

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0315 van 11 juni 2013  
in de zaak 1112/0589/SA/3/0530

*In zake:* de vzw **HOUTLANDSE MILIEUVERENIGING**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Peter DE SMEDT  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de heer **Wim VANDEPUTTE***

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Katia BOUVE  
kantoor houdende te 8420 De Haan, Mezenlaan 9  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 april 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 1 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ichtegem van 8 november 2011 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het uitbreiden van een serre en het aanleggen van een waterput.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

De Raad heeft met het arrest van 19 februari 2013 met nummer S/2013/0031 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevolen.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 mei 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tania VAN LAER die loco advocaat Peter DE SMEDT verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Ruben MOONEN die loco advocaat Katia BOUVE verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 22 mei 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 7 juni 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 12 juli 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ichtegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van een serre en het aanleggen van een waterput”*. De geplande uitbreiding heeft een oppervlakte van ongeveer 2,7 ha en wordt voorzien dwars op de bestaande serres.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 februari 1979 vastgestelde gewestplan 'Diksmuide-Torhout', gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 augustus 2011 tot en met 5 september 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 5 september 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 14 september 2011 een gunstig advies uit.

Middenkustpolder brengt op 15 september 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 28 september 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

*Gezien de omvang van het gevraagde en de dwarse oriëntatie van de uitbreiding ten aanzien van de bestaande serres ontstaat er een nieuwe insnijding in een landschappelijk waardevol gebied, waardoor er géén sprake kan zijn van een compacte uitbreiding. Dit wordt mede ondersteund door het gegeven dat de visuele impact van het serrecomplex nog zal toenemen. Hiermee komt de openheid van het landschap aldaar in het gedrang.*

*Aansluiten dient gesteld dat de uitbreiding tevens plaatsvindt in het 'Akkerlandschap Moore', die als een relictzone in de landschapsatlas wordt aangeduid. Dit betekent dat er aldaar heel wat interessante landschapselementen aanwezig zijn en waar de kenmerken van traditionele landschappen nog gaaf en herkenbaar zijn. Het zou dan ook betreurenswaardig zijn dat dergelijk gebied wordt 'opgeofferd', omdat 'aansluitende' gronden niet kunnen verworven worden.*

*In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dewelke op 4 augustus 2011 door de deputatie werd goedgekeurd, staat bij de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de deelruimte 'agrarisch polderlandschap', waarin het bedrijf is gelegen, dat de bestaande activiteiten (oa. serrebedrijven kunnen verder ontwikkelen) moeten bekeken worden in samenhang met het waardevol karakter van het gebied (oa. compacte uitbreiding, landschappelijke integratie,...). Bijgevolg is de voorliggende aanvraag niet conform de gewenste (gemeentelijke) ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Ook in de afbakeningsprocessen van de gebieden van de natuurlijke, agrarische- en bosstructuur voor de buitengebiedregio Kust-Polders-Westhoek wordt het vrijwaren van de openheid en de typische karakteristieken van het gebied als een belangrijke voorwaarde ingeschreven.*

*De voorgestelde beplanting in functie van de landschappelijke integratie is slechts minimaal en situeert zich voor het grootste gedeelte op gronden die niet in eigendom zijn van de aanvrager en geen deel uitmaken van de aanvraag. In de aanvraag zit er tevens géén akkoord van de betrokken eigenaars en het is dan ook maar de vraag in hoeverre*

*dit afdwingbaar is. Deze 'afwimpeling' van de beplanting richting andere percelen is allicht een gevolg van het volbouwen van de percelen, waardoor de landschappelijk integratie niet op eigen terrein kan plaatsvinden. Dit wijst op het feit dat de draagkracht van de percelen wordt overschreden.*

*Verder dient ook gewezen op de biologische waardering van de gronden. De graslanden en de aanwezige kleine landschapselementen bezitten een belangrijke ecologisch kwaliteit (in de nabijheid, zelfs van internationaal belang). In de visie voor de buitengebiedregio Kust-Polders-Westhoek wordt gesteld dat het microreliëf van het weidelandschap in een raamwerk van grachtenstelsel en te ontwikkelen kleine landschapselementen dient in stand gehouden en aandacht dient te gaan naar de aanwezige aan grasland gekoppelde fauna en flora.*

*Het niet kunnen verwerven van gronden (eigendomsstructuur), teneinde een compacte uitbreiding te (kunnen) verwezenlijken, is géén motivatie/argument om de voorliggende aanvraag (ruimtelijk) te onderbouwen of de (beoordelings)toets 'goede ruimtelijke ordening' te minimaliseren of te doorstaan.*

*Het is onduidelijk wat de impact is van de uitbreiding op de verkeersstromen? Hierbij rekening houdende dat de alle verkeer via smalle gemeentewegen dient afgewikkeld te worden richting het hogere wegennet.*

*Het voorliggende ontwerp werd reeds voor indiening van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning behandeld (punt 2) in het driepartijenoverleg (3PO) van 10 maart 2011. Hierbij werd onderstaande opmerkingen/conclusies genoteerd:*

*...*

*Tijdens het 3PO werd de mogelijkheid van belichte teelt aangehaald, doch in de aanvraag is hiervan géén sprake. Zodat dit blijkbaar niet langer een item/onderwerp vormt. Het is trouwens in het kader van lichtvervuiling niet wenselijk.*

*Het gevraagde is stedenbouwkundig onaanvaardbaar en tast de goede plaatselijke landinrichting aan.*

*...”*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ichtegem verleent op 4 oktober 2011 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

*“ ...*

*Het gevraagde is gelegen in een open agrarisch gebied met in de omgeving verspreide bebouwing. Het gevraagde kadert binnen de bedrijfsvoering van een 'tomatenkweker' en is noodzakelijk voor de duurzame uitbouw van het bedrijf. Het gevraagde beoogt een gevoelige uitbreiding van een bestaand serrecomplex. Het gevraagde betreft géén aanvraag tot de creatie van een nieuw serrebedrijf, doch enkel een uitbreiding ingevolge een bedrijfseconomische vraag.*

*In de aanvraag is er voldoende aandacht besteed aan de opvang van hemelwater. Inzake het hergebruik van het hemelwater is er géén discussie gezien de activiteit (volwaardig tuinbouwbedrijf).*

*Het gevraagde voorziet in een groenscherm ter landschappelijke inkleding van het serrecomplex, gestoeld op een advies van het POVL-afdeling PIVAL.*

*Het gevraagde is stedenbouwkundig aanvaardbaar en tast de goede plaatselijke ordening niet aan.*

...

#### **BESLUIT**

*Het gevraagde wordt GUNSTIG beoordeeld, onder volgende voorwaarde(n):*

- *de groenaanleg uit te voeren overeenkomstig het groenplan (inplantingsplan) in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de ingebruikname van de serre;*
- *het verplicht hergebruikt van opgevangen hemelwater d.m.v. een pomp en apart leidingcircuit;*
- *de spuistroom correct moet worden opgeslagen en afgevoerd, zoals vermeld in het mestdecreet en het BVR van 10/10/2008 betreffende nadere regels rond tuinbouw, zodat (grond)waterkwaliteit vrij blijft van verontreiniging uit agrarische bronnen;*
- *in functie van de gevoeligheid voor wateroverlast van de betrokken percelen wordt een te bufferen volume vooropgesteld van 330 m<sup>3</sup>/ha, bij een legingsdebiet van 10i/s/ha en een terugkeerperiode van 20 jaar voor overloop bij constante doorvoer;*
- *de bouw van de serres wordt voorzien op een overwelft gedeelte van de Noordwateringbeek (WN. 5.4.3.1.3.-polderwaterloop- er dient bij de bouw van de serres een controleput voorzien te worden met uitneembare panelen in de serre ter hoogte van de controleput- eveneens dienen de kopmuren geplaatst te worden op beide uiteinden van de overwelfing van de waterloop;*
- *het vestigen van een erfdienstbaarheid op de overwelfde waterloop blijft hier echter van toepassing;*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 3 november 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO.*

*Het bestaande serrecomplex wordt uitgebreid in zuidwestelijke richting, dwars op de bestaande bebouwing. De dwarse inplanting wordt gemotiveerd vanuit de eigendomsstructuur en is noodzakelijk vanuit de bedrijfsvoering.*

*Gelet op het feit dat de gewenste, grootschalige uitbreiding geen samenhang vertoont met de bestaande bebouwing en niet getuigt van een compacte opstelling en zuinig ruimtegebruik, gelet op de ligging in landschappelijk waardevol gebied (zie hieronder), is de aanvraag stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. De aangereikte motivatie is in dit opzicht onvoldoende.*

*De aanvraag is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, meer bepaald in de relictzone akkerlandschap Moere. De dwarse inplanting van de uitbreiding zorgt voor een onaanvaardbare insnijding van de open ruimte en tast de landschappelijke waarden van het gebied aan. Het gevraagde is niet inpasbaar in de omgeving.*

*Er wordt een landschappelijke integratie voorgesteld (conform advies POVLT afdeling PIVAL) met een aanplant van hoogstam es, knoteik en losse heg van heesters, bosplantsoen en gemengde aanplanten. Opvallend hierbij is dat de aan te planten hoogstam essen niet voorzien worden op de percelen die eigendom zijn van de aanvrager, waardoor de aan te planten essen geen deel kunnen uitmaken van voorliggende stedenbouwkundige aanvraag.*

*De voorgestelde beplanting is te beperkt en wordt slechts deels op eigen terrein voorzien. De gewenste uitbreidingen worden dicht tegen de perceelgrenzen/eigendomsgrenzen voorzien met (te) weinig plaats voor een landschappelijke integratie. De draagkracht van de percelen wordt dan ook overschreden.*

#### ALGEMENE CONCLUSIE

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ichtegem weigert op 8 november 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 22 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 februari 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

*De plaats van de aanvraag is gelegen in een open landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De landschappelijke inpasbaarheid vormt dan ook een cruciaal aspect bij de beoordeling van deze aanvraag.*

*De aanvraag grenst bovendien aan agrarisch gebied met ecologisch belang en is gelegen binnen een relictzone “Akkerlandschap Moere”.*

*De uitbreiding heeft een oppervlakte van ca 2,7 ha. Door de nefaste inplanting van de uitbreiding is de landschappelijke impact van de uitbreiding zeer groot voor dit open landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De uitbreiding wordt namelijk voorzien dwars op de bestaande bebouwing. De uitbreiding is absoluut niet compact en zorgt voor een onaanvaardbare bijkomende insnijding in het landschap. Hierdoor wordt de openheid van het landschap aangetast. Door de dwarse inplanting wordt het serrecomplex als dominant ervaren vanuit alle invalshoeken.*

*De weinig compacte uitbreiding zou het gevolg zijn van de eigendomsstructuur. Het niet kunnen verwerven van gronden/ de eigendomsstructuur kan echter geen argument zijn om een aanvraag, die het landschap aantast en bijgevolg in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, te gaan vergunnen.*

*Uit het dossier blijkt dat er een plan werd opgemaakt door INAGRO voor de landschappelijke inkleding van het serrecomplex. Dit plan zit echter niet in het dossier. Op het omgevingsplan wordt de bestaande en de toekomstige groenaanleg weergegeven. De voorziene beplanting is echter ontoereikend om de uitbreiding van ca 2,7 ha in te passen in het landschap.*

*Het voorzien van een landschappelijke inkleding kan slechts een bijkomend middel zijn om de integratie in het landschap te bevorderen. In de eerste plaats moet men er op toezien dat de uitbreiding op zich verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en dat de uitbreiding geen te grote impact heeft op het landschappelijk waardevolle gebied.*

*Zoals reeds hierboven werd opgemerkt is de voorgestelde inplanting absoluut niet compact en zorgt de grote uitbreiding, dwars op de bestaande serres, voor een onaanvaardbare insnijding in het landschap. De uitbreiding is bijgevolg onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

*De voorgestelde beplanting is ook deels gelegen op gronden die niet in eigendom zijn van de aanvrager en die geen deel uitmaken van de aanvraag. Het is niet aangewezen dat de landschappelijke inkleding wordt afgewenteld op andere percelen. Hierdoor heeft men ook geen enkele garantie dat de landschappelijke inkleding gerealiseerd zal worden.*

*Alle verkeer dient via smalle gemeentewegen afgewikkeld te worden richting het hogere wegennet. In de aanvraag wordt niks vermeld over de impact van de uitbreiding op de mobiliteit. Bijgevolg kan de aanvraag voor dit aspect onvoldoende beoordeeld worden.*

*Er kan geconcludeerd worden dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Na de hoorzitting van 7 februari 2012 beslist de verwerende partij op 1 maart 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*Er dient onderstreept dat het om een uitbreiding gaat van een bestaand bedrijf, het gaat dus geenszins om een nieuwe inplanting.*

*Ter hoorzitting werd aangetoond dat tomatenkweek tegenwoordig het volledige jaar door gerealiseerd moet kunnen worden en dat een uitbreiding dan ook noodzakelijk is om concurrentieel te blijven. Recent kreeg het bedrijf de gemeentelijke milieuprijs 2011.*

*Met de architect van aanvrager dient gewezen op de groenaanplantingen. De uitbreiding wordt voorzien op voldoende afstand van de perceelsgrenzen wat toelaat een inpasbare aanplanting te voorzien. Er wordt gekozen voor een combinatie van hoogstammen en losse heg van heesters, bosplantsoen en gemengde aanplanten (maat 60-90), zodat de aanplantingen het bedrijf integreren in de omgeving in plaats van het weg te stoppen achter een groenscherm, wat niet aangewezen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.*

#### **4D CONCLUSIE**

*Gelet dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming en gelet op de inspanningen met betrekking op de groenaanplantingen die het bedrijf integreren in de omgeving zodat de aanvraag ook de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat, kan de vergunning verleend worden.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De Raad heeft met het arrest van 19 februari 2013 met nummer S/2013/0031 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en hoedanigheid van de verzoekende partij**

De Raad heeft met het arrest van 19 februari 2013 met nummer S/2013/0031 vastgesteld dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang en hoedanigheid in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 4° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel, eerste onderdeel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in het eerste middel de volgende schendingen in:

“...  
schending van het gewestplan Diksmuide-Torhout (KB van 5 december 1979), artikel 2, §1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: Coördinatiedecreet), artikel 15.4.6.1 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), artikel 4.3.1. §1, 1°, b) en §2, 1° en 2°, in samenhang beschouwd met artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen (hierna: Formele Motiveringswet), alsmede de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheids- en belangenafwegingsbeginsel, het materieel motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.  
...”

De verzoekende partij wijst in het eerste onderdeel op het feit dat het projectgebied gelegen is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied dat volgens haar een unieke landschapswaarde heeft. De verzoekende partij stelt dat de loutere vaststelling dat de geplande bouwwerken slechts een uitbreiding zijn van een bestaand bedrijf, geen afdoende of concrete toetsing aan het esthetisch criterium inhoudt.

De verzoekende partij wijst op de ongunstige adviezen van zowel de gemeentelijke, gewestelijke als provinciale stedenbouwkundige ambtenaren en stelt tevens dat de omstandigheid dat er reeds bebouwing aanwezig is waarvan de aanvraag de uitbreiding beoogt, niet de verdere aantasting van het waardevol landschap rechtvaardigt. Het feit dat er wordt verwezen naar een groenscherm is op zich al indicatief dat de geplande werken moeilijk te verenigen zijn met de schoonheidswaarde van het landschap.

Bovendien leest de verzoekende partij in het advies van zowel de gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren dat de groenaanplantingen voor het grootste



gedeelte plaatsvinden op gronden die niet in eigendom zijn van de aanvrager en geen deel uitmaken van de aanvraag.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij de bestreden beslissing op afdoende gemotiveerde wijze heeft verleend. Zij wijst op het feit dat de aanvraag niet de inplanting van een nieuw bedrijf betreft, maar slechts een uitbreiding van een bestaand en vergund bedrijf aansluitend op de bestaande serres. De verwerende partij wijst eveneens op de omstandigheid dat een verdere uitbreiding in het verlengde niet tot de mogelijkheden behoort omwille van burgerrechtelijke aspecten.

Vervolgens onderstreept de verwerende partij dat er in casu geen sprake is van een groenscherm, maar van een landschapsintegratieplan en dat geopteerd is voor het integreren van de serre via een verderzetting van de bestaande beplantingen in plaats van de serre te camoufleren met een groenscherm. De bestaande toestand biedt thans geen enkele vorm van integratie.

3.

De tussenkomende partij wijst op de ruimere omgeving en de reeds bestaande bebouwing en het landschap in zijn totaliteit en meent dat de uitbreiding relatief beperkt te noemen is. De tussenkomende partij wijst ook op de verschillende gunstige adviezen die verleend werden voor deze aanvraag.

De tussenkomende partij stelt dat zij geen eigenaar dient te zijn van gronden waarvoor ze een vergunningsaanvraag indient omdat stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. De tussenkomende partij benadrukt dat in de bestreden beslissing wordt gemotiveerd dat het gaat om de uitbreiding van een bestaand bedrijf, dat de uitbreiding strikt noodzakelijk is en dat er een afdoende inpasbaarheid is in het landschap door de geplande vergroening. Deze motieven zijn volgens de tussenkomende partij niet kennelijk onredelijk en zijn afdoende.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De partijen betwisten niet dat de aanvraag gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Voor de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden gelden de bestemmingsvoorschriften neergelegd in de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (het Inrichtingsbesluit).

Uit de samenlezing van de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit volgt dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden op grond van een tweevoudig criterium moet worden getoetst: 1) een planologisch, hetwelk veronderstelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en 2) een esthetisch, hetwelk inhoudt dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

Met betrekking tot het esthetisch criterium dient de bestreden beslissing de motieven aan te duiden op grond waarvan geoordeeld wordt waarom de aanvraag al dan niet de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang brengt en een formele motivering betreffende de verenigbaarheid van de constructies met de schoonheidswaarde van het

landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze motieven moeten in feite juist en in rechte pertinent zijn. Ze moeten duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen.

2.

De Raad stelt samen met de verzoekende partij vast dat de bestreden beslissing zich beperkt tot het vaststellen dat de aangevraagde uitbreiding kadert binnen de bedrijfsvoering van een professioneel tuinbouwbedrijf. Onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening stelt de bestreden beslissing louter vast dat het gaat om een uitbreiding van een bestaand bedrijf en niet om een nieuwe inplanting, dat de uitbreiding noodzakelijk is om concurrentieel te blijven en dat er groenaanplantingen worden voorzien.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij bij haar beoordeling heeft nagelaten daadwerkelijk te onderzoeken of het voorwerp van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning verenigbaar is met de schoonheidswaarde van het landschap. De verwerende partij haalt geen andere motieven aan dan het feit dat het om de uitbreiding van een bestaand bedrijf gaat. Echter blijkt nergens uit deze motivering wat de impact is van de gekozen inplanting van de serre: de aanvraag voorziet immers de inplanting van een serre van 2,7ha haaks op de bestaande noordelijk gelegen serre.

Zowel de gemeentelijke, gewestelijke als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hebben een ongunstig advies verleend gelet op deze dwarse inplanting. De verwerende partij kon dus niet volstaan door enkel te motiveren dat de aanvraag kadert in de uitbreiding van een reeds bestaand bedrijf en kon de dwarse inplanting van de nieuwe serre niet volkomen negeren bij haar beoordeling.

De aanwezigheid van reeds bestaande serres in het landschap (waartegen de aangevraagde serres haaks worden ingepland) betekent ook niet dat de schoonheidswaarde van het landschap niet verder moet worden beschermd. Zeker gelet op de voorgestelde schaal en de dwarse inplanting, is een afdoende motivering op dit punt aangewezen. Dergelijke motivering ontbreekt evenwel in de bestreden beslissing.

Eén en ander klemmt des te meer aangezien de verwerende partij in haar beschrijving van de aanvraag zelf aangeeft dat de *“... bouwplaats is gelegen in een open landschappelijk waardevol agrarisch gebied”*. Indien de omgeving inderdaad een open landelijk karakter heeft, dan had zij de bij de beoordeling van de aanvraag, gelet op de omvang van de serre, des te meer rekening moeten houden met de schoonheidswaarde van het landschap, en meer specifiek de impact van de dwarse inplanting op het landschap nadrukkelijk dienen te onderzoeken en te beoordelen.

3.

De omstandigheid dat de verwerende partij groenaanplantingen noodzakelijk acht, toont op zich reeds aan dat de geplande constructies de schoonheidswaarde van het landschap miskennen of dreigen te miskennen. In zoverre de verwerende partij in de bestreden beslissing aanvoert dat *“de aanplantingen het bedrijf integreren in de omgeving in plaats van het weg te stoppen achter een groenscherm”*, doet dit geen afbreuk aan de vaststelling dat de verwerende partij faalt bij de beoordeling van het esthetisch criterium. De Raad wijst in dit verband op de adviezen van de gemeentelijke, gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die de voorziene beplanting (landschappelijke integratie) onvoldoende achten om de haakse inplanting en de impact ervan op het landschap te kunnen verantwoorden.

De overweging dat de uitbreiding moet worden gekaderd binnen de bedrijfsvoering van een bestaand professioneel tuinbedrijf waarbij de kweek van tomaten het hele jaar dient verzekerd te

zijn en dat de uitbreiding in dit verband noodzakelijk is om concurrentieel te kunnen blijven, is niet dienstig om het project zonder meer verenigbaar te achten met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota bijkomend stelt dat ‘...een uitbreiding in het verlengde van het bestaande complex omwille burgerrechtelijke aspecten niet tot de mogelijkheden behoort...’, is de Raad van oordeel dat dit een post factum motief betreft waarmee geen rekening kan worden gehouden.

4.

Gelet op de voorgaande overwegingen schendt de verwerende partij artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, en het materieel motiveringsbeginsel aangezien niet wordt aangetoond dat het aangevraagde verenigbaar is met de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 maart 2012, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een serre en het aanleggen van een waterput, op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkommende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.

4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 11 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,  
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER