt" en in de deelruimte "vallei van de Itterbeek". In de bestreden beslissing wordt overwogen dat volgens het richtinggevend gedeelte van het GRSP zonevreemde bedrijven dienen te herlokaliseren indien ze gelegen zijn binnen de deelruimte "Vallei van de Itterbeek" of in de vallei en bossen binnen de deelruimte "zuidwestelijk grensoverschrijdend bosrijk gebied". De bestendige deputatie situeert het bedrijf daarentegen in de deelruimte "openruimte corridor Koningshooikt", en ook voor deze deelruimte moeten bedrijven worden geherlokaliseerd. Eveneens op basis van de ligging in die deelruimte wordt gesteld dat het bedrijf niet kan worden aanvaard vanwege zijn visueel grote impact op het open ruimte gebied. De gemeente treedt dit advies van de bestendige deputatie zogenaamd bij, merkt evenwel op dat de inrichting in een andere deelruimte ligt, maar komt tot dezelfde conclusie. Het advies van de gemeentelijke dienst lokale Economie situeert het bedrijf tussen een "openruimte-corridor" en "een bossenverbindingsgebied", en op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de activiteit van de verzoekende partij niet kan toegestaan worden. In het advies van de GECORO worden drie gebieden betrokken: het bedrijf ligt in de deelruimte "vallei van de Itterbeek", en op de rand van de deelruimten "openruimte corridor Koninghooikt" en "grensoverschrijdend bosrijk gebied", waardoor het bedrijf moet worden geherlokaliseerd. De gemeente treedt het advies op dit punt niet bij. De gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar situeert het bedrijf in zijn advies in de deelruimte "zuidwestelijk grensoverschrijdend bosrijk gebied", en meent dat herlokalisatie zich opdringt. Ook hierbij plaatst het college van burgemeester en schepenen een kanttekening.

De onjuiste uitgangspunten leiden volgens de verzoekende partij tot een onjuiste conclusie. Volgens het richtinggevend gedeelte van het GRSP gelden voor de verschillende deelruimten verschillende mogelijkheden voor zonevreemde bedrijven. De verzoekende partij staat stil bij de verschillende deelruimten en hun weerslag op eventuele herlokalisaties van bedrijven. Zij stelt dat

de diverse administraties vertrekken van verkeerde uitgangspunten en daarom ook onjuiste conclusies trekken.

De verzoekende partij is van oordeel dat de garage noch in de deelruimte “openruimte corridor Koningshooikt” ligt, noch in de deelruimte “vallei van de Itterbeek”, noch in de deelruimte “zuidwestelijk grensoverschrijdend bosgebied”. Garage Van Asch ligt volgens het GRSP in de deelruimte “3e ‘EN...”. Blijkens het richtinggevend gedeelte van het GRSP kunnen in de deelruimte “3e ‘EN...’” zonevreemde bedrijven worden uitgebreid met respect voor de draagkracht. Het college van burgemeester en schepenen had volgens haar moeten onderzoeken of, rekening houdend met de draagkracht -uiteraard binnen de deelruimte “3e ‘EN...”- het bedrijf kan behouden blijven en/of kan uitbreiden en aldus voor een planologisch attest in aanmerking komt. Zij stelt dat de motivering op een onjuist feitelijk uitgangspunt steunt en gebrekkig is.

Vervolgens betoogt de verzoekende partij dat rekening werd gehouden met irrelevante criteria. Uit artikel 145ter, §1, tweede lid en §2, tweede lid DRO kunnen de beoordelingscriteria voor de aanvraag worden afgeleid. In casu werd het al dan niet vergund karakter en het al dan niet regulariseerbaar zijn van het bedrijf bij de beoordeling betrokken. Dit mag volgens haar geen beoordelingscriterium zijn omdat het niet is opgenomen in voormeld artikel 145ter. Ook de ligging in agrarisch gebied kan op zich de weigering van een gunstig planologisch attest niet verantwoorden.

De verzoekende partij stelt dat er eveneens een onvolkomen motivering is m.b.t. de weerhouden weigeringsmotieven. Wat betreft het “open” agrarisch karakter en de aantasting van de schoonheidswaarde merkt zij op dat het helemaal niet gaat om een “open” agrarisch gebied, aangezien de onmiddellijke omgeving volgebouwd is met serres, bedrijfswoningen, e.d.m. Dat de bebouwing zone-eigen is doet volgens haar hieraan geen afbreuk. De houding van de gemeente is contradictorisch nu die tegelijkertijd aanneemt dat het gebied open en versnipperd is.

Ook wat betreft de bereikbaarheid is de motivering onvolkomen. De gemeente stelt dat het bedrijf slechts bereikbaar is via smalle landwegen, doch uit niets blijkt waarom het bedrijf langs grotere wegen gelegen zou moeten zijn. Bovendien is de motivering ook onjuist, want de Tallaart is een weg met twee rijstroken. Volkomen contradictorisch met haar eigen standpunt inzake de bereikbaarheid treedt de gemeente het advies van de plangroep Verkeer bij.

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat het bedrijf een grote ruimte-inname kent, doch in de motivering wordt niet uitgelegd waarom een dergelijke ruimte-inname niet verenigbaar zou zijn met het gebied dat gekenmerkt

wordt door bedrijven met grote ruimte-innames. Bovendien zal de insnijding in het gebied afnemen.

Met relevante criteria wordt volgens de verzoekende partij geen rekening gehouden. De beoordeling van een planologisch attest dient een ruimtelijke afweging te bevatten, en relevant hierbij zijn uiteraard de structuurplannen. Volgens het advies van de plangroep ruimtelijke planning bevatten de structuurplannen geen elementen die zonder meer een negatief standpunt verantwoorden. Die zienswijze is correct. De ruimtelijke afweging op basis van het GRSP verantwoordt volgens de verzoekende partij zelfs een positief standpunt, althans wanneer wordt uitgegaan van een correcte ligging van het bedrijf.

14. De verwerende partij repliceert dat het aangevoerde middel onontvankelijk is vermits niet wordt aangegeven waarin de schending van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel is gelegen. Zij verwijst naar de draagwijdte van artikel 145ter DORO, en merkt op dat de verzoekende partij de uitgebrachte adviezen slechts zeer partieel citeert en aldus de fragmenten uit hun context haalt.

Volgens haar wordt in de bestreden beslissing uitgegaan van feitelijk en juridisch juiste elementen. Zij stelt dat een RUP (lees: structuurplan) een beleidsplan is en geen bestemmingsplan. Het omvat enkel de hoofdlijnen en een beperkt aantal verbindende bepalingen. Structuurplannen reiken planologische concepten aan, geen verordenende bepalingen of perceelsniveau. De contouren met betrekking tot de deelstructuren van het GRSP zijn planologische concepten en geen wiskundig exact bemeten grenzen. Uit het GRSP blijkt dat de regio Tallaart zich op een kruispunt van verschillende deelgebieden bevindt, waar telkens voor zonevreemde bedrijven voorzien wordt in herlokalisatie. Het is logisch dat de verschillende deelruimten waarin de regio Tallaart is gelegen aan bod komen in de diverse adviezen en in de bestreden beslissing. De overwegingen die de gemeente maakt in de aanhef van de bestreden beslissing zijn terecht.

De verwerende partij repliceert voorts dat de verzoekende partij volkomen ten onrechte beweert dat haar bedrijf zou gelegen zijn in de deelruimte "3e 'EN...'". De regio Tallaart vindt geen enkele aansluiting met deze deelruimte. Nergens is in de bespreking van deze deelruimte een verwijzing opgenomen naar Tallaart, noch naar de vallei van de Itterbeek of de Hagebeek. De contouren op de desbetreffende kaart zijn planologische concepten en geen wiskundig exact bemeten grenzen.

Bij de bestreden beslissing worden volgens de verwerende partij wel degelijk relevante criteria betrokken. Uit artikel 2, §1, 3/, j) van het besluit van

de Vlaamse regering van 4 juni 2004 tot bepaling van de nadere regels voor het planologisch attest, blijkt dat de stedenbouwkundige vergunningstoestand moet worden vermeld bij de aanvraag, zodat het hier wel om een relevant vergunningscriterium gaat. Het gaat echter niet om een determinerend criterium, wat ook blijkt uit de bestreden beslissing. Dat betekent niet dat het onvergund zijn geen relevant beoordelingscriterium zou kunnen zijn. In het bestreden besluit wordt gesteld dat het behoud van het bedrijf op deze onvergunde locatie vanuit een ruimtelijke afweging niet verdedigbaar is. Met betrekking tot de ontwikkelingsperspectieven op korte termijn stelt het bestreden besluit dat het ruimtelijk niet verantwoord is om bijkomende infrastructuur toe te staan ten behoeve van een volledig onvergund bedrijf, waarvan de regularisatie op zich reeds niet aanvaardbaar werd geacht.

Voorts heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk gemotiveerd dat de loutere ligging in agrarisch gebied volgens het gewestplan, niet doorslaggevend is voor de beoordeling van de aanvraag tot planologisch attest.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat er een ruimtelijke afweging is gemaakt. De feitelijke ligging in een belangrijk en actief agrarisch gebied is wel degelijk relevant bij de ruimtelijke afweging en de beoordeling van de aanvraag tot planologisch attest.

De verzoekende partij stelt volgens de verwerende partij ten onrechte dat een open ruimte niet versnipperd kan zijn. De verwerende partij citeert het advies van het departement Landbouw en Visserij, van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de motivering van de gemeente zelf. Uit deze adviezen en uit de bestreden beslissing leidt zij af dat er geen sprake is van een contradictie. De site is gelegen in een open ruimte, maar dit open gebied is vrij versnipperd door de aanwezigheid van verspreide bebouwing met landelijke woningen en agrarische bedrijven, verspreid liggende bossen, e.d.m. Het begrip “versnipperde open ruimte” komt tevens voor in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Wat betreft de bereikbaarheid stelt de verwerende partij dat op grond van artikel 145ter DRO moet worden besloten dat de verkeerssituatie en de ontsluitingsmogelijkheden een beoordelingscriterium vormen. Uit het advies van het departement Landbouw en visserij en uit het advies van de Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar blijkt dat er een probleem is inzake verkeer en ontsluiting. Deze adviezen worden in de bestreden beslissing bijgetreden. Uit luchtfoto's blijkt dat het bedrijf slechts kan worden bereikt via smalle landwegen en dat de afstand tot de invalswegen aanzienlijk is. De Tallaart is geen baan met twee

rijstroken. Overigens geeft de gemeentelijke werkgroep verkeer wel degelijk opmerkingen. Door de manier van ontsluiten wordt volgens haar een gevaarlijke situatie gecreëerd.

Wat betreft de ruimte-inname stelt de verzoekende partij volgens de verwerende partij ten onrechte dat dit criterium niet mocht worden gehanteerd en gaat zij voorbij aan artikel 145ter DRO. Wanneer men de gehele motivering van het bestreden besluit leest blijkt dat de "bovenvermelde kenmerken" waarvan sprake in de motivering het volgende betreffen : de planningcontext en de ligging in een actief en uitgebaat agrarisch gebied. Het gegeven dat het bedrijf een grote ruimte-inname kent mag worden meegenomen in de beoordeling van de aanvraag.

Tenslotte betoogt de verwerende partij dat met de relevante criteria wel degelijk rekening werd gehouden. Zij verwijst naar het advies van de gemeentelijke plangroep ruimtelijke planning dat de gemeente bijtrad, met voorbehoud evenwel van de door de plangroep geuite zienswijze dat er in de structuurplannen geen elementen zijn die zonder meer een negatief advies verantwoorden. Integendeel wijst de verwerende partij er op dat een positief planologisch attest strijdig zou zijn met het uit de planningscontext voortvloeiende beleidskader.

De verwerende partij besluit dat de bestreden beslissing afdoende is gemotiveerd en dat het een zorgvuldig opgestelde beslissing betreft, gebaseerd op een redelijke feitelijke en juridische beoordeling.

15. In de memorie van wederantwoord dupliceert de verzoekende partij dat zij de geschonden bepalingen en beginselen duidelijk heeft aangehaald en heeft uitgelegd waarom zij zijn geschonden. Zij verwijst naar het uitgebreide antwoord van de verwerende partij om te stellen dat haar verzoekschrift voldoende duidelijk is en de toelichting bij het middel integraal over de schending van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel gaat.

Met de selectieve citaten die zij in haar verzoekschrift heeft aangehaald duidt zij aan wat relevant is om de aangevoerde schending aan te tonen.

16. De verzoekende partij stelt in haar laatste memorie aangaande de ligging van het bedrijf wat volgt:

> "16. De Auditeur schrijft in zijn verslag dat dient te worden nagegaan of de gemeente het bedrijf van verzoekende partij redelijkerwijze tot het deelgebied 3d kon rekenen. De Auditeur komt tot de conclusie dat de zienswijze van de gemeente niet als kennelijk onredelijk kan worden beschouwd.
>
> 17. De Auditeur kan niet worden gevolgd in diens redenering. De Auditeur stelt vooreerst vast dat de deelruimtes zoals aangegeven op de structuurplannen enkel een richtsnoer bieden voor de gemeente voor de beoordeling van de

planologische attesten en de gemeente bijgevolg over een zekere beoordelingsvrijheid beschikt. Enkel indien de gemeente kennelijk onredelijk zou hebben geoordeeld zou uw Raad kunnen tussenkomen.

18. Uit de feitelijke vaststelling(en) die werden gemaakt door de Auditeur blijkt reeds dat er in casu sprake is van een kennelijk onredelijke beoordeling in hoofde van de gemeente. De Auditeur stelt vast dat het perceel van verzoeker op ongeveer 600m van de Itterbeek is gelegen enerzijds en stelt:

'Dit is vrij ver, maar blijkbaar is het valleigebied vrij breed uitgetekend.'

19. De Auditeur stelt in zijn verslag enerzijds dat het valleigebied van de Itterbeek (deelgebied 3d) reeds zeer ruim is uitgetekend, en anderzijds dat het perceel van verzoekende partij toch nog buiten deze -reeds zeer ruim ingekleurde- zone valt. O.b.v. deze elementen dient te worden vastgesteld dat de gemeente een kennelijk onredelijke beslissing heeft genomen doordat zij het perceel van verzoeker situeerden in deelgebied 3d, met alle rechtsgevolgen van dien.

20. Indien het deelgebied 3d reeds een zeer ruime weergave is van de vallei van de Itterbeek en indien de gemeente nog bijkomend deze deelruimte zeer uitvoering gaat invullen, heeft dit als gevolg dat het deelgebied 3 e volledig zonder waarde wordt. Het perceel van verzoeker ligt duidelijk buiten de grenzen van het deelgebied 3 d, doch binnen de grenzen van gebied 3 E 'en...'.

21. Door zulke verregaande invulling te geven aan het RSP gaat de gemeente diens beoordelingsbevoegdheid kennelijk te buiten en maakt deze andere deelgebieden -i.c. deelruimte 3 E- volledig overbodig. De bestreden beslissing is kennelijk onredelijk. Enkel en alleen reeds omwille van dit gegeven is het enig middel gegrond".

Beoordeling

17.1. In een eerste grief stelt de verzoekende partij dat uitgegaan is van elementen die feitelijk noch juridisch correct zijn.

17.2. Het GRSP Lier verdeelt Lier in drie hoofdruimten, die verder opgedeeld zijn in deelruimten. De mogelijkheden voor zonevreemde bedrijven in de derde hoofdruimte "landbouwgebied Koningshooikt" om hun huidige locatie te behouden en eventueel wijzigingen door te voeren, verschillen naargelang het deelgebied waarin zij volgens het GRSP Lier gelegen zijn. Deze derde hoofdruimte is onderverdeeld in 5 deelruimtes, meer bepaald "dorpskern Koningshooikt versus nv Van Hool", "openruimte corridor Koningshooikt", "zuidwestelijk grensoverschrijdend bosrijk gebied", "vallei van de Itterbeek" en "en...".

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij consistent het bedrijf situeert in de deelruimte "vallei van de Itterbeek". Volgens haar ligt het bedrijf eveneens aan de rand van de deelruimte "zuidwestelijk grensoverschrijdend bosrijk gebied".

Ruimtelijke structuurplannen bevatten geen bestemmingsvoorschriften per perceel. Artikel 18 DRO bepaalt dat ruimtelijke structuurplannen beleidsdocumenten zijn, die een kader aangeven voor de gewenste

ruimtelijke structuur. Ze geven een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie. De deelruimtes, waarvan sprake in het GRSP Lier zijn geen geografisch nauwkeurig afgebakende gebieden. De gebieden hebben geen grens, maar een overgangszone en dienen als richtsnoer voor het opstellen van RUP's en voor de beoordeling van planologische attesten.

De bevoegde overheid, te dezen het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier, beschikt bij de uitvoering van het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan over een ruime beoordelingsbevoegdheid. De Raad van State is in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht enkel bevoegd om na te gaan of de overheid bij de uitoefening van de bedoelde bevoegdheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Hetzelfde geldt voor de beoordeling van een planologisch attest aangezien deze aanvraag dient te worden getoetst aan het ruimtelijk structuurplan.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat Tallaart een weg is die een hoek van negentig graden maakt ter hoogte van het betrokken bedrijf. Dat betekent dat de inrichting op minstens 600 meter van de Itterbeek ligt, een beek die blijkens het GRSP Lier een vrij breed valleigebied heeft.

De zienswijze van de stad Lier is niet onredelijk. Blijkens het GRSP Lier is de vallei van de Itterbeek ecologisch waardevol, onder meer als natuurverbindingsgebied tussen de vallei van de Beneden Nete, de openruimte corridor Koningshooikt, het sneeuwklokjesreservaat en het zuidwestelijk grensoverschrijdend bosrijk gebied en moet ze als dusdanig worden ontwikkeld.

De verwerende partij is derhalve noch onzorgvuldig, noch onredelijk opgetreden.

18.1. De verzoekende partij voert vervolgens aan dat rekening werd gehouden met irrelevante criteria, meer bepaald met het onvergund of onregulariseerbaar karakter van de inrichting.

18.2. Uit de aanhef van de bestreden beslissing blijkt dat rekening werd gehouden met het onvergund karakter van het bedrijf, maar er blijkt ook dat dit slechts één van de motieven was om tot de beslissing te komen en dat het niet om een decisief motief gaat.

Artikel 145ter, §1, tweede lid en §2, tweede lid DRO bepalen een aantal beoordelingscriteria, maar uit niets blijkt dat de toetsingscriteria limitatief zijn opgesomd. De vergunningverlenende overheid mag, binnen het kader van haar appreciatiebevoegdheid, rekening houden met andere met de ruimtelijke ordening

verband houdende criteria. Het feit dat het bedrijf onvergund is, is een dergelijk criterium. De vergunningssituatie is uiteraard relevant met betrekking tot de planologische en stedenbouwkundige beoordeling van de aanvraag. Dit blijkt bovendien uit de verplichting in het aanvraagdossier voor een planologisch attest de afgeleverde vergunningen te vermelden en te verduidelijken wat niet vergund is (art. 2, § 1,3/, j van het besluit van de Vlaamse regering van 4 juni 2004 tot bepaling van de nadere regels voor het planologisch attest)

18.3. De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar zij stelt dat de ligging in agrarisch gebied het negatief planologisch attest niet kan verantwoorden. Er wordt wel gesteld dat de inrichting onverenigbaar is met het bestemmingsvoorschrift agrarisch gebied, maar tevens dat dit net de reden is waarom een planologisch attest werd aangevraagd.

Voorts wordt er op gewezen dat het bedrijf vanuit landbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar is, onder meer wegens een te grote negatieve impact op de landbouwstructuren.

Uit de ruimtelijke afweging door het bestreden besluit blijkt dat de gewestplanbestemming op zich niet als weigeringsmotief werd gehanteerd, maar wel het feit dat het om een belangrijk en actief uitgebaat, open landbouwgebied gaat dat weliswaar versnipperd is, maar qua bebouwing grotendeels agrarisch. De verwerende partij wil dit actief agrarisch karakter van het gebied vrijwaren. Het betreft bovendien slechts één aspect in het kader van een meer globale ruimtelijke afweging.

19.1. Volgens de verzoekende partij is de motivering van de weigeringsmotieven onvolkomen en gaat het niet om een open en versnipperd agrarisch gebied zoals de verwerende partij stelt, maar om een versnipperd gebied.

19.2. Uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen kan worden afgeleid dat een open ruimte ook versnipperd kan zijn. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte kunnen onderdeel uitmaken van de open ruimte, zonder dat deze het karakter van open ruimte verliest. “Open ruimte” is volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen een ruimtelijk begrip, en het sluit niet uit dat er structurerende elementen en bebouwing in voorkomen.

Wat betreft de bereikbaarheid overweegt de bestreden beslissing dat het bedrijf slechts kan worden bereikt via smalle landwegen en dat de afstand tot de grote invalswegen aanzienlijk is, zodat de ligging van het garagebedrijf niet

opportuun is. Uit artikel 145ter, §1, tweede lid DRO blijkt dat bij de beoordeling onder meer rekening wordt gehouden met de ruimtelijke draagkracht, met de gevolgen voor het leefmilieu en met culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Uit artikel 145ter, §2, tweede lid DRO volgt dat ook de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening bij de beoordeling moet worden betrokken. De verkeerssituatie behoort daartoe. Uit de gegevens van de zaak blijkt niet dat de verwerende partij zich heeft gesteund op onjuiste feitelijke gegevens of kennelijk onredelijk heeft geoordeeld.

Wat betreft de ruimte-inname overweegt de bestreden beslissing dat het bedrijf een grote ruimte-inname kent die niet verenigbaar is met het gebied, rekening houdend met de specifieke kenmerken van het gebied. De ruimte-inname kan een beoordelingscriterium zijn, gelet op het bepaalde in het reeds vermelde artikel 145ter, §1, tweede lid DRO. De ruimte-inname staat in een nauwe relatie met de ruimtelijke draagkracht van een gebied. In het betrokken gebied is er weliswaar ook ruimte-inname door andere bouwwerken en constructies, doch deze blijken niet onverenigbaar met het agrarisch karakter van het gebied, in tegenstelling tot de inrichting van de verzoekende partij. Zelfs al wordt de insnijding in het gebied teruggebracht qua diepte ervan, wordt niet betwist dat de globale oppervlakte van het bedrijf zal vergroten.

20.1. De verzoekende partij betoogt tot slot dat geen rekening werd gehouden met relevante criteria.

20.2. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij het advies van de gemeentelijke plangroep ruimtelijke planning niet bijtreedt wat betreft de zienswijze dat er geen elementen zijn die een negatief standpunt verantwoorden. Volgens het bestreden besluit is de aanvraag strijdig met het beleidskader van de structuurplannen. Uit wat voorafgaat blijkt dat de door de verzoekende partij bekritiseerde elementen die de verwerende partij bij de ruimtelijke afweging van de aanvraag hanteert correct en in redelijkheid aanvaardbaar zijn.

Het enig middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2.De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van drie juni 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,

met bijstand van

Astrid Truyens,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Astrid Truyens	**Roger Stevens**