

# UITTREKSEL Gemeenteraad

• *datum zitting*  
23/04/2012

Openbare vergadering

• *agendapunt nr.*  
1

• *aanwezig*

Marcel Verschueren, voorzitter gemeenteraad  
Arnold Van Aperen, burgemeester  
Tinne Rombouts, Jos Martens, Ward Baets, Marc Haseldonckx, schepenen  
Karel Aerts, Geert Marijnissen, Frans Tackx, Mai Sterkens, Piet De Bie, Roger Van Aperen, Jan Huijbrechts, Lief Pans, Herman Snoeys, Jos Matthé, Johan Vermeeren, Danny Adams, May Van Bavel, Dirk Van der Linden, Fons Jacobs, Ria Vinckx, raadsleden  
Eduard Palmans, gemeentesecretaris

• *verontschuldigd*

Annie Desmedt, schepen

• *afwezig*

Thérèse Coppens, Björn Strybos, raadsleden

**-1.777.811**

**Definitieve vaststelling RUP Zonevreemde bedrijven**

**De raad,**

Gelet op artikels 42 en 43 van het gemeentedecreet van 15 juli 2005;

Gelet op artikels 2.2.14., 2.2.15. en 5.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Gelet op het koninklijk besluit van 30 september 1977 houdende de definitieve vaststelling van het gewestplan Turnhout;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het ministerieel besluit van 10 juli 2001 houdende de goedkeuring van het Ruimtelijk Structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het ministerieel besluit van 04 mei 2011 houdende de gedeeltelijke goedkeuring van de partiële herziening van het Ruimtelijk Structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 03 maart 2005 houdende de goedkeuring van het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Hoogstraten;

Gelet op de mail van 14/07/2009 van IOK plangroep, in opdracht van de gemeente Hoogstraten, waarmee de adviesvraag, als eerste stap in de screeningsprocedure voor het RUP Zonevreemde bedrijven, overgemaakt werd aan de dienst Mer, teneinde een selectie van de relevante betrokken instanties te bekomen die een exemplaar dienen te ontvangen van het verzoek tot raadpleging;

Gelet op de brieven van 20/08/2009 van IOK plangroep, in opdracht van de gemeente Hoogstraten, waarmee het verzoek tot raadpleging voor het RUP Zonevremde bedrijven overgemaakt werd aan de betrokken instanties;

Gelet op het gunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 16/09/2009 naar aanleiding van de planMER screening;

Gelet op het gunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwtwikkeling van het Departement Landbouw en Visserij van 28/09/2009 naar aanleiding van de planMER screening;

Gelet op het gunstig advies van de dienst Ruimtelijke Planning van het Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit van de provincie Antwerpen van 28/09/2009 naar aanleiding van de planMER screening;

Gelet op de brief van 27/11/2009 van IOK plangroep, in opdracht van de gemeente Hoogstraten, waarmee het screeningsdossier ingediend werd voor het RUP Zonevremde bedrijven, teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de plicht tot opmaak van een planMER;

Gelet op de brief van 06/01/2010 van het Departement LNE - Dienst Mer, Koning Albert II-laan 20 bus 8, 1000 Brussel, met de beslissing dat RUP Zonevremde bedrijven geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is;

Overwegende dat in toepassing van artikel 8 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 alle uitvoeringsplannen dienen te worden onderworpen aan een watertoets. Deze watertoets werd voor huidig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan uitgevoerd, zoals blijkt uit het verslag opgenomen in de toelichtingsnota. Uit dit verslag volgt dat huidig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geen schadelijk effect op de waterhuishouding met zich mee zal brengen;

Gelet op het verslag van de eerste plenaire vergadering van 23 april 2010 over het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevremde bedrijven en de in dit kader uitgebrachte adviezen;

Gelet op het verslag van de tweede plenaire vergadering van 25 augustus 2011 over het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevremde bedrijven en de in dit kader uitgebrachte adviezen;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 24 oktober 2011 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevremde bedrijven;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevremde bedrijven van 14 november 2011 tot en met 12 januari 2012 onderworpen heeft aan een openbaar onderzoek;

Overwegende dat de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening op 06 februari 2012 alle adviezen, opmerkingen en bezwaren gebundeld heeft en volgend formeel advies uitbracht bij de gemeenteraad:

"De GECORO geeft éénparig gunstig advies onder volgende voorwaarden:

## **1. ADVIES DEPUTATIE**

### **1.1. Vormvereisten en procedure**

#### **1.1.1. Vormvereisten**

Het plan voldoet aan de vormvereisten van artikel 2.2.2.§1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (BS. 20.08.09).

#### **1.1.2. Procedure**

Momenteel bevindt het RUP zich in de fase van het openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek loopt van 14 november 2011 tot en met 12 januari 2012. In toepassing van art. 2.2.14.§1. heeft de deputatie advies uitgebracht inzake de overeenstemming met het RSPA en de provinciale RUP's.

#### **1.1.3. Aandachtspunten voor besluitvorming**

##### **1.1.3.1. Op te heffen verkavelingen**

Indien het RUP verkavelingen volledig of gedeeltelijk opheft, moet dit vermeld worden in zowel het besluit van de voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling;

##### **1.1.3.2. Waterparagraaf**

Zowel in het besluit van voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling dient een motivering opgenomen te worden waaruit blijkt dat een watertoets uitgevoerd is (zogenaamde waterparagraaf).

##### **1.1.3.3. Procedurestappen inzake de MER**

Zowel in het besluit van de voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling dienen de verschillende stappen van de planMER-screening opgenomen te worden. Het gaat om de volgende gegevens:

- Datum aanschrijven dienst MER
- Datum aanschrijven adviesinstanties + vermelden van de termijn van de terinzagelegging (= 30 dagen)
- Datum opsturen van het dossier aan de dienst MER
- Datum + (samenvattende) weergave van de beslissing van de dienst MER

#### **1.1.3.4. Behandelen en verwerken bezwaren bij openbaar onderzoek**

In het besluit van de definitieve vaststelling moet samenvattend worden weergegeven hoe is omgegaan met de bezwaren geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek. Er dient minimaal weergegeven te worden op welke wijze de gemeenteraad zich al dan niet (geheel of gedeeltelijk) aansluit bij het advies van de gecoro.

### **1.2. Bespreking**

#### **1.2.1. Verenigbaarheid met beleidskader**

##### **1.2.1.1. Hoger beleidskader**

Het Vlaams Gewest brengt advies uit inzake de overeenstemming met het RSV, de relevante gewestelijke RUP's (in opmaak) en het Vlaams beleidskader.

RSPA

Het RUP 'Zonevremde bedrijven' (met 5 deelRUP's) is volgens het RSPA gelegen in de deelruimte 'open Kempen', een open gebied met grootschalige landbouw en verspreide natuurlijke gebieden.

De algemene doelstellingen in deze deelruimte zijn:

- Stimuleren van open ruimte functies zoals grondloze en grondgebonden landbouw, natuur en recreatie.
- Beheersen van toegankelijkheid en ontsluiting.
- Concentreren van activiteiten in Hoogstraten en in structuurondersteunende kernen.

Het kleinstedelijk gebied Hoogstraten maakt deel uit van de deelruimte 'open Kempen'. Verstedelijking, verspreiding van de bebouwing, versnippering van de open ruimte zijn niet gewenst. Kernen worden in dit gebied beschouwd als compacte kernen. Een specifieke functie in Hoogstraten is de agro-industrie. Hoogstraten is het centrum van een gebied voor glastuinbouw van provinciaal niveau.

Structuurbepalende elementen van provinciaal niveau zijn: de omringende open ruimte, de vallei van de Mark, de domeinen van Heeshuis en Wortel en het concentratiegebied voor glastuinbouw.

##### **1.2.1.2. GRS**

In het GRS Hoogstraten worden een aantal algemene principes aangenomen voor de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van zonevremde bedrijven, afhankelijk van hun ligging binnen de gewenste ruimtelijke structuur.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen zonevremde bedrijven gelegen in:

- Natuurlijke dragers en natuurlijke ankers.
- Natte en droge koppelingsgebieden.
- Landbouwkerngebieden.
- Woonuitbreidingsgebieden.

De verschillende bedrijven behandeld in dit RUP zijn gelegen in agrarisch of landschappelijk waardevol agrarisch gebied en krijgen de bestemming 'lokale bedrijvenzone met nabestemming landbouw'.

De verschillende deelRUP's zijn enerzijds gesitueerd in de deelruimte 'Groen-geel Hoefijzer' en anderzijds in de deelruimte 'Gele Hart'. De gemeente heeft voor beide deelruimten een visie geformuleerd omtrent wonen.

Groen-geel Hoefijzer

De kernen in deze rustige woonomgeving zijn beperkt in hun omvang en zijn rechtstreeks omgeven door open gebieden en bossen. Het is geenszins de bedoeling dat de kernen uitbreiden in de waardevolle landschappen die de kernen omgeven.

Gele Hart

Wonen is mogelijk onder strikte voorwaarden in de vrijkomende agrarische bebouwing die in de landbouwgehuchten voorkomt. De landbouwgehuchten worden aangeduid als wooneilanden. Uitbreiden van de wooneilanden is echter niet gewenst volgens de algemene visie van de gemeente omtrent wonen.

#### **1.2.2. Inhoudelijke bespreking**

### **1.2.2.1. Algemene opmerkingen**

De provincie kan akkoord gaan met het voorzien van een uitdooftermijn voor de bestaande bedrijven (inclusief onvergund bedrijfsgebouw) opdat deze bedrijven naar een alternatieve locatie kunnen gaan zoeken. De provincie gaat eveneens akkoord met de uitdooftermijn van 15 jaar die wordt bepaald in het RUP.

Wel is het belangrijk dat in de stedenbouwkundige voorschriften garanties ingebouwd worden dat de nabestemming ook effectief uitgevoerd wordt.

De provincie vraagt eveneens voor ieder deelRUP een duidelijke ruimtelijke motivering op te nemen waarom het wenselijk is dat het bedrijf op haar locatie tijdelijk kan blijven bestaan.

### **1.3. Conclusie**

Er wordt een voorwaardelijk gunstig advies verleent voor de vijf deelRUP's:

- Er dient een ruimtelijke motivering opgenomen worden waarom het wenselijk is dat deze bedrijven op deze locatie nog tijdelijk bestendig kunnen worden.

### **1.4. Bespreking van het advies**

- De GECORO merkt op dat het ingaan van de nabestemming duidelijk en afgelijnd wordt geformuleerd in de voorschriften. Over het uiterlijke moment van inwerkingtreding kan geen discussie bestaan, dit is namelijk 15 jaar na de datum van de goedkeuring van het RUP. Verder wordt in de stedenbouwkundige voorschriften bepaald dat: 'Stedenbouwkundige vergunningen die binnen deze zone worden verleend in functie van de bedrijfsvoering dienen steeds van tijdelijke aard te zijn. De geldigheid van deze tijdelijke stedenbouwkundige vergunningen dient beperkt te blijven tot maximaal 15 jaar na de goedkeuringsdatum van dit RUP.' Ook dit is duidelijk en afgelijnd. Het is aan de vergunningsverlenende overheid om deze bepaling correct toe te passen in het kader van behandelingen van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen. Indien deze bepaling niet of niet correct zou worden toegepast bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, is deze vergunning in strijd met de voorschriften van het RUP en aldus aanvechtbaar. Na het verstrijken van de duur van de tijdelijke stedenbouwkundige vergunning, zal de vergunde constructie opnieuw onvergund zijn, wat wil inhouden dat deze constructie op dat moment dient te verdwijnen of dat voor deze constructie op dat moment een nieuwe stedenbouwkundige vergunning dient bekomen te worden (voor een nieuwe functie binnen de marges van de nabestemming). Indien de constructie niet verdwijnt en niet met een nieuwe functie opnieuw stedenbouwkundig vergund wordt, zullen handhavingsinstrumenten moeten aangesproken worden om de (op dat moment) onvergunde toestand aan te pakken. Het lijkt niet aangewezen deze handhavingsinstrumenten aan te halen, te verankeren of te verduidelijken in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit is immers decretaal geregeld, kan onderhevig zijn aan decreetswijzigingen en valt volgens de GECORO buiten de bevoegdheidsmarges van een gemeentelijk RUP.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat een afwijking wordt voorzien op de tijdelijke duurtijd van de stedenbouwkundige vergunningen indien de aanvrager kan aantonen dat het om een (bij de vaststelling van de referentietoestand) vergunde constructie gaat. Deze afwijkingsmogelijkheid is nodig om de zonevreemde basisrechten bij zonevreemde gebouwen zoals bepaald in de VCRO niet te schenden.

- De GECORO stelt dat de toegepaste vierstappen-methode voor de afweging van zonevreemde bedrijven gebruikelijk en courant is. Bij deze methodiek wordt in een eerste stap de planologische context beschreven en geanalyseerd. In een tweede stap wordt een onderzoek gedaan naar de bestaande toestand en de ruimtelijke impact van de activiteit op de omgeving (waaruit de ruimtelijke motivering blijkt). Vervolgens worden in een derde stap de resultaten van de eerste en tweede stap met elkaar geconfronteerd, waarbij een voorlopig ontwikkelingsperspectief wordt geformuleerd. In een vierde stap worden ook niet-ruimtelijke afwegingsfactoren in rekening gebracht, wat kan leiden tot een nuancering of bijstelling van de conclusie van de derde stap, waarna tenslotte een definitief ontwikkelingsperspectief wordt vastgelegd. De GECORO merkt op dat de ruimtelijke motivering om te komen tot het ontwikkelingsperspectief voldoende vervat zit in deze stappenmethode (namelijk in de twee stap, waar het huidig ruimtegebruik, de uiterlijke verschijningsvorm, het fysisch systeem, natuur en landschap, gebruik van de ruimte in de omgeving, de mobiliteit, de impact op de omgeving en de impact op de mobiliteit (zowel bij een huidig ruimtegebruik als na een eventuele realisatie van de ruimtebehoefte) worden aangehaald en tegen elkaar worden afgewogen). De GECORO merkt evenwel wel op dat mogelijk in de derde stap (bij de formulering van de

conclusie en aandachtspunten van de tweede stap) onvoldoende de koppeling met deze tweede stap wordt gemaakt.

### **1.5. Voorstel tot aanpassing**

- Met betrekking tot de vraag om voldoende garanties in te bouwen op een effectieve realisatie van de nabestemming in de stedenbouwkundige voorschriften, stelt de GECORO dat deze garanties voor zover mogelijk in stedenbouwkundige voorschriften zijn ingebouwd. Het is evenwel aan het bestuur op dat moment om handhavingsmaatregelen te nemen. De GECORO stelt voor om op dit punt geen aanpassingen te doen aan het ontwerp RUP.
- Met betrekking tot de vraag om een duidelijke ruimtelijke motivering op te nemen waarom het wenselijk is dat deze bedrijven op deze locatie nog tijdelijk bestendig kunnen worden, stelt de GECORO dat deze ruimtelijke motivering reeds voldoende verwerkt zit in de toelichtingsnota, doch dat er onvoldoende naar verwezen wordt bij het formuleren van de conclusies en aandachtspunten uit de tweede stap. De GECORO vraagt om voor elk deelplangebied in de toelichtingsnota bij de derde stap deze verwijzingen explicieter op te nemen.

## **2. ADVIES AGENTSCHAP**

### **2.1. Rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders**

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt Ruimtelijke Ordening aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

### **2.2. Samenvatting van het dossier**

Het ontwerp RUP "Zonevreedde gebouwen" beoogt het creëren van een planologisch kader voor zes zonevreedde bedrijven in het agrarisch gebied. Het betreft vier schrijnwerkerijen, een garage en een stro- en hooihandel.

### **2.3. Beknopte historiek**

Op 25/08/2011 werd een tweede plenaire vergadering gehouden (de eerste vond plaats op 23/04/2010). De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf een gunstig advies voor de RUP's Schrijnwerkerij Verschuieren, Schrijn- en Timmerwerken Vermonden, Garage Jos Jansen en Strohandel Herman Jansen. Schrijnwerkerij Martens en Schrijnwerkerij Jansen werden onder voorwaarden gunstig geadviseerd.

Op 24/10/2011 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 14/11/2011 tot 12/01/2012.

### **2.4. Verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen**

De bedrijven situeren zich allen in het buitengebied. Bedrijfsontwikkelingen dienen zich volgens het principe van gedeconcentreerde bundeling te vestigen op bedrijventerreinen of in (of in aansluiting op) de kernen van het buitengebied. De voorliggende zonevreedde bedrijven situeren zich allen in het open ruimte gebied (tevens herbevestigd agrarisch gebied) en sluiten niet aan op de woonkernen. Wel sluiten ze alle in meer of mindere mate aan op woonkorrels zoals geselecteerd in het GRS. Het bestemmen van KMO-snipperen in de open ruimte past niet binnen het kader van het RSV. Terwijl voor historisch gegroeide bedrijven verzachtende omstandigheden gelden, is dat zeker niet het geval voor recent zonder vergunning opgerichte bedrijven.

De gemeente opteert voor een uitdovingsscenario voor alle bedrijven, waarbij een uitdovingstermijn van 15 jaar in de voorschriften wordt ingeschreven. De gemeente wenst de bedrijven op die manier duidelijk te maken dat ze moeten uitkijken naar een andere locatie. Dit kan ook gelden als belangrijk signaal naar nieuwe potentiële overtreders toe.

Een onmiddellijk actief handhavingsbeleid wordt evenwel efficiënter geacht om de onvergunde situaties recht te zetten. Het tijdelijk planologisch bestendigen van de recent opgerichte onvergunde bedrijven Schrijnwerkerij Verschuieren, Schrijn- en Timmerwerken Vermonden, Garage Jos Jansen en Strohandel Herman Jansen blijft onaanvaardbaar binnen de principes van het RSV. Schrijnwerkerij Martens en Schrijnwerkerij Jansen kunnen omwille van het historisch gegroeid karakter wel gunstig geadviseerd worden.

### **2.5. Algemene conclusie**

Het tijdelijk planologisch bestendigen van de recent opgerichte onvergunde bedrijven Schrijnwerkerij Verschuieren, Schrijn- en Timmerwerken Vermonden, Garage Jos Jansen en Strohandel Herman Jansen blijft - ondanks het voorgenomen uitdovingsbeleid - onaanvaardbaar

binnen de principes van het RSV. Schrijnwerkerij Martens en Schrijnwerkerij Jansen kunnen omwille van het historisch gegroeid karakter wel gunstig geadviseerd worden.

## **2.6. Bespreking van het advies**

- In het advies van de GSA wordt opgemerkt dat de bedrijven zich allen in het buitengebied, open ruimte gebied (tevens HAG) en niet aansluitend op een woonkern situeren. Het bestendigen van KMO-snipperen in de open ruimte past volgens de GSA niet binnen het kader van het RSV. Vooreerst wenst de GECORO op te merken dat het RUP niet voorziet in een bestemming van de bedrijven, maar juist een uitdoving van de bedrijven beoogt (zij het na een overgangstermijn 15 jaar). Verder wenst de GECORO op te merken dat – zoals in het advies van de GSA correct wordt aangehaald – alle bedrijven in of aansluitend op een in het GRS geselecteerde woonkorrel gelegen zijn. Het GRS voorziet in een visie voor zonevreemde bedrijven. De visie voor zonevreemde bedrijven gelegen in of aansluitend bij een woonkorrel werd tevens in het GRS duidelijk omlijnd. De GECORO merkt op dat in het RSV een duidelijk (doch algemeen) kader werd geboden voor het buitengebied, welke op de lagere planningsniveaus nadien verder werd verfijnd. In dat opzicht moet de visie m.b.t. de zonevreemde bedrijven in of aansluitend op woonkorrels zoals voorzien in het GRS beschouwd worden als een verfijning van het kader welke in het RSV werd vooropgesteld. De GECORO merkt op dat het GRS Hoogstraten werd goedgekeurd bij besluit van de Deputatie op 1 april 2005. Bij de goedkeuringsprocedure is de GSA nauw betrokken geweest, vooral met betrekking tot de overeenstemming van het GRS met het RSV.
- De GECORO merkt op dat het gemeentebestuur van Hoogstraten van mening is dat de opmaak van een RUP zonevreemde bedrijven moet samengaan met een goed handhavingsbeleid. (zie beslissing CBS 06.12.2010: 'Het bestuur ziet een handhavingsbeleid op onvergunde bedrijvigheid onlosmakelijk verbonden met de opmaak van dit RUP. Het bestuur wil via dit RUP de betrokken bedrijven voor een periode van 15 jaar en onder voorwaarden de nodige bedrijfszekerheid aanbieden. Het gevolg voor een bedrijf dat niet wenst opgenomen te worden in het RUP, of zich na 3 jaar niet schikt naar de voorwaarden van het RUP, is dat de gemeente genoodzaakt zal zijn om de handhavingprocedure op te starten.').

## **2.7. Voorstel tot aanpassing**

Gelet op bovenstaande bespreking lijkt het niet aangewezen om op basis van dit advies aanpassingen door te voeren in het RUP.

## **3. BEZWAARSCHRIFTEN**

Er werden 13 bezwaarschriften ingediend. Hiervan werden 6 bezwaarschriften geadresseerd aan het college van burgemeester en schepenen, deze worden onontvankelijk verklaard en niet verder behandeld. Bovendien werden dezelfde bezwaarschriften later eveneens gericht aan de GECORO, waardoor deze inhoudelijk toch nog behandeld worden. De 7 bezwaarschriften die wel onontvankelijk verklaard werden, worden hierna besproken.

Uit deze bezwaarschriften kunnen 9 typebezwaren gedistilleerd worden, waarop hierna eerst een uniform antwoord op geformuleerd zal worden. Vervolgens zullen de 7 ontvankelijke bezwaarschriften afzonderlijk behandeld worden.

### **3.1. Bespreking van de 9 typebezwaren die in de diverse bezwaarschriften aan bod komen**

#### **3.1.1. Puntsgewijze weergave van de typebezwaren**

3.1.1.1. De uitdooftermijn is te kort

3.1.1.2. Een herlocalisatie is onbetaalbaar

3.1.1.3. Het bedrijf heeft nooit klachten ontvangen

3.1.1.4. Destijds was geen grond beschikbaar voor het opstarten van een bedrijf

3.1.1.5. Het bedrijf heeft op de huidige locatie een goede bereikbaarheid

3.1.1.6. Het bedrijf heeft een aanvaardbare ruimtelijke impact, mits een landschappelijke inkleding

3.1.1.7. De bedrijfsleider wil zich engageren om de nodige vergunningen te bekomen

3.1.1.8. Door een nabestemming op te leggen, zal de leegstand van landbouwgebouwen toenemen

3.1.1.9. Andere bedrijven krijgen wel een definitieve oplossing aangereikt

#### **3.1.2. Bespreking van het advies**

3.1.2.1. Het uitdoofscenario vloeit voort uit een doorgedreven ruimtelijke analyse, waarbij ook niet-ruimtelijke afwegingsfactoren aan bod zijn gekomen. Dit scenario gaan bijstellen lijkt volgens de GECORO geen ruimtelijke of niet-ruimtelijke argumentatie te kunnen vinden. De uitdooftermijn van 15 jaar is een resultaat van een afweging tussen de wenselijkheid van

het tijdelijke behoud ter plaatse (of het gebrek hieraan) en het bieden van mogelijkheden voor de bedrijfsleider om een herlocalisatie voor te bereiden en eventuele gemaakte investeringen nog deels of volledig af te schrijven.

- 3.1.2.2. Vooreerst wil de GECORO opmerken dat het financiële verhaal niet louter wordt beïnvloed door het ruimtelijke aspect. Bovendien merkt de GECORO op dat financiële elementen op zich niet ruimtelijk van aard zijn en als dusdanig dan ook niet kunnen weerhouden worden als gegrond bezwaarelement. Tenslotte merkt de GECORO op dat in het verleden, maar ook momenteel nog, andere bedrijven wel de stap gezet hebben naar een locatie op een bedrijventerrein. Voor hen hebben dezelfde financiële overwegingen gespeeld, doch is ook voor hen een herlocalisatie haalbaar gebleken. Tevens wenst de GECORO op te merken dat een overgangstermijn van 15 jaar voorzien wordt in het RUP, wat maakt dat gemaakte investeringen nog (deels of volledig) kunnen worden afgeschreven vóór een eventuele herlocalisatie. Bovendien wenst de GECORO op te merken dat indien – zelfs met inbegrip van de 15 jaar overgangstermijn – gemaakte investeringen nog zouden verloren gaan, dit enkel het gevolg is van de keuze van de bedrijfsleider om een bedrijf op te starten of uit te bouwen buiten het wettelijke kader om.
- 3.1.2.3. Vooreerst wenst de GECORO op te merken dat het ontbreken van klachten uit de omgeving in het verleden lovenswaardig is en lijkt aan te tonen dat van het bedrijf mogelijk relatief weinig burenhinder uit gaat. Anderzijds is het ontbreken van formele klachten geen absolute garantie dat er geen onuitgesproken klachten zouden bestaan. Verder merkt de GECORO op dat bij de afwegingen (ondermeer in het kader van de planMER-screening) n.a.v. de opmaak van het RUP wel degelijk rekening werd gehouden met mogelijke hinderaspecten naar de omgeving toe (of het ontbreken ervan).
- 3.1.2.4. De GECORO merkt op dat er bij het gemeentebestuur begrip lijkt te bestaan voor het feit van het ontbreken van beschikbare bedrijventerreinen bij de oprichting van de huidige bedrijfsgebouwen. Dit lijkt te blijken uit de inspanningen die het bestuur doet om voor het bedrijf een realistische herlocalisatieoptie mogelijk te maken, met een overgangperiode van 15 jaar.  
Anderzijds merkt de GECORO op dat het ontbreken van alternatieve locaties een bedrijfsleider nog geen vrijgeleide geeft om de regelgeving te negeren en de wetten te overtreden. Het ontbreken van geschikte bedrijventerreinen kan dan ook de door de bedrijfsleider gemaakte overtredingen niet verschonen.
- 3.1.2.5. De GECORO wil de eventuele vlotte bereikbaarheid van het bedrijf niet ontkennen en merkt op dat ook hier bij de afwegingsfactoren weldegelijk rekening mee werd gehouden, doch wordt opgemerkt dat deze vlotte bereikbaarheid geen afbreuk doet aan het feit dat het bedrijf in een zonevreemde context gelegen is. Tevens wordt opgemerkt dat bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen ook steevast wordt uitgegaan van een vlotte bereikbaarheid. De vlotte bereikbaarheid van de huidige ligging is met andere woorden een relevant element welke bij de opmaak van het RUP heeft meegespeeld in de afwegingen om te komen tot het voor het bedrijf gestelde ontwikkelingsperspectief, doch het kan geen argument zijn tegen een eventuele herlocalisatie naar een bedrijventerrein.
- 3.1.2.6. Bij de afwegingen welke hebben geleid tot het voor het bedrijf in dit RUP vooropgestelde ontwikkelingsperspectief werd weldegelijk rekening gehouden met de ruimtelijke impact, de ontsluitingsmogelijkheden, het al dan niet milieuvervuilende karakter van het bedrijf en de inpassing in het landelijke karakter van de omgeving. Ondermeer deze elementen, maar ook andere elementen zoals de negatieve vergunningshistoriek en bepalingen uit het GRS, hebben tot het voor het bedrijf gestelde ontwikkelingsperspectief van 'uitdoven op middenlange termijn' geleid. Bovendien werden deze afwegingen gemaakt door een erkend ruimtelijk planner.
- 3.1.2.7. De GECORO merkt op dat op de huidige locaties momenteel geen mogelijkheden bestaan om – binnen het decretaal kader – de verplichte vergunningen (milieu en ruimtelijke ordening) te bekomen. Deze mogelijkheden worden via het RUP wel geboden, zij het beperkt voor een periode van 15 jaar.
- 3.1.2.8. De GECORO neemt acte van de bezorgdheid van de bezwaarindiener m.b.t. de leegstandsproblematiek voor landbouwbedrijven in het algemeen. De GECORO merkt op dat de decreetgever ondermeer in het kader van deze problematiek reeds bij besluit van 28 november 2003 een aantal afwijkingsmogelijkheden bij een herbestemming van een

voormalig (en hoofdzakelijk vergund) landbouwbedrijf voorziet. Concreet voorziet het RUP dat stedenbouwkundige vergunningen slechts voor een tijdelijke periode (beperkt tot aan het inwerkingtreden van de nabestemming) kunnen verleend worden. Dit wil inhouden dat de vergunning eindig is en afloop op het moment van inwerkingtreden van de nabestemming, waardoor het gebouw in principe op dat moment dan ook hoort te verdwijnen (want vanaf dat ogenblik af onvergund). In het RUP wordt daarnaast nog een mogelijkheid geboden dat het gebouw i.f.v. de nabestemming opnieuw vergund wordt, maar dan met een functie in overeenstemming met de nabestemming. In beide gevallen lijkt er geen sprake te zijn van leegstand: ofwel is het gebouw weg, ofwel heeft een nieuw gebruik gekregen in functie van de nabestemming.

3.1.2.9. Vooreerst wordt opgemerkt dat dergelijke verwijzingen te algemeen en te vaag zijn om tot een duidelijke vergelijking te komen. Bovendien lijken andere aangereikte oplossingen voor andere bedrijven op andere locaties niet relevant te zijn in een specifieke analyse en bespreking van onderhavige bedrijven. Verder merkt de GECORO op dat voor elk bedrijf op zich een aparte analyse dient gemaakt te worden. De analyse op zich zal steeds op basis van dezelfde ruimtelijke, planologische en niet-ruimtelijke afwegingfactoren gebeuren. Maar de elementen die gebruik worden bij deze analyse zijn voor elk bedrijf anders. Zo kunnen omgevingsfactoren, oorspronkelijke bestemmingen, historiek, vergunningshistoriek, beleidsopties die genomen werden in het GRS, hinderaspecten, ontsluitingsmogelijkheden en ander aspecten m.b.t. mobiliteit, milieuaspecten, ... voor elk bedrijf anders zijn. Hierdoor zullen dan ook ontwikkelingsperspectieven voor verschillende bedrijven in verschillende contexten dan ook verschillend zijn.

Via deze gelijke methodologie wordt een afweging van de zonevreemde activiteiten ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van het gebied beoogd. Per definitie verschilt dit van geval tot geval.

### **3.2. Bezwaarschrift 7, ingediend op 12.01.2012 door Jan Fret in naam van Groen!Hoop / Hoogstraten Anders**

Het bezwaarschrift werd ingediend in naam van Groen!Hoop / Hoogstraten Anders en heeft betrekking op het volledige RUP zonevreemde bedrijven. Het bezwaarschrift kan als volgt worden weergegeven en besproken:

#### **3.2.1. Puntsgewijze weergave van het bezwaarschrift**

- a) De bezwaarindiener merkt op dat in het RUP de regularisatie wordt voorzien voor een aantal bedrijven die van bij de aanvang of enkele jaren na de oprichting de regelgeving RO en milieuvergunningen genegeerd hebben.
- b) De bezwaarindiener merkt op dat er momenteel geen argumenten zijn om niet te voorzien in een herlokalisatie van dergelijke bedrijven. Andere bedrijven hebben in het verleden (en nu nog) die stap reeds gezet. Een bestemming ter plaatse zou niet rechtvaardig zijn ten opzichte van andere bedrijven die zich wel in regel hebben gesteld.
- c) Door de regularisatie wordt niet alleen het concurrentievoordeel t.o.v. bedrijven die zich reeds in regel stelde bestemdigd. Er wordt bovendien een nieuw voordeel gecreëerd t.o.v. andere bedrijven die in een soortgelijke situatie zijn en die niet worden geregulariseerd.
- d) De bezwaarindiener merkt op dat de adviezen van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de GECORO twee maal ongunstig waren voor dit RUP. Bovendien merkt de bezwaarindiener op dat de betreffende bedrijfsleiders zelf in een brief aan de GECORO laten weten hebben dat een uitdooftermijn van 15 jaar voor hen niet aanvaard kan worden.
- e) Het RUP is een zeer slecht signaal naar startende ondernemers, die ook op dezelfde wijze zullen starten als de betrokken bedrijven (in de garage of schuur van pa of opa). Het geeft hen de indruk dat op termijn toch alles kan geregeld worden. Beter zou het bestuur startende ondernemers ondersteunen en begeleiden om zich van bij de start in regel te stellen met de wetgeving inzake RO en Milieu. De bezwaarindiener merkt tevens op dat het bestuur eerst werk moet maken van een goed handhavingsbeleid.

#### **3.2.2. Bespreking van het advies**

- a) Het klopt dat de bedrijven die opgenomen zijn in dit RUP allen als onvergund of niet-hoofdzakelijk vergund beschouwd kunnen worden. Met deze vergunningssituatie werd rekening gehouden in de afwegingsfactoren, die tot het voorliggende ontwikkelingsperspectief hebben geleid. Het is slechts één facet van de afweging. Belangrijker is te komen tot een check van de ruimtelijke kwaliteit van de ruimtelijke structuur rond het zonevreemd gebouw



- b) De GECORO merkt op dat er vandaag nog onvoldoende en te weinig gedifferentieerde terreinen op de markt beschikbaar zijn in Hoogstraten om een onmiddellijke herlocalisatie af te dwingen. Daarom wordt de voorkeur verleend om voor de bedrijven een realistische herlocalisatie mogelijk te maken, met een overgangperiode van 15 jaar.
- c) Door het gestelde ontwikkelingsperspectief van uitdoven is er volgens de GECORO geen sprake meer van een concurrentievoordeel ten opzichte van bedrijven die zich wel binnen de regelgeving hebben ontwikkeld.
- d) De aangehaalde adviezen en brieven maken geen deel uit van het openbaar onderzoek en worden daarom niet besproken of geadviseerd door de GECORO.
- e) Door het uitdoofscenario welke in dit RUP werd uitgewerkt, wordt aan startende ondernemers juist wel een sterk signaal gegeven met betrekking tot potentiële nieuwe overtredingen. De opmerking over het beleid van het gemeentebestuur kadert niet in het openbaar onderzoek en zal daarom niet besproken of geadviseerd worden door de GECORO.

### **3.2.3. Voorstel tot aanpassing**

Gelet op bovenstaande bespreking lijkt het niet aangewezen om op basis van dit bezwaarschrift aanpassingen door te voeren in het RUP.

### **3.3. Bezwaarschrift 8, ingediend op 12.01.2012 door Karel Jansen**

Het bezwaarschrift werd ingediend door de bedrijfsleider van het bedrijf Schrijnwerkerij Jansen (deelplangebied RUP 04) en heeft enkel betrekking op dit deelplangebied. Het bezwaarschrift kan als volgt worden weergegeven en besproken:

#### **3.3.1. Puntsgewijze weergave van het bezwaarschrift**

- a) De bezwaarindiener merkt op dat er een groot verschil bestaat tussen de mogelijkheden die het bedrijf in het voorontwerp RUP (i.f.v. de eerste plenaire vergadering) werden geboden en de mogelijkheden die in het huidige ontwerp RUP zijn geboden. Bovendien merkt de bezwaarindiener op dat zowel Provinciebestuur als Ruimte en Erfgoed een gunstig advies hebben gegeven over het eerste voorontwerp.
- b) De bezwaarindiener merkt op dat na goedkeuring van het RUP de vrachtwagens op het openbaar domein dienen geladen en gelost te worden, daar er op de bedrijfskavel geen ruimte meer voorhanden zal zijn.
- c) Uit de verslagen van de plenaire vergadering van 23.04.2010 en de plenaire vergadering van 25.08.2011 leidt de bezwaarindiener af dat zijn bedrijf eigenlijk het best is ingepast en dat de planologische bestemming kan worden ondersteund door provincie en Ruimte en Erfgoed (ondermeer omwille van de vergunningshistoriek).
- d) De bezwaarindiener merkt op dat hij de bedrijfsvoering op de huidige locatie heeft opgestart bij gebrek aan bedrijventerreinen in de omgeving. Hij beroept zich hierbij op het principe van de goede trouw en bovenal op het rechtszekerheidsbeginsel (+ beginsel van behoorlijk bestuur) daar tot op heden ooit opmerkingen zijn gekomen van de overheid.
- e) De bezwaarindiener merkt op dat de uitdooftermijn van 15 jaar voor het bedrijf een langzame dood zal betekenen daar alles in de oorspronkelijke staat dient hersteld te worden.
- f) Bovendien merkt de bezwaarindiener op dat de bedrijfskavel omwille van de oppervlakte en de ligging tussen woningen niet geschikt zou zijn voor moderne landbouw of tuinbouw.
- g) De bezwaarindiener stelt dat het bedrijf nog nooit klachten heeft gekregen of ontvangen, dat het een proper, niet vervuilend bedrijf betreft dat geen lawaai of geur veroorzaakt. Het bedrijf is bovendien gelegen aan een volledig uitgeruste weg.

#### **3.3.2. Bespreking van het advies**

- a) De aangehaalde documenten en adviezen maken geen deel uit van het openbaar onderzoek en worden daarom niet besproken of geadviseerd door de GECORO.
- b) In het RUP worden de ruimtelijke marges van de bedrijfsexploitatie op de bedrijfskavel duidelijk afgebakend d.m.v. het grafisch plan in combinatie met de stedenbouwkundige voorschriften. Het is aan de bedrijfsleider om – voor de duur van de uitdooftermijn – binnen deze ruimtelijke marges de bedrijfsvoering te organiseren. Indien nodig dient de bedrijfsvoering ter plaatse in te krimpen, het kan immers niet zijn dat delen van de bedrijfsactiviteiten hinderlijk worden afwend naar het openbaar domein. Anderzijds gaat de GECORO er wel van uit dat binnen het RUP voldoende mogelijkheden worden geboden om laden en lossen op een reguliere wijze binnen de bedrijfskavel te organiseren.
- c) De aangehaalde adviezen maken geen deel uit van het openbaar onderzoek en worden daarom niet besproken of geadviseerd door de GECORO.

Bovendien is een vergelijking tussen de verschillende bedrijven niet aan de orde, omdat ieder bedrijf afzonderlijk beoordeeld werd ten opzichte van de ruimtelijke draagkracht van zijn omgeving.

- d) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.4.  
Voor de delen van het bedrijf waar een vermoeden van vergunning kan worden aangetoond, zullen de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals voorzien in de VCRO ook na de goedkeuring van het RUP (en zelfs na de inwerkingtreding van de nabestemming) behouden blijven. Er kan dan ook gesteld worden dat onderhavig RUP geen afbreuk doet aan het rechtszekerheidsbeginsel. Met betrekking tot de beginselen van behoorlijk bestuur en het tot op heden ontbreken van opmerkingen vanuit de overheid wordt er op gewezen dat op basis van een PV de correctionele rechtbank in 1995 vonniste tot de afbraak van de loods en dat het de bedrijfsleider is die dit vonnis tot op heden niet heeft uitgevoerd.
- e) Het uitdoofscenario voorziet voor de vijf verschillende deelplangebieden inderdaad een uitdoving (verdwijning) van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Het is aan de bedrijfsleider om uit te maken of ze binnen deze uitdooftermijn werk willen maken van een herlocalisatie naar een bedrijfskaveling binnen een geëigende bestemming.  
In de marge wordt wel opgemerkt dat het uitdoofscenario in principe niet van toepassing is op gebouwen of delen van het bedrijf waarvan de bedrijfsleider kan aantonen dat er een vermoeden van vergunning van toepassing op het moment voor de inwerkingtreding van het RUP. Deze delen van het bedrijf kunnen ter plaatse behouden blijven, ook na de inwerkingtreding van de nabestemming. Het is aan de bedrijfsleider om uit te maken of het in het kader van de bedrijfsvoering wenselijk is om dit (mogelijk uiterst beperkt deel) van het bedrijf ter plaatse te houden en de rest van het bedrijf eventueel te herlocaliseren of stop te zetten.
- f) De GECORO merkt de landbouwbestemming reeds op het gewestplan (Turnhout, 30 september 1977) voor dit perceel en haar omgeving voorzien werd. Het behoud van landbouwbestemming wordt op de verschillende beleidsniveaus (Vlaanderen: zie RSV en HAG, Provincie: zie RSPA en Gemeente: zie GRS) voor deze omgeving als wenselijk en belangrijk naar voor geschoven. In het GRS worden bovendien ook mogelijkheden voor zonevreemde invullingen in het agrarisch gebied voorzien. In casu wordt volgens het GRS een tijdelijke bestemming met nabestemming landbouw voorzien. Gelet op de plaatselijke situatie (aard en oppervlakte perceel, bestaande invulling op dit perceel en in de omgeving, ...) wordt bij de opmaak van de voorschriften voor dit RUP de landbouwinvulling ruim vertaald, met naast beroepslandbouw ook mogelijkheden voor hobbylandbouw.
- g) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.3.

### **3.3.3. Voorstel tot aanpassing**

Gelet op bovenstaande bespreking lijkt het niet aangewezen om op basis van dit bezwaarschrift aanpassingen door te voeren in het RUP.

### **3.4. Bezwaarschrift 9, ingediend op 12.01.2012 door Benny Vermonden**

Het bezwaarschrift werd ingediend door de bedrijfsleider van het bedrijf Schrijnwerkerij Vermonden (deelplangebied RUP 02) en heeft enkel betrekking op dit deelplangebied. Het bezwaarschrift kan als volgt worden weergegeven en besproken:

#### **3.4.1. Puntsgewijze weergave van het bezwaarschrift**

- a) Om verantwoord te investeren, vraagt de bezwaarindiener dat de vooropgestelde termijn van 15 jaar wordt verlengd tot het familiebedrijf wordt stopgezet. Op die manier is het mogelijk om de noodzakelijke (nieuwe) investeringen financieel verantwoord, afschrijfbaar en haalbaar te maken.
- b) Het bedrijf is niet zomaar te verplaatsen. Wonen bij het bedrijf is daarbij enorm belangrijk.
- c) Het betreft een geluidsarm bedrijf, waarbij er nog nooit klachten zijn geweest over lawaai, geur of andere hinder of overlast.
- d) Het bedrijf is in de jaren 1990 reeds een keer verhuisd (vanuit het centrum van Meer naar de huidige locatie). Op dat moment was er in Meer, Minderhout en Hoogstraten geen KMO-grond beschikbaar.
- e) Financieel is volgens de bezwaarindiener een herlocalisatie naar een KMO-terrein niet haalbaar voor een 'kleine ambacht'.
- f) De bezwaarindiener stelt dan een ander bedrijf in Hoogstraten, Meer wel een vergunning gekregen heeft en dat in andere gemeenten en buurlanden een goedkeuring wel mogelijk is.

- g) De bezwaarindiener stelt dat volgens de media vorig jaar meer bedrijven failliet zijn gegaan. Hierbij wordt gesteld dat door de crisis en slechte voorspellingen er nog meer bedrijven failliet zullen gaan.

#### **3.4.2. Bespreking van het advies**

- a) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.1.
- b) Andere bedrijven hebben volgens de GECORO in het verleden (en ook nu nog aangetoond) dat een herlocalisatie naar een bedrijventerrein wel een optie kan zijn. De GECORO merkt op dat bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein 'De Kluis' ook specifieke kavels worden voorzien voor bedrijven die vergelijkbaar zijn met het onderhavig bedrijf. Concreet gaat het over een aangeduide zone voor 'bedrijfsverzamelgebouw', waar kleinere bedrijven in gesloten bebouwingsvorm (en op maat van het bedrijf) een bedrijfsruimte kunnen oprichten. Ook het wonen bij (in) het bedrijf is in het bedrijventerrein 'De Kluis' (ook in de zone voor bedrijfsverzamelgebouw) voorzien.
- c) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.3.
- d) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.4.
- e) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.2.
- f) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.9.
- g) De GECORO deelt de bezorgdheid van de bezwaarindiener m.b.t. economische crisis doch is van mening dat dit geen ruimtelijk aspect is en dat dit bovendien niet kan leiden tot een opwaardering van het voor het bedrijf vooropgestelde ontwikkelingsperspectief. Evenmin kan dit voor het bedrijf een vrijeleide zijn om zich buiten het wettelijke kader te stellen. Verder wenst de GECORO op te merken dat voor het bedrijf in casu nog mogelijkheden lijken te bestaan voor een herlocalisatie, ongeacht eventuele verdere economische ontwikkelingen.

#### **3.4.3. Voorstel tot aanpassing**

Gelet op bovenstaande bespreking lijkt het niet aangewezen om op basis van dit bezwaarschrift aanpassingen door te voeren in het RUP.

#### **3.5. Bezwaarschrift 10, ingediend op 12.01.2012 door Jan Verschueren**

Het bezwaarschrift werd ingediend door de bedrijfsleider van het bedrijf Schrijnwerkerij Verschueren (deelplangebied RUP 01) en heeft enkel betrekking op dit deelplangebied. Het bezwaarschrift kan als volgt worden weergegeven en besproken:

##### **3.5.1. Puntsgewijze weergave van het bezwaarschrift**

De bezwaarindiener dient bezwaar in tegen het uitdoven van de schrijnwerkerij op een termijn van 15 jaar omwille van volgende redenen:

- a) Het bedrijf is gevestigd op de huidige plaats omdat bij (of kort na de oprichting) van het bedrijf er in Hoogstraten geen beschikbare ambachts- en industriegrond was.
- b) De huidige locatie is volgens de bezwaarindiener wat betreft bereikbaarheid ideaal voor het (grensoverschrijdend) cliënteel, via de E19 en A58. De Meerleseweg is een goed uitgeruste buurtsteenweg voor groot verkeer, met veilig vrijliggende fietspaden. De werknemers van het bedrijf komen met de fiets naar het bedrijf. De toelevering aan het bedrijf gebeurt via de Meerlensesteenweg, in rechtstreekse aansluiting op de E19, zonder hierbij door de kern van Meerle te moeten rijden.
- c) Er zijn in het verleden nooit klachten geweest van omwonenden of andere.
- d) Gelet op de aanvaardbare ruimtelijke impact, de landschappelijke inkleding, de goede ontsluitingsmogelijkheden en het niet vervuilend karakter van het bedrijf vormt dit bedrijf volgens de bezwaarindiener een perfect geheel met de landelijke omgeving.
- e) De provincie heeft reeds eerder (in april 2010 en oktober 2011) een gunstig advies verleend.
- f) Wij zijn bereid om al het nodige te doen om de verplichte vergunningen te bekomen.
- g) De bezwaarindiener begrijpt niet dat plaats moet gemaakt worden voor landbouw / landbouwactiviteiten. Er wordt op gewezen dat in de omgeving ruim 20 landbouwbedrijven inactief zijn. Deze voormalige varkens-, runderen- en kippenstallen leiden uiteindelijk tot verwaarlozing en verkrotting door leegstand. De bedrijfskavel van de schrijnwerkerij is volgens de bezwaarindiener te beperkt om interessant te zijn voor een volwaardig landbouwbedrijf. De bezwaarindiener stelt dat de leegstaande landbouwbedrijven beter kunnen benut worden door niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven. Dit zou volgens de bezwaarindiener in Nederland reeds worden toegepast. Een efficiënt beheer van de reeds ingenomen ruimte zal bovendien een verder aansnijden en versnipperen van de open ruimte helpen vermijden. Het

hergebruiken van deze bestaande, onbenutte bedrijfsruimten is dus een belangrijke opgave om duurzame ruimtelijke ontwikkelingen te bekomen.

- h) De bezwaarindiener stelt dat bij de overgang naar de nabestemming bewoning in de gezinswoning onmogelijk wordt. De bezwaarindiener stelt immers bewoning onmogelijk wordt als 'vlak achter je woning in het huidige bedrijfsgebouw op hetzelfde perceel een "landbouwactiviteit" zou uitgeoefend worden.'
- i) Herlocalisatie is volgens de bezwaarindiener niet haalbaar vanwege de zeer hoge kostprijs hiervan en het verlies van de in het verleden gebeurde investeringen aan het bedrijf.
- j) De bezwaarindiener verwijst naar planologische oplossingen voor andere zonevreemde bedrijven in andere gemeenten. De bezwaarindiener beroept zich hierbij op het gelijkheidsbeginsel en vraagt dezelfde planologische oplossing.

### **3.5.2. Bespreking van het advies**

- a) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.4.
- b) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.5.
- c) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.3.
- d) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.6.
- e) De aangehaalde adviezen maken geen deel uit van het openbaar onderzoek en worden daarom niet besproken of geadviseerd door de GECORO.
- f) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.7.
- g) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.8.

De GECORO merkt bijkomend op dat de landbouwbestemming reeds op het gewestplan (Turnhout, 30 september 1977) voor dit perceel en haar omgeving voorzien werd. Het behoud van landbouwbestemming wordt op de verschillende beleidsniveaus (Vlaanderen: zie RSV en HAG, Provincie: zie RSPA en Gemeente: zie GRS) voor deze omgeving als wenselijk en belangrijk naar voor geschoven. In het GRS worden bovendien ook mogelijkheden voor zonevreemde invullingen in het agrarisch gebied voorzien. In casu wordt volgens het GRS een tijdelijke bestemming met nabestemming landbouw voorzien. Gelet op de plaatselijke situatie (aard en oppervlakte perceel, bestaande invulling op dit perceel en in de omgeving, ...) wordt bij de opmaak van de voorschriften voor dit RUP de landbouwinvulling ruim vertaald, met naast beroepslandbouw ook mogelijkheden voor hobbylandbouw.

- h) Het voorschrift voor een landbouwinvulling bij de nabestemming werd uitgewerkt rekening houdend met ondermeer de bestaande (en te behouden) plaatselijke invullingen, waaronder ook wonen (zowel op het eigen perceel als in de omgeving). De mogelijke invulling voor landbouw worden in de voorschriften vrij ruim gelaten (met o.a. ook mogelijkheden voor hobbylandbouw), waardoor een combinatie met de bestaande wooninvullingen zeker niet onhaalbaar zouden zijn.

Volledigheidshalve merkt de GECORO ook op dat de overdruk wonen niet gevoelig gemaakt is voor de inwerkingtreding van de nabestemming. Het is bij het ontwerp van het RUP dan ook de bedoeling geweest om de wooninvulling binnen het plangebied te bestendigen.

- i) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.2.
  - j) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.9.
- De GECORO benadrukt dat door onderhavig planologisch initiatief het gelijkheidsbeginsel op geen enkele wijze is geschonden. De decretale mogelijkheden voor zo'n planologisch initiatief zijn correct en objectief toegepast.

### **3.5.3. Voorstel tot aanpassing**

Gelet op bovenstaande bespreking lijkt het niet aangewezen om op basis van dit bezwaarschrift aanpassingen door te voeren in het RUP.

## **3.6. Bezwaarschrift 11, ingediend op 12.01.2012 door Herman Jansen**

Het bezwaarschrift werd ingediend door de bedrijfsleider van het bedrijf Hooi- en Strohandel Jansen (deelplangebied RUP 05) en heeft enkel betrekking op dit deelplangebied. Het bezwaarschrift kan als volgt worden weergegeven en besproken:

### **3.6.1. Puntsgewijze weergave van het bezwaarschrift**

- a) De bezwaarindiener wijst op een arrest van de Raad van State van oktober 2010, waarin de raad stelt dat het bedrijf van de bezwaarindiener een para-agrarisch bedrijf betreft. De bezwaarindiener kan tegen deze achtergrond een opname van het bedrijf in een RUP zonevreemde bedrijven niet goed plaatsen.

### **3.6.2. Bespreking van het advies**

- a) De GECORO vindt het aanbrengen van het arrest van de Raad van State (nr. 208.040, 11 oktober 2010) zeker een meerwaarde in het kader van dit openbaar onderzoek en vraagt om de vergunningshistoriek in de toelichtingsnota (ruimtelijk-juridische aspecten) hierop aan te vullen.

Anderzijds merkt de GECORO ook op dat dit standpunt van de Raad van State geen afbreuk hoeft te betekenen voor de in het ontwerp RUP genomen opties die vertaald werden in het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Het RUP voorziet immers voor een eerste periode van 15 jaar in een bestemming van de huidige bedrijfsvoering en na het verstrijken van die eerste 15 jaar in een nabestemming landbouw. Verder voorziet het RUP (zowel voor de eerste 15 jaar als voor de nabestemming) in een aantal ruimtelijke randvoorwaarden waarbinnen (al dan landbouwkundige) bedrijfsvoering in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften kan toegelaten worden. Zowel in de eerste bestemmingsperiode kan de bedrijfsvoering van de hooi- en strohandel behouden blijven als bij de inwerkingtreding van de nabestemming (want volgens de Raad van State is het niet-para-agrarisch karakter van dit bedrijf met verkeerde argumenten aangetoond en zou de bedrijfsvoering als para-agrarisch beschouwd kunnen worden in de spraakgebruikelijke betekenis en de voorschriften van de nabestemming staan 'aan de landbouw verwante bedrijven toe'). Verder is het mogelijk en in casu zelfs aangewezen om aan deze bedrijfsvoering ruimtelijke randvoorwaarden op te leggen, wat ook gebeurd doormiddel van dit ontwerp RUP.

Het lijkt de GECORO niet raadzaam om op basis van deze nieuw aangebrachte gegevens (het arrest van de Raad van State) dit bedrijf te schrappen uit het RUP. Het bedrijf is immers te fel vervlochten met het garagebedrijf. Om ruimtelijke redenen lijkt het dan ook aangewezen om beide bedrijven samen te bekijken en voor beide bedrijven samen ruimtelijke randvoorwaarden uit te werken.

Anderzijds is een minderheid van de GECORO van mening dat de vraag van deze eigenaar om uit het RUP gelaten te worden niet genegeerd kan worden, zeker na deze nieuw aangebrachte gegevens (het arrest van de Raad van State).

### **3.6.3. Voorstel tot aanpassing**

De GECORO vraagt om de nieuwe aangebrachte informatie (het arrest van de Raad van State met nr. 208.040, d.d. 11 oktober 2010) op te nemen in de toelichtingsnota van het RUP of om er naar te verwijzen. Anderzijds lijkt het de GECORO, na stemming en bij meerderheid van stemmen, niet raadzaam om op basis van deze nieuw aangebrachte gegevens dit bedrijf te schrappen uit het RUP of om op basis van deze nieuwe aangebrachte gegevens aanpassingen door te voeren in de stedenbouwkundige voorschriften of op het grafisch plan.

### **3.7. Bezwaarschrift 12, ingediend op 12.01.2012 door Jos Jansen**

Het bezwaarschrift werd ingediend door de bedrijfsleider van het bedrijf Garage Jansen (deelplangebied RUP 05) en heeft enkel betrekking op dit deelplangebied. Het bezwaarschrift kan als volgt worden weergegeven en besproken:

#### **3.7.1. Puntsgewijze weergave van het bezwaarschrift**

- a) De bezwaarindienaar stelt dat hij vernomen heeft dat alle zonevreemde bedrijven in Hoogstraten moeten herlocaliseren naar een bedrijventerrein. Hij stelt dat het over zo'n 100 bedrijven zou gaan. Hierbij stelt hij dat hiervoor te weinig ruimte is op het bedrijventerrein. Bovendien zou de impact op het verkeer hierdoor problematisch worden. Voor vele bedrijven zal een herlocalisatie volgens de bezwaarindienaar niet haalbaar zijn, waardoor de werkloosheid zal toenemen.
- b) De bezwaarindienaar stelt dat hij zijn bedrijf op de huidige locatie gevestigd heeft uit noodzaak, bij gebrek aan beschikbare bedrijventerrein.
- c) De bezwaarindienaar geeft in zijn bezwaarschrift de financiële gevolgen van een eventuele herlocalisatie weer. De huidige bedrijfsgebouwen worden waardeloos, wegens achteruitgang van het aantal boeren. De aanschaf van industriegrond is financieel onhaalbaar. Door deze extra kosten wordt het onmogelijk om nog concurrentieel te werken. Bovendien vreest de bezwaarindienaar het verlies van heel wat klanten daar het cliënteel voor 80% uit Meerle afkomstig is.
- d) De bezwaarindienaar stelt dat voor het 'hoofdgebouw' geen mogelijkheden worden geboden in het RUP. Hij wijst erop dat de rechter zich hierover evenwel meerdere malen positief heeft uitgesproken. De bezwaarindienaar stelt dat er geen afbraak of herstellvordering van toepassing

kan zijn. De bezwaarindiener verwijst in dit verband tevens naar een bepaling in het RUP die stelt dat de bebouwing op de plaatst van het hoofdgebouw op minimaal 10 meter van de perceelsgrens dient ingeplant te worden. Hij stelt dat dus volgens deze bepaling 7 meter van het gebouw moet afgebroken worden (het gebouw is immers op 3 meter van de perceelsgrens ingeplant, en moet volgens de bezwaarindiener volgens de plannen op 6 meter van de perceelsgrens worden ingeplant). Hij merkt hierbij op dat de aanpalende eigenaar geen probleem heeft met de huidige inplanting.

- e) De bezwaarindiener stelt dat volgens het ontwerp RUP de hoofdingang van het plangebied moet verdwijnen. Hij stelt dat dit onmogelijk is daar de inrit noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf. Hij wijst er hierbij bovendien op dat de andere inrit van de strohandel is.
- f) De bezwaarindiener stelt zich vragen bij het verminderen van de verharde oppervlakte. Hij stelt dat het beter is om wagens te stallen op een verharding. Bovendien merkt hij op dat de verharding er reeds bijna 20 jaar ligt en er nog nooit een probleem is geweest met de afvoer van hemelwater, zelfs niet bij hevige stortbuien.
- g) De bezwaarindiener stelt dat een termijn van 15 jaar niet realistisch is met het oog op nieuwe investeringen. Hij stelt zich ook vragen bij de mogelijkheden voor de (recente) gebouwen na het verstrijken van die periode van 15 jaar. De gebouwen zijn dan immers nog lang niet verstreken.
- h) Als voor de handliggende oplossing stelt de bezwaarindiener een bestemmingswijziging met behoud van de bestaande activiteiten en voorzieningen voor.
- i) De bezwaarindiener stelt dat er in andere gemeenten en zelfs in hoogstraten voldoende voorbeelden zijn van bestemming van bedrijfsvoering na bestemmingswijziging.
- j) De bezwaarindiener haalt aan dat er bij dit bedrijf nooit klachten van burens of dergelijke geweest zijn. Er is geen nadeel voor de landbouw, daar het gebouw reeds staande is. Ook voor milieu is er geen nadeel. Bovendien is er geen geluidshinder.

### **3.7.2. Bespreking van het advies**

- a) Op geen enkele wijze wordt in het GRS of naar aanleiding van de opmaak van dit RUP gesteld of gesuggereerd dat elk zonevreemde bedrijf in Hoogstraten zal moeten herlocaliseren naar een bedrijvzone. Nog voor de goedkeuring van het GRS Hoogstraten werd een eerste inventaris van zonevreemde bedrijven in Hoogstraten gemaakt. Uit deze lijst werden vijf locaties (zes bedrijven) geselecteerd om opgenomen te worden in dit RUP zonevreemde bedrijven. Bij de opmaak van dit RUP werden voor elk bedrijf afzonderlijk een ruimtelijke en planologische afweging gemaakt, waarbij ook niet-ruimtelijke afwegingsfactoren aan bod kwamen. Voor de verschillende deelplangebieden in dit RUP werd telkens – op basis van deze afwegingen – gekomen tot een ontwikkelingsperspectief van uitdoven op een termijn van 15 jaar. In de toekomst kunnen voor andere zonevreemde bedrijven ook dergelijke RUP's worden opgemaakt, waarbij opnieuw een dergelijke afweging op basis van ruimtelijke, planologische en niet-ruimtelijke afwegingsfactoren dient gemaakt te worden per bedrijf. Hierbij kan opnieuw een vergelijkbaar ontwikkelingsperspectief naar voor komen, maar het is niet ondenkbaar dat (omwille van andere feitelijkheden zoals andere ligging, andere vergunningshistoriek, ...) tot andere ontwikkelingsperspectieven gekomen wordt. Het is dus met andere woorden zeker niet zo dat voor elk zonevreemd bedrijf een herlocalisatie zal worden voorzien.
- b) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.4.
- c) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.2.  
Er zijn geen indicaties dan n.a.v. een eventuele herlocalisatie binnen de gemeente Hoogstraten er voor dit bedrijf een potentieel en substantieel verlies aan cliënteel zou bestaan.
- d) Er wordt opgemerkt dat dit gebouw recent (midden jaren 1990) werd opgericht, expliciet anders dan vergund op 29 maart 1993. De GECORO wenst hier op zich reeds ernstige vragen bij te stellen. Feit is dat het gebouw na het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning helemaal anders is ingeplant (uitdrukkelijk tegen de voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning in) en dat het gebouw nooit de gevraagde en vergunde functie van landbouwloods heeft gehad, maar direct als woonst en garagebedrijf werd opgericht.  
Verder wordt opgemerkt dat voor deze stedenbouwkundige overtreding een PV werd opgemaakt.  
Bovendien veroordeelde de Correctionele Rechtbank de beklaagde op 15 januari 2001 tot het betalen van een geldboete of een vervangende gevangenisstraf. De herstellvordering werd

door de Correctionele Rechtbank ongegrond bevonden. Tegen dit vonnis werd beroep ingesteld. Het Hof van Beroep van Antwerpen stelde in het arrest van 1 december 2005 dat het perceel niet gelegen is een ruimtelijk kwetsbaar gebied, waardoor geen strafsanctie voorzien is voor de instandhouding. Om deze reden werd door het Hof van Beroep niet ingegaan op de vordering tot herstel. Tegen dit arrest werd cassatieberoep ingesteld. Het Hof van Cassatie vernietigde op 28 maart 2006 het arrest van het Hof van Beroep van Antwerpen van 1 december 2005 in zoverre het beslist over de herstellvordering en verwees de zaak naar het Hof van Beroep van Brussel. Een uitspraak van het Hof van Beroep van Brussel is momenteel bij de stad Hoogstraten nog niet gekend.

De stelling van de bezwaarindiener dat 'de rechter zich over dit gebouw reeds meerdere malen positief heeft uitgesproken' lijkt volgens de GECORO dan ook niet correct te zijn. In elk geval merkt de GECORO op dat – ongeacht een eventuele uitspraak van de rechter – dit gebouw op geen enkele wijze als vergund of vergund geacht kan beschouwd worden en zelfs expliciet in overtreding tegen voorwaarden van een verleende stedenbouwkundige vergunning werd opgericht. In dat opzicht is het voor de GECORO dan ook logisch en zelfs aangewezen dat dit gebouw wordt uitgesloten uit de referentietoestand zoals bedoeld in de stedenbouwkundige voorschriften.

Verder blijft het om ruimtelijke en landschappelijke redenen belangrijk om de groenstrook zoals voorzien in de stedenbouwkundige vergunning van 29 maart 1993 te kunnen realiseren, ook al heeft dit tot gevolg dat het onvergunde – en expliciet in strijd zijnde met voorwaarden zoals gesteld in een stedenbouwkundige vergunning – gebouw, welke geen deel uit maakt van de referentietoestand zoals bedoeld in de stedenbouwkundige voorschriften, hiertoe dient te verdwijnen.

- e) De GECORO merkt op dat de ontsluiting van beide bedrijven momenteel volledig ongeordend en chaotisch verloopt. De bedrijfsontsluiting van beide bedrijven lopen ongedefinieerd in elkaar over (zoals ondermeer werd vastgesteld op 9 juli 2009 tijdens een plaatsbezoek door gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de ontwerper van het RUP). Het westelijk ontsluitingspunt is bovendien niet als een afgebakend ontsluitingspunt maar als een zeer uitgestrekte ontsluitingszone aangelegd. De GECORO merkt tevens op dat omwille van de aard en uitrusting van het deel Groot Eyssel welke van noord naar zuid loopt, dit deel van het openbaar domein niet in aanmerking kan komen voor aanzienlijke bedrijfsontsluitingen. In een poging om de ontsluiting op een aanvaardbare, rationele, verkeerstechnisch verantwoorde en veilige manier te organiseren, waarbij bovendien de verharde oppervlakte wordt beperkt, werd in het ontwerp RUP opgelegd dat enkel aan de zuidelijke zijde één bedrijfsontsluitingspunt kan voorzien worden. Hierbij wordt niet ingezien waarom dit voor het garage bedrijf onmogelijk zou zijn in het kader van het functioneren van het bedrijf. Evenmin wordt ingezien waarom dit ontsluitingspunt niet gedeeld kan worden door beide bedrijven, zeker gelet op het feit dat beide bedrijven uitermate in elkaar vervlochten zijn (waarbij beide bedrijven ook over de kadastrale perceelsgrenzen heen lijken te lopen en waarbij een deel van de zuidelijk inrit is ingeplant op het kadastrale perceel waarop de woning van het garagebedrijf staat).
- f) De GECORO merkt op dat het verminderen van de verharde oppervlakte een algemeen principe is om zo veel mogelijk hemelwater ter plaatse in de bodem te kunnen laten infiltreren. Hierdoor moet een zo klein mogelijke hoeveelheid hemelwater worden afgevoerd. De afvoer van grote hoeveelheden hemelwater kan immers stroomafwaarts (vaak enkele tientallen kilometers verderop) voor overstromingen zorgen, ook al is er op de plaats van de opvang van het hemelwater nooit een probleem geweest. Uiteraard dient bij dit principe steeds uitgegaan te worden van een milieuverantwoorde infiltratie. Indien opgevangen hemelwater (mogelijk verontreinigd is, kan het uiteraard niet ter plaatse infiltreren, maar het kan uiteraard ook niet onbehandeld worden afgevoerd naar een oppervlaktewater (waar het op een andere plaats voor bodemverontreiniging zou kunnen zorgen). Verontreinigd hemelwater (of mogelijk verontreinigd hemelwater) dient als afvalwater beschouwd te worden, waarbij lozingsvoorwaarden kunnen worden opgelegd in het kader van de milieuwetgeving. Anderzijds merkt de GECORO ook op dat volgens het RUP de volledige bebouwbare zone kan worden verhard (indien noodzakelijk) ondermeer in functie van de stalling van voertuigen. Deze zone werd uiterst ruim ingetekend op het grafisch plan, waarbij toch voldoende plaats aan de randen werd gereserveerd voor de aanplanting van landschappelijke buffering.
- g) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.1.

Aanvullend merkt de GECORO op dat het aan de bedrijfsleider zelf is om af te wegen welke investeringen (binnen de mogelijkheden die in het RUP hier tijdelijk voor geboden worden) hij nog wenselijk en rendabel acht. De uitdooftermijn gaan bijstellen om nieuwe investeringen mogelijk of rendabel te maken lijkt echter het vooropgestelde uitdoofscenario als ontwikkelingsperspectief voor het bedrijf te niet te doen en kan dan ook niet aan de orde zijn.

Voor eventuele gebouwen die op het moment van vaststelling van de referentietoestand (1 januari 2011) als bestaan vergund of vermoedelijk vergund kunnen beschouwd kunnen worden, gelden de decretaal vastgelegde basisrechten voor zonevreemde gebouwen. De voorschriften van het RUP zijn dusdanig opgesteld dat deze basisrechten ook van toepassing blijven na de ingang van de nabestemming. Voor gebouwen die opgenomen zijn in de referentietoestand maar die momenteel niet als vergund beschouwd kunnen worden, wordt in het RUP een mogelijkheid geboden om deze tijdelijk (voor een periode van maximaal 15 jaar) als bedrijfsgebouw te regulariseren. Met betrekking tot deze gebouwen kan gesteld worden dat deze na het ingaan van de nabestemming landbouw eventueel kunnen behouden blijven indien aan de gebouwen een nieuwe (stedenbouwkundig vergunde) functie kan gegeven worden die overeenstemt met deze nabestemming.

- h) Het voor dit bedrijf vooropgestelde ontwikkelingsperspectief is een resultaat van een gemotiveerde afweging waar bij ruimtelijke, planologische en niet-ruimtelijke afwegingsfactoren werden geanalyseerd en tegen elkaar werden afgewogen. Hierbij werd uitgegaan van in het GRS vastgelegde beleidsstandpunten. Binnen dit kader en op basis van deze afwegingen na noodzakelijk overleg en bevraging van hogere overheden en sectorale overheden werd voor dit bedrijf het ontwikkelingsperspectief uitdoven op een termijn van 15 jaar vooropgesteld. Een volledige bestemmingswijziging met permanente bestemming van de huidige bedrijfsactiviteiten is omwille van verschillende aspecten – die telkens aan bod zijn gekomen bij de afweging – niet realistisch. Ondermeer de bepalingen van het GRS laten voor deze specifieke situatie een definitieve bestemming niet toe (een nabestemming landbouw dient immers voorzien te worden volgens het GRS).
- i) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.9.
- j) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.3.
- Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.6.

### **3.7.3. Voorstel tot aanpassing**

Gelet op bovenstaande bespreking lijkt het niet aangewezen om op basis van dit bezwaarschrift aanpassingen door te voeren in het RUP.

De GECORO vraagt wel om de tekst in de toelichtingsnota over de administratieve handelingen (PV's) voor deelplangebied RUP 05 als volgt aan te passen, zodat deze juridisch correct is.

"Op 15 januari 2001 veroordeelde de Correctionele Rechtbank de beklaagde tot het betalen van een geldboete of een vervangende gevangenisstraf. De herstellvordering werd door de Correctionele Rechtbank ongegrond bevonden. Tegen dit vonnis werd beroep in gesteld. Het Hof van Beroep van Antwerpen stelde in het arrest van 1 december 2005 dat het perceel niet gelegen is een ruimtelijk kwetsbaar gebied, waardoor geen strafsancie voorzien is voor de instandhouding. Om deze reden werd door het Hof van Beroep niet ingegaan op de vordering tot herstel. Tegen dit arrest werd cassatieberoep ingesteld. Het Hof van Cassatie vernietigde op 28 maart 2006 het arrest van het Hof van Beroep van Antwerpen van 1 december 2005 in zoverre het beslist over de herstellvordering en verwees de zaak naar het Hof van Beroep van Brussel. Een uitspraak van het Hof van Beroep van Brussel is momenteel bij de stad Hoogstraten nog niet gekend."

### **3.8. Bezwaarschrift 13, ingediend op 12.01.2012 door Fons Martens**

Het bezwaarschrift werd ingediend door de bedrijfsleider van het bedrijf Schrijnwerkerij Martens (deelplangebied RUP 03) en heeft enkel betrekking op dit deelplangebied. Het bezwaarschrift kan als volgt worden weergegeven en besproken:

#### **3.8.1. Puntsgewijze weergave van het bezwaarschrift**

De bezwaarindiener dient bezwaar in tegen het uitdoven van de schrijnwerkerij op middenlange termijn van 15 jaar met nabestemming landbouw omwille van volgende redenen:

- a) Het omvormen van een landbouwbedrijf tot schrijnwerkerij was in 1976 nog niet stedenbouwkundig vergunningsplichtig en gebeurde voor de goedkeuring van het gewestplan. Het bedrijf was op dat ogenblik dus niet zonevreemd en de functie van schrijnwerkerij kon als vergund beschouwd worden in de oorspronkelijke gebouwen.



- b) In 1989 was er in de gemeente geen geschikte grond ter beschikking om een schrijnwerkerij op te richten. Het bedrijf zag zich genoodzaakt de bouwvallige toestand van het bedrijf te vernieuwen.
- c) Wij zijn bereid het nodige te doen om de verplichte vergunningen te bekomen.
- d) Herlocalisatie is gewoon onbetaalbaar. Het merendeel van de gedane investeringen zullen verloren gaan. Voor de kinderen van de bedrijfsleider betekent dit de absolute stopzetting van het familiebedrijf.
- e) Het bedrijf heeft in de 35 jaar dat het ter plaatse is nooit klachten gekregen. Een groot deel van het cliënteel is gemeente gebonden.
- f) De huidige ligging van het bedrijf is via E19 en A58 makkelijk bereikbaar voor het Nederlands cliënteel.
- g) Gezien de aanvaardbare ruimtelijke impact – mits het landschappelijk inkleden van het bedrijf – gezien de behoorlijke ontsluitingsmogelijkheden en het niet milieuvervuilend karakter vormt het bedrijf volgens de bezwaarindiener een perfect geheel met de landelijke omgeving.
- h) Door de nabestemming (na een termijn van 15 jaar) gaat de leegstand van de landbouwgebouwen in de toekomst alleen maar toenemen (er staan in de straat van het bedrijf volgens de bezwaarindiener als een twintigtal bedrijven leeg).
- i) Er wordt omwille van de hoger vermelde redenen gevraagd om het bedrijf niet verloren te laten gaan en om de uitdoftermijn vast te leggen bij het moment van stopzetting of minstens na 30 jaar.

### **3.8.2. Bespreking van het advies**

De verschillende elementen uit het bezwaarschrift kunnen als volgt besproken worden:

- a) De GECORO treedt de bezwaarindiener bij in die zin dat de het omvormen van een landbouwbedrijf naar een schrijnwerkerij pas stedenbouwkundig vergunningsplicht werd van 1984 en dat de omvorming van het bedrijf gebeurde vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan. Voor de omvorming van het landbouwbedrijf tot schrijnwerkerij, zoals uitgevoerd bij de oprichting van het bedrijf lijkt dan ook volgens de GECORO theoretisch een vermoeden van vergunning te kunnen gelden.

Evenwel merkt de GECORO tevens op dat de omgevormde bedrijfsgebouwen uit 1976 nadien – zonder het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning – werden gesloopt en vervangen door een nieuw bedrijfsgebouw. Deze handelingen werden uitgevoerd in 1989, waardoor voor deze handelingen absoluut geen vermoeden van vergunning kan gelden. Tevens moet worden opgemerkt dat op basis van de rechtsleer en rechtspraak moet gesteld worden dat een gebouw of een constructie zijn (hoofdzakelijk) vergunde status verliest indien het oorspronkelijke bouwwerk door onvergunde ingrepen dermate wijzigt of denatureert dat het in wezen niet meer om hetzelfde bouwwerk gaat, wat volgens de GECORO in casu het geval lijkt te zijn.

Bovendien merkt de GECORO op dat uit de milieuvergunning van 1987 duidelijk blijkt dat bedrijfsleider reeds in 1987 (dus twee jaar voor de afbraak en herbouw zonder stedenbouwkundige vergunning) op de hoogte was van het niet in overeenstemming zijn van het bedrijf met de gewestplanbestemming. In 1987 werd een tijdelijke milieuvergunning verleend voor een periode van 2 jaar, waarbij duidelijk gesteld werd dat het de exploitant 'de gelegenheid moet geven om de inrichting naar een meer geschikte plaats over te brengen.'

- b) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.4.
- c) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.7.
- d) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.2.
- e) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.3.

Ook werd met de regiogebondenheid van cliënteel en personeel ook rekening houden bij de afwegingen die tot het voor het bedrijf gestelde ontwikkelingsperspectief geleid hebben (zie niet ruimtelijke afwegingsfactoren).

- f) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.5.
- g) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.6.
- h) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.8.
- i) Zie bespreking van het advies op dit typebezwaar onder punt 3.1.2.1.

### **3.8.3. Voorstel tot aanpassing**

Gelet op bovenstaande bespreking lijkt het niet aangewezen om op basis van dit bezwaarschrift aanpassingen door te voeren in het RUP."

Overwegende het formeel advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening van 06 februari 2012, wenst de gemeenteraad zich gedeeltelijk aan te sluiten bij dit advies.

De gemeenteraad wenst, in tegenstelling tot de GECORO, het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevremde bedrijven aan te passen op basis van het typebezwaarschrift 3.1.1.1. 'De uitdooftermijn is te kort'. Het uitdoofscenario vloeit voort uit een doorgedreven ruimtelijke analyse, waarbij ook niet ruimtelijke afwegingsfactoren aan bod zijn gekomen. Op basis van de bezwaarschriften wenst de gemeenteraad de uitdooftermijn te verlengen naar 20 jaar. Door de uitdooftermijn te verlengen tot 20 jaar, krijgen de bedrijven een realistischere termijn om een herlocalisatie voor te bereiden en eventuele gemaakte investeringen af te schrijven. Omwille van de gelijke behandeling van de betrokken bedrijven, wijzigt de gemeenteraad de uitdooftermijn van 15 naar 20 jaar voor RUP 01 Schrijnwerkerij Verschueren, RUP 02 Schrijn- en timmerwerken Vermonden, RUP 03 Schrijnwerkerij Martens, RUP 04 Schrijnwerkerij Jansen en RUP 05 Garage Jos Jansen - Strohandel Herman Jansen zowel in de stedenbouwkundige voorschriften als in de toelichtingsnota;

Na bespreking in de raad van heden;

Raadslid Roger Van Aperen verwijst naar de ontwikkeling van 36 panden achter de Veiling en had gehoopt dat sommige van de bedoelde bedrijven hiernaar zouden herlocaliseren.

Deze zijn volzet. Riskeren we niet dat de bedrijven Hoogstraten verlaten? Ik pleit om de termijn van uitdoving te brengen op 30 jaar zodat de voorbereiding van herlocalisatie lang genoeg is.

Raadslid Fons Jacobs zegt dat de bedrijven het zich zelf moeilijk hebben gemaakt door te blijven investeren op de huidige locatie. De termijn verlengen leidt tot het gevaar dat er dan weer geen plaats is. Het betekent ook concurrentievervalsing tegenover bedrijven die zich wel verplaatsen. Het college heeft zelf de termijn vastgelegd op 15 jaar en wijzigt deze nu zonder dat ergens in het dossier een spoor van argumentatie te vinden is.

Raadslid Karel Aerts stelt dat herlocaliseren niet makkelijk is: men laat eerst begaan en de grond nu teruggeven aan de landbouw is onmogelijk. Uitdoven moet, maar zonder termijn en zonder over te geven.

Raadslid Jan Huijbrechts zegt zich te onthouden wegens de selectiviteit tot enkele bedrijven en wegens het ontbreken van een motivering van de verlenging van de termijn.

Raadslid Herman Snoeys wijst op het destijds ontbreken van gronden om met een bedrijf te beginnen.

Schepen Ward Baets verwijst naar het gemeentelijk structuurplan waarin opgenomen is om dit RUP uit te voeren.

Bij de voorlopige vaststelling zijn er technische toelichtingen gegeven aan de raadsleden; ook aan de betrokkenen. Voor elk bedrijf is een oplossing gezocht. Vijftien jaar werd als een billijke termijn ervaren. In de bezwaarschriften werd gewezen op de korte termijn van 15 jaar inzake recente investeringen en bijhorende afschrijvingen.

Het college heeft bovendien gesteld een inventaris op te maken van andere bedrijven die in een gelijkaardige situatie zitten.

De burgemeester zegt dat de bedoeling was om de bedrijven te regulariseren. Bovenin heeft men gereduceerd en een termijnkeuze opgelegd. Er is ook nooit plaats geweest, De Kluis zal nog een jaar op zich laten wachten.

Raadslid Roger Van Aperen vraagt of in Meer en Meerle binnen 20 jaar de nodige ruimte voorzien zal worden? Indien neen, zal er leegloop komen in deze deelgemeenten.

Schepen Ward Baets zegt dat moet bekeken worden waar nog industrieterreinen kunnen ontwikkeld worden. Leegloop van dorpen kadert in een ruimere problematiek.

Raadslid Roger van Aperen zegt tegen te stemmen omdat hij het niet eens is met het uitdovingsbeleid, maar 20 jaar is onvoldoende

**Beslist** Bij zestien ja stemmen ( Arnold Van Aperen, Tinne Rombouts, Jos Martens, Ward Baets, Marc Haseldonckx, Geert Marijnissen, Frans Tackx, Mai Sterkens, Piet De Bie, Herman Snoeys, Jos Matthé, Johan Vermeeren, Danny Adams, May Van Bavel, Marcel Verschueren, Dirk Van der Linden ) en vijf neen stemmen ( Karel Aerts, Roger Van Aperen, Lief Pans, Fons Jacobs, Ria Vinckx ) en één onthouding ( Jan Huijbrechts ):

#### **Artikel 1:**

De voorgestelde aanpassingen van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening te volgen en bovendien de uitdooftermijn te verlengen van 15 naar 20 jaar.

#### **Artikel 2:**

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven definitief vast te stellen.

**Artikel 3:**

De verkavelingsvergunning voor 6 loten met nummer 074/001, zoals vergund door het college van burgemeester en schepenen van 7 juni 1963, wordt opgeheven voor lot 2 vanaf het moment van inwerking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

**Artikel 4:**

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven, samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledig advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening ter goedkeuring naar de deputatie van de provincie Antwerpen te zenden bij aangetekende brief.

**Artikel 5:**

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven, samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledig advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening digitaal en analoog naar het agentschap en de bevoegde planologische ambtenaar op te sturen.

**Artikel 6:**

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven op te nemen in het plannenregister met het algemene planidentificatienummer RUP\_13014\_214\_20\_1.


/g/ Eduard Palmans  
gemeentesecretaris

Voor eensluidend uittreksel,  
Hoogstraten, 03/05/2012

/g/ Marcel Verschueren  
voorzitter gemeenteraad

  
Eduard Palmans  
gemeentesecretaris



  
Marcel Verschueren  
voorzitter gemeenteraad