



Voor eensluidend verklaard afschrift  
Voor het afdelingshoofd, afwezig

Vlaamse Regering



Jan Baeten  
Diensthooft afdeling Milieuvergunning

AMV/0004984/1029

Besluit van de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw houdende uitspraak over de beroepen aangetekend tegen het besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen met nummer MLAV1/08-655/JDN-JOVA/LH van 25 juni 2009 houdende het verlenen van vergunning aan nv Casablanca, Wouwerstraat 15, 2970 Schilde, voor een skipiste gelegen te Wouwerstraat 15, 2970 Schilde.

---

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw,

Gelet op het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, zoals herhaaldelijk gewijzigd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 1991 houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de Milieuvergunning, zoals herhaaldelijk gewijzigd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, zoals herhaaldelijk gewijzigd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 oktober 2014;

Gelet op het arrest nr. 220.157 van 3 juli 2012 van de Raad van State waarbij het ministerieel besluit nr. AMV/0004984/1018B van 1 april 2010 wordt vernietigd;

Gelet op de betekening van voormeld arrest aan het Vlaamse Gewest op 12 juli 2012; dat de behandelingstermijn voor heronderzoek van de beroepen aanvangt op 12 juli 2012;

Gelet op de beroepen van:

- Marc Danen, raadsman van Vereniging van Schotenhof vzw, Nachtegalenlei 50, 2900 Schoten;
- Actiecomité Red de Voorkempen, Karel Selsstraat 37, 2900 Schoten;
- Gregory Verhelst en Peter Flamey, raadsman van 16 omwonenden, Jan Van Rijswijcklaan 16, 2018 Antwerpen;
- Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Antwerpen - ruimtelijke ordening, Lange Kievitstraat 111 - 113 bus 52, 2018 Antwerpen;
- Gemeente Schoten, Verbertstraat 7, 2900 Schoten,

aangetekend tegen het besluit nr. MLAV1/08-655/JDN-JOVA/LH van 25 juni 2009 van de deputatie van de provincie Antwerpen waarbij vergunning wordt verleend voor een vergunningstermijn verstrekkend op 25 juni 2029 aan nv Casablanca, Wouwerstraat 15, 2970 Schilde, voor het verder exploiteren en veranderen door toevoeging, wijziging en uitbreiding van een skipiste gelegen te Wouwerstraat 15, 2970 Schilde, op de kadastrale percelen, afdeling 3, sectie A, perceelnrs. 404x, 404t, 404r, 404n, 405l, 405p, 425, 426, zodat ze voortaan omvat:

- toevoeging van percelen 3-A-425 en 3-A-426;
- het houden van 4 lama's (vergund);
- koelinstallaties (2 koelcompressoren en 1 condensor (t.v.v. de bestaande installatie)) op basis van ammoniak (primair koelcircuit) en ethyleenglycol (secundair koelcircuit) voor de skipiste met een geïnstalleerde drijfkracht van in totaal 600 kW en een sneeuwmachine van 65 kW (nieuw) (totale geïnstalleerde drijfkracht van 665 kW, uitbreiding met 355 kW);
- metaalbewerkinginstallaties met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 15 kW (verplaatsing);
- een grondwaterwinning op een diepte van 60 m met een maximaal opgepompt debiet van 13,5 m<sup>3</sup>/dag en 4.000 m<sup>3</sup>/jaar (nieuwe put t.v.v. de winning op een diepte van 70 m);

Akte wordt genomen van de volgende in klasse 3 ingedeelde onderdelen van de inrichting :

- het lozen van huishoudelijk afvalwater in oppervlaktewater via een afvalwaterzuiveringsinstallatie (bestaand);
- een transformator van 630 kVA (bestaand);
- een garage/onderhoudswerkplaats (nieuw) ;

AMV/4984/1029

- een koel- en vriescel van 85 kW (verplaatsing) en een warmtepomp van 50 kW (nieuw) (totale geïnstalleerde drijfkracht van 135 kW, bijkomend 32 kW);
- opslagplaats voor totaal 672 l propaan in flessen (nieuw);
- opslagplaats voor 7.300 liter P3-producten: 5.300 liter stookolie in een (verplaatste) houder en 2.000 liter afvalolie in vaten/bussen op een lekbak (bestaand);
- opslagplaats voor 240 liter smeerolie in bussen (bestaand);
- opslagplaats voor 500 liter gevaarlijke onderhoudsproducten in kleine verpakkingen (verplaatsing);
- een skipiste (na renovatie/verbouwing);
- tijdelijke grondwaterbemaling in het kader van de graafwerken voor het renovatieproject met een debiet van 450 m<sup>3</sup>/dag (nieuw);

Vanaf realisatie van de veranderingen worden de lopende vergunningen opgeheven;

Gelet op het attest vermeld in artikel 31, §4, van titel I van het VLAREM waaruit blijkt dat het bestreden besluit op 15 juli 2009 aan de adviesverleners werd verzonden;

Gelet op het attest bedoeld in artikel 31, §3, van titel I van het VLAREM waaruit blijkt dat het bestreden besluit door aanplakking werd bekendgemaakt vanaf 22 juli 2009;

Gelet op het feit dat de voormelde beroepen werden ontvangen op 10, 12, 21 en 26 augustus 2009 en ontvankelijk werden verklaard op 11, 13 en 27 augustus, 10 en 15 september 2009;

Gelet op de volgende beroepsargumenten van de adviesverlener/omwonenden:

- de aanvraag moet worden geweigerd gezien de bestemming volgens het gewestplan en gezien het verval van het planologisch attest;
- de inrichting ligt in natuurgebied en met de noordelijke tip in bosgebied; de parking aan de oostzijde situeert zich integraal in landschappelijk waardevol agrarisch gebied; de inrichting is principieel in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan; ARO heeft ongunstig advies gegeven;
- de inrichting paalt aan een woonparkgebied;
- er is alleen een mogelijkheid van de gewestplanbestemming op grond van een planologisch attest onder de voorwaarden bepaald in artikel 145quater van het decreet betreffende ruimtelijke ordening;
- volgens artikel 145ter, §4, vervalt het planologisch attest wanneer niet binnen het jaar na de afgifte van het attest "volgens de bepalingen van artikel

- 145quater van het decreet betreffende ruimtelijke ordening" een aanvraag werd ingediend tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning; in casu is het attest vervallen, omdat niet tijdig de nodige vergunningen werden aangevraagd; de oude aanvraag conformeerde zich inhoudelijk niet aan het planologisch attest; de nieuwe plannen zijn laattijdig;
- er is geen mogelijkheid tot positieve anticipatie wanneer niet tijdig een planinitiatief werd genomen;
  - er wordt niet voldaan aan de voorwaarden om op grond van artikel 145quater bij wijze van positieve anticipatie vergunningen te verlenen; op stedenbouwkundig vlak is immers een gedeelte van de piste niet vergund; de piste wordt tot op heden uitgebaat zonder over een rechtsgeldige milieuvergunning te beschikken; de aanvraag beperkt zich niet tot de limieten van hetgeen volgens het planologisch attest toegelaten is als uitbreiding op korte termijn; een renovatie van de bestaande toestand (mits afbraak van bestaande inrichtingen) kon, een uitbreiding geenszins; de huidige aanvraag beoogt een verviervoudiging van het huidige volume wat onaanvaardbaar is; de beoogde inrichting is geen "korte-termijn inrichting";
  - er is een schending van het openbaar onderzoek vermits de corresponderende bouwplannen voor de uitgebreide piste niet mee werden ter inzage gelegd;
  - de hernieuwde piste zal in hoofde van de omwonenden een onaanvaardbare hinder veroorzaken;
  - de capaciteit van de zuiveringsinstallatie voldoet niet om al het afvalwater op te vangen, alleszins voldoet deze capaciteit niet op de piekmomenten;
  - er worden geen gegevens toegevoegd met betrekking tot de eventuele pollutanten aanwezig in het smeltwater van de piste;
  - de uitbreiding aangevraagd van de koelmotoren tot 600 kW zal nog meer dan vroeger reeds het geval was aanleiding geven tot geluidshinder richting de omwonenden;
  - de verkeersdrukke ten gevolge van de uitbreiding zal aanzienlijk de druk op het woonpark doen toenemen; er worden 3000 "bewegingen" in het vooruitzicht gesteld; de Botermelkbaan kan deze gigantische verkeersstroom niet aan; er zijn nu al ellenlange files met sluipverkeer door Schotenhof tot gevolg;
  - de site is gelegen in de vallei van het Klein Schijn in een natuurverbindingsgebied; een uitbreiding is niet aanvaardbaar aangezien de draagkracht van het gebied zou worden overschreden, met een onherroepelijke aantasting tot gevolg;
  - er zijn bezwaren inzake brandveiligheid en bereikbaarheid voor brandweerwagens omwille van een veel te smalle toegangsweg;
  - het gebied ligt temidden van het landschapspark "De Voorkempen" dat gestoeld is op respect voor natuur en landschap;
  - de aanvraag tot hermachting en verandering van de exploitatie van de skipiste overschrijdt het toepassingsgebied van de bepalingen van artikel 43, §6 tot en met 8, van het Coördinatiedecreet;

AMV/4984/1029

Gelet op de ligging van de inrichting deels in natuurgebied, deels in bosgebied en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan "Antwerpen", vastgesteld bij het koninklijk besluit van 3 oktober 1979;

Gelet op het gunstige advies van 23 augustus 2012 van de afdeling Operationeel Waterbeheer van de Vlaamse Milieumaatschappij ;

Gelet op het gunstige advies van 11 september 2012 van de afdeling Milieuvergunningen van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie ;

Gelet op het ongunstige advies van 13 september 2012 van de afdeling Ruimtelijke Planning en Stedenbouwkundig Beleid van het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed ;

Gelet op het ongunstige advies van 9 oktober 2012 van de gewestelijke milieuvergunningscommissie;

Gelet op het horen op 18 september 2012 door de gewestelijke milieuvergunningscommissie van de exploitant die het volgende verklaart :

- de exploitant heeft kennisgenomen van het gunstige advies en sluit zich aan bij het advies van de afdeling milieuvergunningen;
- het advies stedenbouw gaat over ruimtelijke aspecten;
- de helft cafetaria en de helft van de skibaan staan er nog; de exploitant hoopt dit verder af te werken zoals gepland;
- de bouwvergunning hangt bij de Raad voor Vergunningbetwistingen;

Overwegende dat bij ministerieel besluit nr. AMV/0004984/1018B van 1 april 2010 het bestreden besluit werd bevestigd; dat meer bepaald vergunning werd verleend voor het verder exploiteren en veranderen van een bestaande skipiste;

AMV/4984/1029

Overwegende dat het arrest nr. 220.157 van de Raad van State van 3 juli 2012 houdende vernietiging van het ministerieel besluit van 1 april 2010 voornamelijk is gebaseerd op:

“De stelling die erop neerkomt dat het verval op grond van artikel 145ter, § 4, 1° DRO niet kan intreden wanneer binnen het jaar na de afgifte van het planologisch attest om het even welke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag werd ingediend, wordt niet bijgetreden. Uit voormelde doelstelling van de decreetgever blijkt immers dat hij heeft gewild dat, wanneer een planologisch attest wordt afgeleverd, er ook snel werk wordt gemaakt van de daadwerkelijke realisatie van dit attest. Vandaar dat 145ter, § 4, 1° DRO vereist dat binnen een strikte termijn een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag wordt ingediend. Het aanvaarden van de mogelijkheid dat pas meer dan een jaar na de afgifte van het planologisch attest een bouwaanvraag overeenkomstig de werkelijke behoeften van het bedrijf wordt ingediend, gaat in tegen voormelde doelstelling van de decreetgever.

Uit wat voorafgaat volgt dat het planologisch attest van 28 september 2006 bij toepassing van artikel 145ter, § 4, 1° DRO is vervallen en derhalve uit de rechtsorde is verdwenen. Het verval van het planologisch attest brengt de onwettigheid mee van de bestreden milieuvergunning die op dat vervallen attest is gestoeld.”;

Overwegende dat de beroepsargumenten van de omwonenden onder meer handelen over de hinder die het bedrijf veroorzaakt ten overstaan van de omwonenden en de omgeving;

Overwegende dat in een straal van 100 m rondom de perceelgrens van de inrichting 17 woningen zijn gelegen; dat de dichtste woning op circa 30 m van de perceelgrens van de inrichting ligt;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek 5 bezwaren werden ingediend, die betrekking hebben op verval van het planologisch attest, de ligging in natuurgebied, de negatieve invloed van de grondwaterwinning, risico's van de opslag en het gebruik van ammoniak, de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid;

Overwegende dat het gaat over de verdere exploitatie en verandering van een bestaande overdekte skipiste;

Overwegende dat de inrichting gelegen is op ongeveer 70 m van het dichtstbijgelegen woonpark; dat de skipiste zich bevindt op een uitgestrekt terrein omgeven door uitgebreide groenvoorzieningen;

Overwegende dat ter plaatse 4 lama's gehouden worden, die buiten zullen rondlopen;

Overwegende dat koelinstallaties (2 koelcompressoren en 1 condensor (ter vervanging van de bestaande installatie)) op basis van ammoniak (primair koelcircuit) en ethyleenglycol (secundair koelcircuit) voor de skipiste met een geïnstalleerde drijfkracht van in totaal 600 kW en een sneeuwmachine van 65 kW (nieuw) geëxploiteerd zullen worden (totale geïnstalleerde drijfkracht van 665 kW, uitbreiding met 355 kW);

Overwegende dat tijdens een eerder plaatsbezoek op 18 september 2009 door de afgevaardigde van de afdeling Milieuvergunningen tijdens de exploitatie van de skipiste geen geluids- of geurhinder kon worden waargenomen afkomstig van de inrichting ter hoogte van de dichtstbijgelegen woningen; dat de koelinstallatie vernieuwd wordt en in een nieuw geïsoleerd op te richten lokaal zal worden ondergebracht; dat in dit lokaal zowel thermisch als akoestisch isolatiemateriaal wordt aangebracht; dat de condensor geluidsarm zal zijn en opgesteld zal staan aan de oostelijke zijde van de piste; dat de westelijke zijde (woonhuizen Wouwersdreef) van de piste op die manier gevrijwaard wordt van geluidshinder;

Overwegende dat de exploitant verklaart dat ondertussen de gebouwen van de skipiste deels zijn afgebroken en dat er momenteel niet wordt geëxploiteerd;

Overwegende dat een groot deel van de milieuvergunningsaanvraag in klasse 3 ingedeelde onderdelen van de inrichting betreffen;

Overwegende dat sporadisch bij het onderhoud van de skipiste een klein overschot aan sneeuw ontstaat; dat deze sneeuw soms afgevoerd zal worden; dat in andere gevallen dit overschot afgesmolten wordt en dat het heldere smeltwater naar het brandweerbekken wordt geleid; dat het residu dat achterblijft op de skipiste, in geschikte houders wordt ondergebracht en afgevoerd naar een vergund verwerker;

Overwegende dat het hemelwater dat afstroomt van de dakoppervlakten van de skipiste maximaal zal worden hergebruikt; dat zo de toiletten met hemelwater zullen worden gespoeld;

Overwegende dat het huishoudelijk afvalwater via een kleinschalige waterzuivering in het oppervlaktewater Klein Schijn (drinkwater) zal worden geloosd; dat de waterzuivering zal bestaan uit een drietrapsysteem; dat het eerste compartiment een voorbezinkkamer betreft, met daarna een biologische zuivering door middel van bacteriën op lamellen in de tweede kamer gevolgd door een nabezinking in de derde kamer; dat dit een klasse 3-inrichting betreft;

Overwegende dat ter plaatse zich voldoende open terrein bevindt met onder andere een ruim parkeerterrein waarlangs er bij een calamiteit kan geëvacueerd worden;

Overwegende dat de baan vrij smal is; dat evenwel op sommige plaatsen de voertuigen mekaar kunnen kruisen; dat de toegangsweg niet verkeersdruk is; dat de skipiste voldoende bereikbaar is voor de brandweer; dat het gehele gebouw zal worden voorzien van rookdetectoren; dat verder een permanent bekken zal worden aangelegd onder de noordelijke parking met de nodige bluswatercapaciteit voor de brandweerdiensten; dat de nodige brandbestrijdingsmiddelen worden aangebracht en de nodige nooduitgangen worden voorzien;

Overwegende dat de grondwaterwinning geëxploiteerd wordt op een diepte van 70 m met een maximaal opgepompt debiet van 13,5 m<sup>3</sup>/dag en 4.000 m<sup>3</sup>/jaar; dat het grondwater wordt gebruikt voor de aanmaak van sneeuw, voor de condensoren aan de koelinstallatie en in zeer droge periodes voor het op peil houden van het waterniveau in de bestaande vijver;

Overwegende dat de skipiste zelf, volgens het gewestplan, in natuurgebied ligt; dat de noordelijke tip van het perceel zich situeert in bosgebied; dat de parking aan de oostzijde zich integraal situeert in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

Overwegende dat de brandweg op het grondgebied van de gemeente Schoten zich situeert in het woonparkgebied (aangezien deze aanvraag werd ingeleid op het grondgebied van de gemeente Schilde, maakt de brandweg geen deel uit van de voorliggende aanvraag);

Overwegende dat de natuurgebieden ressorteren onder de groengebieden, die zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu; dat



AMV/4984/1029

de natuurgebieden de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden omvatten;

Overwegende dat in deze gebieden jagers- en vissershutten mogen worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk (artikel 13 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Overwegende dat de bosgebieden, de beboste of de te bebossen gebieden bestemd zijn voor het bosbedrijf; dat daarin gebouwen toegelaten zijn, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk;

Overwegende dat de overschakeling naar agrarisch gebied toegestaan is overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden (artikel 12 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Overwegende dat de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden alleen mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven; dat gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, slechts opgericht mogen worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft; dat de afstand van 300 en 100 m evenwel niet geldt in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven; dat de overschakeling naar bosgebied toegestaan is overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden (artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Overwegende dat landschappelijk waardevolle gebieden gebieden zijn waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen; dat in deze gebieden alle handelingen en werken

AMV/4984/1029

mogen worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen (artikel 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Overwegende dat de aanduiding "landschappelijk waardevol gebied" een overdruk is van het landelijk gebied; dat deze aanduiding zowel de agrarische gebieden als de bos- en natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, parkgebieden en bufferzones overkoepelt; dat in principe dus dezelfde bestemmingen en handelingen toegelaten zijn als bepaald voor de grondkleur; dat de bedoeling van de overdruk in de eerste plaats is het bestaande landschapskarakter zoveel mogelijk te bewaren en bijzondere aandacht te besteden aan de esthetische aspecten van nieuwe inplantingen of verbouwingen; dat deze tot uiting komen in de architectuur, aard van de gebruikte materialen, beplantingen enz...; dat de aard of bestemming zelf van de constructie dus geen rechtstreeks verband houdt met de landschappelijke bescherming;

Overwegende dat naast dit "beschermend" doel de aanduiding van landschappelijk waardevol gebied ook de landschapsontwikkeling of -opbouw tot doel kan hebben; dat in principe het specifieke landschapskarakter nader omschreven moet worden per gewest; dat naarmate de studies vorderen, de specifieke schoonheidswaarde per deelgebied nader bepaald kan worden; dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevolle gebieden aan een dubbel criterium moet worden getoetst;

Overwegende dat vooreerst elke aanvraag getoetst moet worden aan een planologisch criterium; dat met name de vergunningverlenende overheid moet onderzoeken of de aanvraag in overeenstemming is met de in de grondkleur aangegeven bestemming van het gebied;

Overwegende dat bovendien de aanvraag eveneens getoetst moet worden aan een esthetisch criterium, wat inhoudt dat de beoogde handelingen en werken moeten kunnen worden overeengebracht met de eisen van vrijwaring van het landschap; dat daarbij het bestaan van een beperkte bebouwing niet met goed gevolg kan worden aangevoerd om een verdere aantasting van een waardevol landschap te rechtvaardigen;

Overwegende dat de aanvraag zich situeert binnen de begrenzing van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) Casablanca te Schilde, goedgekeurd door de

bevoegde minister op 22 september 2010; dat binnen het PRUP drie grote onderscheiden zones aangeduid zijn; dat er ter hoogte van de bestaande bebouwing een "zone voor indoor skipiste, inclusief aanhorigheden en bijgebouwen met nabestemming natuur" ingekleurd is, met aansluitend een "bouwrijke zone voor aanhorigheden met nabestemming natuur";

Overwegende dat de rest van het terrein waarop de skipiste zich bevindt, ingekleurd is als een "zone voor natuur"; dat aan de overzijde van de weg ter hoogte van de parking een "bouwrijke zone voor aanhorigheden met nabestemming natuur" met aan de zuidzijde een "zone voor landschappelijke buffer" is;

Overwegende dat de skipiste zelf zich situeert in de "zone voor indoor skipiste, inclusief aanhorigheden en bijgebouwen met nabestemming natuur"; binnen het PRUP werd ze ondergebracht in de gebiedscategorie reservaat en natuur; dat de Raad van State het PRUP Casablanca heeft vernietigd bij arrest van 10 september 2012; dat de aanvraag bijgevolg moet beoordeeld worden op basis van de verordenende voorschriften van het natuurgebied, het bosgebied en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied zoals omschreven in het gewestplan Antwerpen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979;

Overwegende dat op 28 september 2006 door de deputatie van de Provincie Antwerpen met betrekking tot de inrichting een gedeeltelijk positief planologisch attest werd afgeleverd onder volgende voorwaarden:

- *"de geplande, nog niet uitgevoerde ontwikkelingsperspectieven, overeenkomstig de plannen zoals voorgebracht door de aanvrager, kunnen vanuit planologisch oogpunt niet worden aanvaard;*
- *het behoud en de renovatie van de skipiste alsook de uitbreiding met een terras, een speeltuin, de verbinding tussen clubhuis en de berging (regularisatie) zijn aanvaardbaar; een beperkte uitbreiding, waarbij een zone in het PRUP kan voorzien worden waarbinnen een beperkte uitbreiding in functie van de optimalisatie van de werking van de skipiste mogelijk is, kan eveneens worden aanvaard ;*
- *de parkings en toegangsweg ten westen van de skipiste kunnen niet worden aanvaard; de parking ten noorden van de skipiste kan wel worden aanvaard;*
- *de parkings ten oosten van de Wouwerstraat kunnen worden aanvaard, mits deze landschappelijk worden geïntegreerd a.d.h.v. voldoende intern groen en buffers en onder de voorwaarde dat deze slechts worden voorzien tot een zelfde diepte als de aanpalende paardenfokkerij;*
- *het behoud van de bestaande onvergonde tennisterreinen en langlaufpiste kan niet worden aanvaard;*

AMV/4984/1029

- *het terrein kan enkel een bestemming kan krijgen in functie van de huidige activiteiten en overeenkomstig het huidig volume; andere activiteiten kunnen niet worden toegelaten;*
- *het advies van de brandweer moet stipt worden nageleefd.”;*

Overwegende dat er geen gebruik gemaakt kan worden van de afwijkingsbepalingen van artikel 4.4.26, §2 VCRO; dat het planologisch attest conform artikel 4.4.28 VCRO vervallen is;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunningstoestand de volgende is:

- bouwvergunning van 28 februari 1972 afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Schilde voor het bouwen van een skibaan van 73 meter bij 17 meter;
- bouwvergunning van 14 januari 1975 afgeleverd door de deputatie van Antwerpen voor het bouwen van een overdekt terras;
- bouwvergunning van 27 mei 1980 afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Schilde voor het bouwen van een woning en een clubhuis (na brand) (ref. 187.058);
- bouwvergunning van 29 september 1988 afgeleverd door de gemachtigde ambtenaar van de ROHM Antwerpen voor het uitbreiden van de skipiste;
- bouwvergunning van 13 juni 1989 afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Schilde voor het bouwen van een veranda aan een clubhuis (ref. 187.058);
- bouwvergunning van 13 juni 1989 afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Schilde voor het aanbouwen van kleedkamers aan clubhuis (ref. 187.058);

Overwegende dat de bovenvermelde bouwvergunningen die dateren van na de vaststelling van het gewestplan (met uitzondering van de vergunning na brand), verleend werden in het kader van het 'mini-decreet'; dat het decreet van 28 juni 1984 voorzag dat kon afgeweken worden van de voorschriften van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen in het kader van de procedure van de bouwvergunning: voor bedrijfsgebouwen kon een maximale volumevermeerdering van 100% van het bestaande volume van de gebouwen worden toegestaan;

Overwegende dat de bestaande skipiste met clubhuis dus overwegend stedenbouwkundig vergund is; dat voor het berghok (10 x 10m) aansluitend aan de skipiste, de verbinding tussen de skipiste en het clubhuis, de speeltuin en het terras

AMV/4984/1029

aan het clubhuis, het parkeerterrein, de tennisterreinen en de langlaufpiste geen stedenbouwkundige vergunningen bekend zijn;

Overwegende dat voor het bouwen van een berghok (10 x 10m) aan de skipiste op 27 maart 1998 een PV opgemaakt werd; dat aangezien onderhavig dossier ingeleid werd als een ARAB-procedure en er toen geen koppeling van de bouw- en milieuvergunning bestond, de skipiste als vergund te beschouwen is;

Overwegende dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een skipiste na afbraak van de bestaande skipiste ingeleid werd bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde op 25 september 2007; dat deze aanvraag aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor advies voorgelegd werd in toepassing van het Coördinatiedecreet van 17 april 2008; dat op 10 juli 2008 de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het dossier ongunstig geadviseerd heeft wegens strijdigheid met de voorwaarden van het planologisch attest;

Overwegende dat naderhand de aanvrager nieuwe plannen ingediend heeft binnen de lopende procedure van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (omwille van de termijn bepaald in artikel 145quater DRO); dat het college hieromtrent een principiële advies gevraagd heeft aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar; dat deze op 24 april 2009 op advies van de afdeling Juridische Dienstverlening van het Departement RWO van 15 april 2009 meegedeeld heeft dat het niet mogelijk is om binnen een lopende procedure, na het openbaar onderzoek, volledige nieuwe plannen in te dienen en terug te vallen op het oorspronkelijk verkregen volledigheds- en ontvankelijkheidsbewijs van het dossier van september 2008;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen tot op heden geen weigering heeft afgeleverd; dat er beroep ingesteld werd bij de deputatie van de provincie Antwerpen wegens het uitblijven van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde op 22 juni 2009; dat de deputatie het beroep van de bouwheer ingewilligd heeft en een stedenbouwkundige vergunning verleend heeft op 22 december 2009;

Overwegende dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de omwonenden, de vzw vereniging van Schotenhof, de gemeente Schoten en het actiecomité Red de Voorkempen tegen het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning beroep aangetekend hebben bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen; dat de stedenbouwkundige vergunning van 22 december 2009 eveneens gebaseerd is op het

AMV/4984/1029

planologisch attest van 28 september 2006; dat het planologisch attest van 28 september 2006 bij toepassing van artikel 145ter, §4, 1° DRO is vervallen; dat het verval van het planologisch attest de onwettigheid meebrengt van de stedenbouwkundige vergunning van 22 december 2009 die op dat vervallen attest is gestoeld;

Overwegende dat het terrein van Casablanca gelegen is op de grens van de gemeenten Schilde en Schoten in het valleigebied van de Kleine Schijn, dat grotendeels bebost is; dat dit terrein deel uitmaakt van een breder bovenlokaal open ruimtegebied ten noorden; dat de omgevende natuurwaarden goed zijn; dat ten noorden het ecologisch waardevol domein Botermelk — La Garenne aangetroffen wordt; dat het huidige beboste gebied een waardevolle noord-zuid faunaverbinding is;

Overwegende dat ten westen het terrein paalt aan het woonparkgebied van Schoten, dat zich kenmerkt door beboste percelen met vrijstaande woningen; dat de skipiste in een vrij beboste omgeving ligt; dat de voorgestelde uitbreiding van de skipiste verdere ontbossing met zich zal meebrengen;

Overwegende dat de bestaande skipiste een allegaartje van bouwvolumes is die tegen mekaar zijn geplakt, zonder enige architecturale of esthetische waarde; dat het hoogopgaand volume de skipiste bevat; dat de ontsluiting van de skipiste beperkt is; dat de skipiste ontsloten wordt via de Wouwerstraat ( een smalle lange straat ) naar de N121, de Botermelkbaan/De Kaak; dat op korte afstand zich hier de kern van 's Gravenwezel bevindt; dat omtrent de effecten van de aanvraag op de mobiliteit het dossier onvoldoende gegevens bevat om een afweging ten gronde te kunnen maken; dat de nieuwe skipiste aanzienlijk hoger is; dat de ontworpen constructie veel volumineuzer is dan de bestaande skipiste; dat de landschappelijke inpasbaarheid gelet op de hoogte zeer moeilijk zal zijn en beeldbepalend zal worden voor de omgeving; dat vanuit de goede plaatselijke ordening de hoogte niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in afdeling 2, artikel 5.6.7 bijzondere bepalingen bevat betreffende de toetsing van de milieuvergunning aan stedenbouwkundige voorschriften binnen andere beleidsvelden:

“§1. Een milieuvergunningsaanvraag kan gunstig geadviseerd worden en vergund worden in afwijking van de bepalingen van een stedenbouwkundig voorschrift, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° de goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad, hetgeen in het bijzonder betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort;

2° de inrichting is stedenbouwkundig vergunbaar in afwijking van de bepalingen van een stedenbouwkundig voorschrift of, voor zover het gaat om een bestaande inrichting, is hoofdzakelijk vergund.

Indien de goede ruimtelijke ordening geschaad wordt, kan rekening gehouden worden met de termijn die nodig is om de inrichting te herlokalisieren. Die termijn is ten hoogste gelijk aan vijf jaar.

De Vlaamse Regering bepaalt de categorieën van bedrijven die door hun aard en omvang van het eerste lid zijn uitgesloten; dat zij de gebieden aanwijst waarin het eerste lid niet kan worden toegepast;

§2. Een milieuvergunningsaanvraag kan ongunstig geadviseerd worden en geweigerd worden om de reden, vermeld in artikel 4.3.2.

§3. De mogelijkheden of verplichtingen om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften of om rekening te houden met ontwerpen van stedenbouwkundige voorschriften, zoals die bij of krachtens deze codex zijn vastgesteld ten aanzien van de vergunningsverlenende bestuursorganen en de ambtenaren van ruimtelijke ordening, gelden onder dezelfde voorwaarden ten aanzien van de instanties en organen die over een vergunningsaanvraag adviseren en ten aanzien van de instanties en organen die adviseren of beslissen over een onteigeningsplan of over een aanvraag voor een onteigeningsmachtiging of een vergunning, vermeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu of in het Bosdecreet van 13 juni 1990, of andere vergunningen, behalve milieuvergunningen.”;

Overwegende dat de aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van artikel 5.6.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Overwegende dat de aanvraag strijdt met de verordenende voorschriften van het gewestplan Antwerpen:

- voor de skipiste met de voorschriften van het natuurgebied;
- voor de parking aan de oostzijde met de voorschriften van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

Overwegende dat de aanvraag niet valt binnen het toepassingsgebied van de afwijkingsbepaling van artikel 5.6.7 VCRO;

Overwegende dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt; dat zowel het volume als de mobiliteitsaspect strijdig worden geacht;

AMV/4984/1029

Overwegende dat de aanvraag niet vergunbaar is met toepassing van de afwijkingsbepalingen van artikel 4.4.26, §2, gelet op het feit dat het planologisch attest vervallen is;

Overwegende dat de skipiste heden niet meer bestaat; dat de sloping grotendeels uitgevoerd is; dat zich vandaag op het terrein een grote bouwput bevindt;

Overwegende dat de inrichting onverenigbaar is met voormelde ruimtelijke en stedenbouwkundige voorschriften;

Overwegende dat er bijgevolg aanleiding toe bestaat de beroepen gegrond te verklaren en het bestreden besluit op te heffen,

## B E S L U I T :

**Artikel 1.** De ontvankelijk bevonden beroepen van:

- Marc Danen, raadsman van Vereniging van Schotenhof vzw, Nachtegalenlei 50, 2900 Schoten;
- Actiecomité Red de Voorkepen, Karel Selsstraat 37, 2900 Schoten;
- Gregory Verhelst en Peter Flamey, raadsman van 16 omwonenden, Jan Van Rijswijklaan 16, 2018 Antwerpen;
- Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Antwerpen - ruimtelijke ordening, Lange Kievitstraat 111 - 113 bus 52, 2018 Antwerpen;
- Gemeente Schoten, Verbertstraat 7, 2900 Schoten,

aangetekend tegen het besluit nr. MLAV1/08-655/JDN-JOVA/LH van 25 juni 2009 van de deputatie van de provincie Antwerpen waarbij vergunning wordt verleend voor een vergunningstermijn verstrekkend op 25 juni 2029 aan nv Casablanca, Wouwerstraat 15, 2970 Schilde, voor het verder exploiteren en veranderen door toevoeging, wijziging en uitbreiding van een skipiste gelegen te Wouwerstraat 15, 2970 Schilde, op de kadastrale percelen, afdeling 3, sectie A, perceelnrs. 404x, 404t, 404r, 404n, 405l, 405p, 425, 426, zodat ze voortaan omvat:

- toevoeging van percelen 3-A-425 en 3-A-426;
- het houden van 4 lama's (vergund);
- koelinstallaties (2 koelcompressoren en 1 condensor (t.v.v. de bestaande installatie)) op basis van ammoniak (primair koelcircuit) en ethyleenglycol (secundair koelcircuit) voor de skipiste met een geïnstalleerde drijfkracht van



AMV/4984/1029

- in totaal 600 kW en een sneeuwmachine van 65 kW (nieuw) (totale geïnstalleerde drijfkracht van 665 kW, uitbreiding met 355 kW);
- metaalbewerkinginstallaties met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 15 kW (verplaatsing);
- een grondwaterwinning op een diepte van 60 m met een maximaal opgepompt debiet van 13,5 m<sup>3</sup>/dag en 4.000 m<sup>3</sup>/jaar (nieuwe put t.v.v. de winning op een diepte van 70 m);

Akte wordt genomen van de volgende in klasse 3 ingedeelde onderdelen van de inrichting:

- het lozen van huishoudelijk afvalwater in oppervlaktewater via een afvalwaterzuiveringsinstallatie (bestaand);
- een transformator van 630 kVA (bestaand);
- een garage/onderhoudswerkplaats (nieuw);
- een koel- en vriescel van 85 kW (verplaatsing) en een warmtepomp van 50 kW (nieuw) (totale geïnstalleerde drijfkracht van 135 kW, bijkomend 32 kW);
- opslagplaats voor totaal 672 l propaan in flessen (nieuw);
- opslagplaats voor 7.300 liter P3-producten: 5.300 liter stookolie in een (verplaatste) houder en 2.000 liter afvalolie in vaten/bussen op een lekbak (bestaand);
- opslagplaats voor 240 liter smeerolie in bussen (bestaand);
- opslagplaats voor 500 liter gevaarlijke onderhoudsproducten in kleine verpakkingen (verplaatsing);
- een skipiste (na renovatie/verbouwing);
- tijdelijke grondwaterbemaling in het kader van de graafwerken voor het renovatieproject met een debiet van 450 m<sup>3</sup>/dag (nieuw);

Vanaf realisatie van de veranderingen worden de lopende vergunningen opgeheven,

worden gegrond verklaard.

**Art. 2.** Het bestreden besluit wordt opgeheven.

**Art. 3.** Aan de nv Casablanca, Wouwerstraat 15, 2970 Schilde, wordt de gevraagde vergunning geweigerd voor het verder exploiteren en veranderen door toevoeging, wijziging en uitbreiding van een skipiste gelegen te Wouwerstraat 15, 2970 Schilde, op de kadastrale percelen, afdeling 3, sectie A, perceelnrs. 404x, 404t, 404r, 404n, 405l, 405p, 425, 426, omfattende:

- het houden van 4 lama's (vergund);
- koelinstallaties (2 koelcompressoren en 1 condensor (t.v.v. de bestaande installatie)) op basis van ammoniak (primair koelcircuit) en ethyleenglycol (secundair koelcircuit) voor de skipiste met een geïnstalleerde drijfkracht van

AMV/4984/1029

- in totaal 600 kW en een sneeuwmachine van 65 kW (nieuw) (totale geïnstalleerde drijfkracht van 665 kW, uitbreiding met 355 kW);
- metaalbewerkinginstallaties met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 15 kW (verplaatsing);
  - een grondwaterwinning op een diepte van 60 m met een maximaal opgepompt debiet van 13,5 m<sup>3</sup>/dag en 4.000 m<sup>3</sup>/jaar (nieuwe put t.v.v. de winning op een diepte van 70 m);
  - het lozen van huishoudelijk afvalwater in oppervlaktewater via een afvalwaterzuiveringsinstallatie (bestaand);
  - een transformator van 630 kVA (bestaand);
  - een garage/onderhoudswerkplaats (nieuw) ;
  - een koel- en vriescel van 85 kW (verplaatsing) en een warmtepomp van 50 kW (nieuw) (totale geïnstalleerde drijfkracht van 135 kW, bijkomend 32 kW);
  - opslagplaats voor totaal 672 l propaan in flessen (nieuw);
  - opslagplaats voor 7.300 liter P3-producten: 5.300 liter stookolie in een (verplaatste) houder en 2.000 liter afvalolie in vaten/bussen op een lekbak (bestaand);
  - opslagplaats voor 240 liter smeerolie in bussen (bestaand);
  - opslagplaats voor 500 liter gevaarlijke onderhoudsproducten in kleine verpakkingen (verplaatsing);
  - een skipiste (na renovatie/verbouwing);
  - tijdelijke grondwaterbemaling in het kader van de graafwerken voor het renovatieproject met een debiet van 450 m<sup>3</sup>/dag (nieuw).

**Art. 4.** Dit besluit wordt genoteerd in de rand van het notulenboek van de deputatie tegenover de notulering van het bestreden besluit.

Brussel, - 5 JAN. 2015

De Vlaamse minister van Omgeving,  
Natuur en Landbouw,

  
Joke SCHAUVLIEGE