

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0491 van 25 augustus 2015
in de zaak 1213/0026/SA/2/0022

In zake:

1. mevrouw **Herlinda DONDERS**
2. de vzw **NATUURPUNT OOST-BRABANT**

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

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 september 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 28 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de bvba BIO BLEESER-SWINNEN, zijnde de aanvrager van de vergunning, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geetbets van 8 februari 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een tuinbouwbedrijf.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3450 Geetbets, Steenweg op Kortenaeken 102 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummers 237d, 237e, 237g, 247a, 248b, 249a, 250s, 295d, 301d, 302b en 304b.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het arrest van 5 december 2012 met nummer S/2012/0248 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en werd de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Peter DE SMEDT die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. FEITEN

1.

Op 23 november 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geetbets een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de nieuwbouw van een tuinbouwbedrijf”*.

Het betreft het oprichten van een serrecomplex met bijhorende loods en inpandige woning, een verblijf voor seizoensarbeiders, een kantoor, twee wateropvangbekkens, een stookinstallatie en een frigo. De serres zijn bestemd voor glasteelt in volle grond van biologische tomaten en paprika's.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Tienen-Landen’, gelegen in agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen 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 6 december 2010 tot en met 5 januari 2011, worden acht bezwaarschriften ingediend, onder meer uitgaande van de verzoekende partijen, en één gemeenschappelijk bezwaarschrift in de vorm van een petitie, ondertekend door 102 personen.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 23 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De GECORO (gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening) neemt op 25 november 2010 een ongunstig standpunt in. Op 27 januari 2011, na toelichting van de aanvraag door de tussenkomenende partij, verleent de GECORO opnieuw volgend ongunstig advies:

“ ...

- *Dit is een prachtig project dat ze te volle willen steunen maar dan op een betere plaats.*
- *Deze inplantingsplaats is niet goed gekozen en de raad wenst de open ruimte, die er opgenomen is in het goedgekeurde structuurplan, te bevestigen.*
- *Dit project zou beter passen in de Biesemstraat tussen de daar al aanwezige serres.*

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 8 februari 2011 volgend ongunstig advies:

“ ...

Het project is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening om de volgende redenen:

- *Door de grootschaligheid en de aard van de bedrijfsactiviteiten is de impact op de omgeving erg groot.*
- ...
- *De bouwhoogte met de bijkomende grond aanvullingen zijn niet verantwoord ten opzichte van de aanpalende woningen op de percelen 242M en 88M.*
- *Komende vanuit Kortenaken zal men zicht krijgen op de twee grote ronde cilinders (WOT) van 20 meter lang en met een doorsnede van 4 meter met daarachter een zeer hoge serre. Het zicht naar het achterliggende landschap is volledig weg. Het bedrijf past niet in de omgeving.*
- *Er is onvoldoende rekening gehouden met de bestaande erfdienstbaarheden.*
- ...
- *De woning en de verblijfgelegenheden voor de seizoensarbeiders liggen veel te ver naar achter op het perceel en zullen hierdoor de privacy van de aanpalende bewoner storen (inkijk op de tuinen).*
- ...
- *Het verstoren van de natuurlijke afloop van de hoger gelegen percelen door het ophogen van het perceel.*
- ...
- *Het ontbreken van de nodige gasleiding ter hoogte van de bouwplaats.*
- ...
- *Dit project is niet in overeenstemming met het Gemeentelijk Structuurplan omdat het Structuurplan hier twee openruimte corridors voorzien heeft.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geetbets sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en weigert op 8 februari 2011 de stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager met de volgende motivering:

“ ...

Het College van burgemeester en schepenen sluit zich aan met het uitgebrachte advies van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar;

...

3. De aanvraag heeft de watertoets niet doorstaan.... Er zal ook een gevaarlijke toestand ontstaan wanneer de opvanggoten van de serre het water niet meer kunnen verwerken. Al het water zal dan gedwongen worden om naar deze lageregelegen woningen te stromen. Bezwaar is gegrond.

4,6,13. ... Ondanks dat de aanvraag betrekking heeft op een tuinbouwbedrijf dat wordt ingeplant in agrarisch gebied, brengt het project de goede ruimtelijke ordening in het gedrang. De open ruimte corridor is tot op vandaag onaangetast. In de onmiddellijke omgeving van het project zijn geen gelijkaardige bedrijven terug te vinden. Een project met een dergelijke omvang en typologie is onverenigbaar met de landelijke omgeving. Het project werkt de versnippering van de open ruimte structuur in de hand. Het project is stedenbouwkundig en planologisch niet verantwoord. De bezwaren zijn gegrond.

...

7. ... Het recht van privacy wordt aangetast door de ongelukkige inplanting van de woning en het verblijf voor de seizoensarbeiders achteraan in het bedrijfsgebouw. Hierdoor komen de ramen van deze vertrekken (op gelijkvloers en verdieping) op meer dan 50 meter vanaf de straat en hebben deze dan volledige inkijk op de tuinen van de aanpalende woningen. Deze bezwaren zijn gegrond.

...

12. De plannen geven inderdaad geen uitsluitsel over de landschappelijke inkleding van het project. Er zijn onvoldoende garanties dat het project zich zou kunnen integreren in de omgeving. Het bezwaar is gegrond.

...”

De aanvrager tekent tegen deze beslissing op 9 maart 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 9 mei 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende overwegingen:

“ ...

Hier dient afgewogen in hoeverre de omgeving versnipperd of structureel aangetast is. Een versnipperde omgeving kenmerkt zich als een omgeving die zich niet meer als een eenheid laat aflezen. Deze versnippering ontstaat door het naast en door elkaar bestaan van verschillende activiteiten en functies, een mengeling van gebouwen (volumes) wat hun omvang en typologie betreft, het doorsnijden van verschillende lijninfrastructuren enz... In voorliggend geval dient gesteld dat de omgeving nog af te lezen is als een uitgesproken groter aaneengesloten landbouwblok. De omgeving is weliswaar tot op zeker hoogte doorsneden door woonlinten, maar deze blijven ondergeschikt aan de landbouwfunctie. De bebouwing binnen deze linten is vrij homogeen kleinschalig, grote lijninfrastructuur is er niet. Dit maakt dat er nog sprake is van een aaneengesloten open geheel met behoorlijke doorzichten. Het is ook op die basis dat de plaats als een open corridor werd aangeduid binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Dit structuurplan kan, gezien art. 2.1.2 §7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, niet als beoordelingsgrond dienen voor het weigeren van een aanvraag, maar het ruimtelijk onderzoek dat voor deze plaats uitwijst dat er een relatief grote openheid bestaat, bevestigt de bevindingen ter plaatse.

Het bedrijf sluit met de gronden aan bij één ander landbouwbedrijf op het grondgebied van Kortenaken. Hier zijn de bedrijfsgebouwen echter compact gebundeld en nog gelegen op ca. 400m vanaf de aanvraag. Een aanvraag tot uitbreiding werd hier geweigerd, net om dit landschap niet verder te versnipperen. Gezien de grote afstand kan hier niet over een werkelijke bundeling gesproken worden. Er zijn dus geen constructies in de omgeving aanwezig die de impact die het voorliggend gebouw op de omgeving zouden kunnen verzachten. Met gevellengtes van ca. 200m tot ca. 300m wordt tot een schaalbreuk gekomen die op geen enkele manier verzacht kan worden. Bovendien zou de inplanting bovenop het plateau gebeuren, wat de zichtbaarheid voor de omgeving vergroot.

De aanvrager verdedigt de keuze van de inplantingsplaats vanuit de behoefte aan de aanwezigheid van een middendruk gasleiding. Uit de weigering blijkt echter dat deze zich slechts op ca. 1350m vanaf de aanvraag bevindt en dit argument niet kan opwegen tegen afwegingen van ruimtelijke aard.

d) In ondergeschikte orde kan worden opgemerkt dat de minimale afstand van 6m die gehanteerd werd, zijnde de 45° schaduwhoek (hoogte van de kroonlijst), tegenover de achtergelegen woningen 76 en 78, aan een doodlopend zijstukje van de steenweg, ontoereikend is. Zelfs in het geval dat een inplanting van een dergelijk grootschalig gebouw op deze plaats zou kunnen verdedigd worden zou hier minstens een groene buffer benodigd zijn. Dit temeer gezien het geplande reliëfverschil van ca. 3m, dat de serres hier nog een meer dominant karakter zullen geven.

Conclusie

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

- De aanvraag is gepland binnen een resterend dun bebouwd gebied binnen de gemeente, waarbij er nog een reële openheid is met vrije doorzichten. Met een serrecomplex dat zich in twee richtingen over honderden meters uitstrekt, op dit hoge punt in het landschap, wordt deze openheid drastisch verstoord;*
- De aanvraag is gepland in een omgeving die slechts beperkt versnipperd is en waarbinnen geen andere grootschalige bebouwing werd ondergebracht, zodat de schaalbreuk met de omgeving op geen enkele wijze verzacht wordt;*
- De afstand tot de bebouwing van het aanpalende landbouwbedrijf op het grondgebied van Kortenaken is te groot om over een bundeling van landbouwbedrijven te spreken;*

...

Na de hoorzitting van 9 juni 2011, beslist de verwerende partij op 9 juni 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen met een aangetekende brief van 12 augustus 2011 bij de Raad beroep aan dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van vermelde beslissing. Met een arrest van 6 december 2011 (nr. S/2011/0153) wordt de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 9 juni 2011 onbepaald uitgesteld.

Met een arrest van 10 april 2012 met nummer A/2012/0132 vernietigt de Raad de beslissing van 9 juni 2011 van de verwerende partij omwille van een niet afdoende motivering van het project vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de impact op het nabijgelegen perceel van de eerste verzoekende partij en voor wat betreft de inpasbaarheid in het landschap.

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure hernomen.

In zijn verslag van 18 juni 2012 herneemt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn eerder ingenomen standpunt en voegt hieraan nog het volgende toe (zie vetdruk):

“ ...

*e) In ondergeschikte orde kan worden opgemerkt dat de minimale afstand van 6m die gehanteerd werd, zijnde de 45° schaduwhoek (hoogte van de kroonlijst), tegenover de achtergelegen woningen 76 en 78, aan een doodlopend zijstukje van de steenweg, ontoereikend is. Zelfs in het geval dat een inplanting van een dergelijk grootschalig gebouw op deze plaats zou kunnen verdedigd worden zou hier minstens een groene buffer vereist zijn. **Temeer gezien het geplande hoogtepeilverschil van ca. 3m, dat de serres hier nog een meer dominant karakter zullen geven. De voorgestelde heg als buffer kan ook niet volstaan om het complex voldoende af te schermen en er zal voor de buur een onaanvaardbare zichtbelemmering ontstaan. Het complex reikt dan ook ten opzicht van de buren zeer diep in het landschap.***

*f) **Samenvattend (art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) kan gesteld worden dat de aanvraag een overdreven hinder zal doen ontstaan voor de aanpalenden en hun gebruiksgenot zal schaden. Ook het bodemreliëf wordt op een onaanvaardbare manier gewijzigd. De schaal van het project en het ruimtegebruik is overdreven, met een visueel-vormelijke uitwerking die ook met de nodige afscherming onvoldoende kan opgevangen worden. Functioneel is de bestemming dus niet inpasbaar op de plaats.***

Conclusie

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

- de aanvraag is gepland binnen een resterend dun bebouwd gebied binnen de gemeente, waarbij er nog een reële openheid is met vrije doorzichten. Met een serrecomplex dat zich in twee richtingen over honderden meters uitstrekt, op dit hoge punt in het landschap, wordt deze openheid drastisch verstoord;*
- de aanvraag is gepland in een omgeving die slechts beperkt versnipperd is en waarbinnen geen andere grootschalige bebouwing werd ondergebracht, zodat de schaalbreuk met de omgeving op geen enkele wijze verzacht wordt. De visueel-vormelijke uitwerking van het project maakt niet dat deze schaalvergroting ongedaan wordt gemaakt of aanvaardbaar wordt;*
- de afstand tot de bebouwing van het aanpalende landbouwbedrijf op het grondgebied van Kortenaken is te groot om over een bundeling van landbouwbedrijven te spreken;*
- **de aanvraag zal een overdreven hinder doen ontstaan voor de aanpalenden, waarbij hun gebruiksgenot geschaad wordt;***
- **de reliëfwijziging ter hoogte van de perceelsgrens vergroot de hinder tegenover de aanpalenden nog;***

...”

Na de hoorzitting van 28 juni 2012 beslist de verwerende partij op 28 juni 2012 om onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

b) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone, noch binnen een infiltratiegevoelige of erosiegevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de

infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. Een hemelwateropslag van 10782m³ is voorzien volgens de aanstiplijst, om binnen de bedrijfsvoering te recupereren. Op plan is af te lezen hoe het over twee bassins van 9633m³ en 1134m³ gaat (samen dus 10767m³). De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De impact op de mobiliteit kan laag ingeschat worden langs deze drukkere verbindingsweg.

d) Voor de inplanting van glastuinbouwbedrijf kan verwezen worden naar het toetsingskader dat werd aangereikt vanuit de Vlaamse Overheid (mededeling 12 maart 2004). Dit toetsingskader heeft geen juridische kracht maar ondersteunt een ruimtelijke afweging. Volgens dit toetsingskader is er geen beperking om reden van de ligging in agrarisch gebied of is er geen afstandsregel tegenover een landelijk woongebied (hier op 200m). De plaats is niet gelegen in beschermd landschap, een relictlandschap, noch in een VEN-gebied, vogel- of habitatrichtlijngebied of in een biologisch waardevol gebied, noch in een risicogebied voor overstromingen, een waterwinningsgebied of een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het is goed is gelegen in een herbevestigd agrarisch gebied. Dit betekent dat er enkel een ruimtelijke afweging kan gemaakt worden waarbij de mogelijkheid tot inplanting niet beperkt wordt vanuit andere beleidsdomeinen.

De aanvraag betreft de inplanting van een nieuwe bedrijfszetel. Bij het inplanten van nieuwe bedrijfszetels, ook wanneer deze planologisch in overeenstemming zijn met de voorschriften voor het agrarisch gebied, dient afgewogen te worden of de gekozen inplantingsplaats aanvaardbaar is. Bij de inplanting van nieuwe landbouwgebouwen wordt vertrokken van een inplanting die zo min mogelijk schade aanbrengt aan de omliggende ruimte. Er wordt vooropgesteld om maximaal aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en plaatsen op te zoeken die structureel aangetast zijn. Het aangereikte toetsingskader gaat dieper in op dit algemeen uitgangspunt.

Het belang voor de tuinbouwsector om aan schaalvergroting te doen, leidt ertoe dat plaatsen dienen gezocht te worden waar dit mogelijk is. Ongetwijfeld leidt dit in elke context tot afname van de open ruimte, maar hier dient de draagkracht van elke specifieke omgeving tegen afgewogen te worden. Hier dient afgewogen in hoeverre de omgeving versnipperd of structureel aangetast is. Een versnipperde omgeving kenmerkt zich als een omgeving die zich niet meer als een eenheid laat aflezen. Deze versnippering ontstaat door het naast en door elkaar bestaan van verschillende activiteiten en functies, een mengeling van gebouwen (volumes) wat hun omvang en typologie betreft, het doorsnijden van verschillende lijninfrastructuren, enz...

De betrokken omgeving kan noch als zeer gesloten gedefinieerd worden (geen aanzienlijke bebouwing of zeer dichte bebouwing), noch als zeer open (geen grote ongerepte landbouwblokken zoals de ruilverkavelingen 10km meer naar het zuiden). De openheid wordt gebroken door een grote verlinting en de aanwezigheid van veel zonevreemde bebouwing, en daarnaast ook relatief veel boomgaardfragmenten

(toenemend naar het westen). De omliggende linten reiken langs alle zijden tot op relatief kleine afstand vanaf de aanvraag. Het lint langs de Steenweg op Kortenaak eindigt op 150m ten oosten van de inplantingsplaats, dat langs de Schansstraat op 350m ten westen van de inplantingsplaats, dat langs de weg Nieuwdorp tot op ca. 200m ten noorden van de aanvraag en dat langs de Bergenstraat tot op 220m vanaf de aanvraag. Dicht bij de inplantingsplaats bevindt zich nog zonevreemde bebouwing. De aard van dit landschap, het bebouwde licht hellende plateau tussen de Velpe en de Gete, sluit het verder invullen met een grootschalige landbouwfunctie niet uit. Werkelijke ruime doorzichten zijn er hier niet.

Hier dient opgemerkt dat het serrecomplex, ondanks de bijzonder grote afmetingen, die onmiskenbaar een schaalbreuk met zich meebrengt, geen 'harde' ingreep kan genoemd worden. Door de lichtheid van de structuur, en het weerkaatsende gegeven van de wanden wordt makkelijker tot een integratie gekomen in vergelijking tot het gangbaar materiaalgebruik voor grote landbouwgebouwen. Gezien de aard van de omgeving en het intrinsiek karakter van de aangevraagde bebouwing dient gesteld dat de draagkracht van de omgeving voldoende is. De aanvraag is inpasbaar in het omliggende landschap.

De inplantingsplaats die door de gemeente wordt naar voren geschoven meer oostelijk in de gemeente (omgeving Rummen) is nog meer versnipperd, onder meer ook door kleinschalige glastuinbouw, maar laat door deze versnippering niet langer toe om een voldoende groot landbouwblok te vinden. Bovendien is de argumentatie van de aanvrager valabel dat de aanwezigheid van een middeldruk gasleiding nodig is. Deze bevindt zich nu nog op 1km vanaf de aanvraag, maar een compromis voor een verdere verbinding wordt onderhandeld. Op de lokatie zoals die door de gemeente als meest opportuun wordt geacht in Rummen is dit niet aanwezig, zodat een vestiging hier niet realistisch is.

Aangaande de stedenbouwtechnische opvatting van de aanvraag dient opgemerkt dat overal de bouwvrije stroken aangepast zijn aan de hoogte van het gebouw (45° schaduwhoek-regel), en gezien de lichtdoorlatende aard van de constructie dit zeker als afdoende kan beschouwd worden. De huisvesting van het personeel gebeurt aansluitend op de straat en ook op voldoende afstand van de omliggende bebouwing. De achtergevellijn van de loods is ongeveer gelijk met die van de aanpalende zonevreemde woning. Waar nodig zijn gepaste groenschermen (bosjes en houtkanten) en heggen voorzien.

Inzake de impact op de aanpalende zonevreemde woning dient gesteld dat de aanwezigheid van een zonevreemde woning niet kan verhinderen dat de basisbestemming van het gebied wordt gerealiseerd en geen hypotheek mag leggen op de ontwikkeling van landbouwexploitaties die eigen zijn aan het gebied. Een zeker evenwicht tussen de percelen dient in elke planologische context nagestreefd te worden (privacy-bezonnig-afwatering), maar het decreet heeft enkel voorzien in afwijkingsbepalingen die de bestemming van zonevreemde woningen en de bescherming van het eigendomsrecht vertalen, maar niet in de creatie van een woonomgeving waarin vrije doorzichten tot de norm van het basiswooncomfort behoren. Door de inplanting van de loods wordt een dergelijk vrij doorzicht onmiskenbaar opgegeven, maar het zicht op landbouwbedrijven hoort bij de normaal te dragen hinder binnen het landbouwgebied. Afstandsregels inzake hinder zijn nooit toepasselijk op zonevreemde woningen.

In zoverre wel gewaakt dient te worden over het normale evenwicht tussen de percelen dient gesteld dat er tussen de woning en de serres een afstand van ca. 9m voorhanden is. De serre heeft een kroonlijsthoogte van 6.30m hoog vanaf het genormaliseerd

maaiveld, terwijl dit genormaliseerd maaiveld gelijk is aan het straatpeil ter hoogte van de toegang langs de Steenweg op Kortanaken. Vermits het terrein 2m afhelt tot bij de woning van de bezwaarindiener, wil dit zeggen dat de kroonlijsthoogte hier op 8.30m boven het terrein van de aanvrager uitkomt. Daarmee werd een schaduwhoek van 45° gerespecteerd. Dit is gangbaar bij de inplanting van grotere constructies. Vanwege de lichtdoorlatende aard van de constructie dient deze schaduw overigens gerelativeerd te worden. Het talud beneemt 4m vanaf de gevel van de serre, met bovenaan een vlak stuk, de vlakke strook tot de perceelsgrens bedraagt 2m. Al deze breedtes zijn afdoende om het evenwicht tussen de percelen te bewaren.

Blijkbaar geeft de buur voorkeur op het zicht op een heg boven het zicht op deze glazen wanden. Uit visueel-esthetisch oogpunt zijn beide opties gelijkwaardig. Het ontwerp voorziet in een groeninkleding met een heg. Een hoogte van deze heg is niet vastgelegd. Een hoogte van 6m kan hier worden vooropgesteld om het gebouw volledig aan het zicht te onttrekken. Bijkomend kan het zicht op het waterbassin (150m achter de woning van de bezwaarindiener, en met een dam rondom) nog met een vervolg op deze heg afgeschermd worden.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;
- de omgeving is aangetast door verlinting en verspreide bebouwing, waardoor de openheid niet groot is en de draagkracht van de plaats voldoende is om een schaalvergroting op te vangen;
- er is voldaan aan alle stedenbouwtechnische vereisten voor een goede perceelsinrichting;
- alle afstandsregels om het evenwicht tussen de percelen te bewaren zijn in acht genomen, en een aangepast groenplan waarborgt een afscherming tot de nabijgelegen zonevreemde woningen.

Aan de vergunning dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:

- het bijgevoegde landschapsplan wordt nageleefd, en uitgebreid met een heg aan de oostelijke perceelsgrens ter hoogte van waterbassin 2. De heggen ter hoogte van de zuidelijke perceelsgrens en ter hoogte van het waterbassin bestaan uit haagbeuk en zwarte els, zoals opgenomen in de soortenlijst, en worden na het uitgroeien gesnoeid op 6m hoogte. De beplantingen worden aangebracht binnen het eerste plantseizoen na de beëindiging van de werken.

...

7. Besluit

...

Art. 2

De aanvraag inzake het bouwen van een tuinbouwbedrijf, gelegen Steenweg op Kortanaken 102 te Geetbets, kadastraal bekend afdeling 1, sectie F, perceelnummers 237d, 237e, 237g, 247a, 248b, 249a, 250s, 295d, 300f, 301d, 302b en 304b, te vergunnen, met volgende voorwaarden:

- het bijgevoegde landschapsplan wordt nageleefd, de beplantingen worden aangebracht binnen het eerste plantseizoen na de beëindiging van de werken;
- heg 2 wordt na het uitgroeien gesnoeid tot op 8m hoogte.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

De verwerende partij heeft op 5 januari 2012 een milieuvergunning verleend aan de aanvrager voor het exploiteren van een tuinlandbouwbedrijf. De verzoekende partijen hebben tegen deze beslissing administratief beroep ingediend. Op 2 april 2013 heeft de Vlaamse minister van Leefmilieu, Natuur en Cultuur het beroep deels gegrond verklaard en de milieuvergunning verleend onder voorwaarden.

De Leidend Ambtenaar van het Departement RUIMTE VLAANDEREN heeft bij brief van 14 september 2012 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1213/0041/SA/2/0034.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de eerste verzoekende partij

1.

De verwerende partij betwist het rechtens vereiste belang van de eerste verzoekende partij. Zij meent dat het loutere nabuurschap niet volstaat om het vereiste belang te staven. De verwerende partij stelt dat de eerste verzoekende partij volkomen zonevreemd midden in een agrarisch gebied woont, waardoor ze niet hetzelfde wooncomfort kan verwachten en dat zij niet de uiteindelijke bestemming van het landbouwgebied in de weg kan staan. De verwerende partij meent dat de aanwezigheid van een zonevreemde woning niet tot gevolg kan hebben dat er geen landbouw en tuinbouw meer kan worden beoefend in een agrarisch gebied.

2.

De eerste verzoekende partij heeft in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk gemaakt dat zij als derde belanghebbende rechtstreekse en onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, met name mogelijke visuele hinder, aantasting van de privacy, verlies van licht en bezonning, verlies van uitzicht en de aantasting van haar woon- en leefkwaliteit.

Het gebeurlijk zonevreemd zijn van de woning van de verzoekende partij ontnemt op zich niet haar belang en maakt haar belang ook niet onwettig aangezien rekening moet gehouden worden met de bestaande toestand.

De situatie van de eerste verzoekende partij is bovendien niet gewijzigd sinds het door de Raad uitgesproken vernietigingsarrest van 10 april 2012, waar het belang van de verzoekende partij reeds werd bevestigd. Er zijn dan ook geen redenen om nu anders te oordelen.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt dan ook over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De ingeroepen exceptie is niet gegrond.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de tweede verzoekende partij

1.

De verwerende partij betwist het rechtens vereiste belang van de tweede verzoekende partij. De verwerende partij stelt dat het louter aanhalen van een nietszeggende algemene bewering van de ‘aantasting van de aanwezige landschapswaarde’ niet kan volstaan om aan te tonen dat de groep wiens collectieve belangen zij al zou beschermen door de inplanting van het serrebedrijf ernstig in hun belangen zullen worden bedreigd of geschaad.

2.

De Raad stelt vast dat de tweede verzoekende partij als belanghebbende “*procesbekwame vereniging*” optreedt namens een groep wiens “*collectieve belangen door de vergunningsbeslissing zijn bedreigd of geschaad*” in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 4° VCRO en dit omdat zij zou beschikken “*over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten*”.

Door een procesbekwame vereniging kan bij de Raad een beroep op ontvankelijke wijze ingesteld worden wanneer deze vereniging het volgende kan aantonen:

- a. Dat zij namens de groep een collectief belang nastreeft in overeenstemming met de statutaire doelstellingen van de vereniging (te onderscheiden met algemeen belang) en waarbij het collectief belang niet de optelsom is van de individuele belangen van haar leden;
- b. Dat het ingeroepen collectief belang door de bestreden beslissing bedreigd of geschaad wordt;
- c. Dat de vereniging beschikt over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten.

Artikel 3 van de statuten omschrijven het doel van de tweede verzoekende partij:

“ ...

De vereniging heeft tot doel de duurzame instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het behoud van in het wild voorkomende fauna en flora, het natuurbeheer, natuurbeleving, natuurstudie, beleidsbeïnvloeding, vorming en educatie rond natuur en de ruimtelijke en milieucondities die noodzakelijk zijn voor deze instandhouding, herstel en ontwikkeling van de natuur. Daarnaast wil de vereniging ook optreden voor een betere landschapsbescherming en het ecologisch en ruimtelijk inpassen van het menselijk handelen. De vereniging kadert haar werkingsdomeinen in een streven naar duurzame ontwikkeling.

De vereniging schept kansen voor leden, vrijwilligers en professionele medewerkers om deel te nemen aan het realiseren van de maatschappelijke opdracht. De vereniging is dus tegelijk een hefboom voor maatschappelijke verandering en een middel tot persoonlijke ontplooiing van de leden, actieve vrijwilligers en professionele medewerkers.

...”

De werking van de vereniging wordt eveneens in artikel 3 en 7 van de statuten omschreven.

De Raad dient vast te stellen dat de tweede verzoekende partij een collectief belang nastreeft dat duidelijk onderscheiden is van het algemeen belang. Bovendien stelt de Raad vast dat de statuten van de tweede verzoekende partij een duidelijke geografische beschrijving bevatten, namelijk de gemeenten in de provincie Vlaams-Brabant, voornamelijk ten oosten van Brussel. De

bestreden beslissing heeft dus betrekking op het werkingsgebied van de tweede verzoekende partij zodat er een evenredigheid bestaat tussen het materieel en het territoriaal actieterrein van de verzoekende partij enerzijds, en de draagwijdte van de bestreden beslissing anderzijds.

Uit de statuten van de verzoekende partij blijkt dat de doelstellingen van de verzoekende partij niet beperkt zijn tot de individuele belangen van haar leden. Haar doelstelling is niet beperkt tot het beheer van de natuurgebieden en het behoud van de fauna en flora, maar is tevens gericht op de bescherming van het landschap en de belevingswaarde van de landschap- en natuurwaarden. Tezelfdertijd beoogt de verzoekende partij het menselijk handelen ecologisch en ruimtelijk in te passen in deze landschapsbescherming. Deze doelstelling kan beschouwd worden als een collectief belang dat onderscheiden is van het algemeen belang.

In haar verzoekschrift toont de tweede verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing haar collectief belang kan bedreigen of schaden. De Raad weerhoudt de beschreven aantasting van diverse landschapswaarden en de ermee verbonden belevingswaarde van de omgeving. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

Tenslotte blijkt uit de statuten en uit de gegevens medegedeeld door de tweede verzoekende partij dat zij een duurzame en effectieve werking heeft en dat zij werkzaam is in de regio waar de bestreden beslissing zou ten uitvoer gebracht worden.

De Raad stelt verder vast dat de tweede verzoekende partij een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden, aan haar verzoekschrift heeft gevoegd.

De situatie van de tweede verzoekende partij is sinds het vernietigingsarrest van 10 april 2012 niet gewijzigd. Er zijn dan ook geen redenen om nu anders te oordelen. De tweede verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 4° VCRO en de vereiste hoedanigheid.

De ingeroepen exceptie is niet gegrond.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In het enig middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO, de schending van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de schending van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel van het enig middel stellen de verzoekende partijen dat bij de toekenning van een vergunning rekening dient gehouden te worden met de functionele inpasbaarheid, de schaal van het bouwwerk, het ruimtegebruik, de visueel vormelijke elementen en de hinder die zich door de toekenning van de vergunning kan voordoen, kortom de overeenstemming van het project met de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken van de omliggende omgeving, waarbij de verwerende partij dient rekening te houden met de bestaande toestand en met de sociale, landschappelijke en ecologische gevolgen zoals vermeld in artikel 1.1.4 VCRO. Volgens de

verzoekende partijen ligt het bouwperceel binnen een open ruimtegebied met een bijzondere landschappelijke waarde. Door de realisatie van de vergunning zal niet alleen afbreuk worden gedaan aan deze bijzondere waarde van het landschap maar ook aan de woon - en leefkwaliteit van de omwonenden aangezien het tuinbouwbedrijf op zeer korte afstand van de woningen wordt ingeplant.

In het tweede onderdeel van dit middel wijzen de verzoekende partijen op de beleidsnota van de Vlaamse regering van 12 maart 2004 houdende een toetsingskader voor de beoordeling van de inplanting of uitbreiding van glastuinbouwbedrijven waarin gesteld wordt dat bij de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning moet gezorgd worden dat het (open) landschap zo veel als mogelijk wordt gevrijwaard. Zij stellen dat het behoud van het open karakter ook vooropgesteld wordt door het ruimtelijk structuurplan van de provincie Vlaams-Brabant en door het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zodat deze beleidsbepalingen, hoewel ze geen rechtstreekse toetsingsgrond kunnen zijn voor de vergunning, toch moeten betrokken worden in de beoordeling van het aangevraagde in het licht van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij zou aan deze beleidsbepalingen totaal zijn voorbij gegaan.

De verzoekende partijen wijzen ook op het negatieve advies van de GECORO en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dit vlak en stellen in het derde onderdeel dat de verwerende partij niet voldaan heeft aan haar verscherpte motiveringsplicht om deze andersluidende adviezen op een zorgvuldige en afdoende wijze te weerleggen.

De verzoekende partijen benadrukken dat de voorgenomen inplanting van een dergelijk grootschalig serrecomplex het open landschap op dominante wijze beheerst, wat ook in diverse adviezen wordt bevestigd. Zij menen dat de verwerende partij is uitgegaan van een onjuiste, minstens onredelijke appreciatie van de bestaande toestand. Zo is het foutief vast te stellen dat in het gebied heel wat verlinting en zonevreemde bebouwing voorkomt en dat er geen sprake is van ruime doorzichten. De verzoekende partijen brengen een luchtfoto bij om het tegendeel aan te tonen.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij de impact van het serrecomplex marginaliseert door niet te vertrekken van een juiste voorstelling van de toestand ter plaatse. Zij wijzen op het arrest van de Raad die een eerdere beslissing heeft vernietigd omdat het project de ruimtelijke draagkracht van het gebied overschrijdt.

De verzoekende partijen verwijten tevens aan de verwerende partij dat de hinderimpact van de constructie op de omwonenden niet afdoende in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening werd betrokken. Ze stellen dat enkel wordt verwezen naar de bouwvrije stroken, het lichtdoorlatend karakter van de serre, de achtergevellijn van de loods en het landschapsplan met de voorziene heg, maar dat in de bestreden beslissing nergens concreet wordt gemaakt hoe deze elementen de hinder zou kunnen herleiden tot een aanvaardbaar niveau. Voor de beschrijving van de te ondergane hinder verwijzen de verzoekende partijen verder naar de uiteenzetting onder het onderdeel "*V. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel (MTHEN)*" waarin de eerste verzoekende partij staft met foto's dat zij momenteel zicht heeft op het achterliggende landschap en dat de hoogte van de serre en het hoogtepeilverschil van 3 meter ervoor zal zorgen dat het uitzicht van de eerste verzoekende partij volledig zal verloren gaan. De eerste verzoekende partij wijst ook op de gevelbreedtes van 195,5 meter en 296,5 meter en dat in een tweede fase een uitbreiding met 2,2 ha zal worden voorzien. De eerste verzoekende partij voert aan dat zij zal lijden aan landschapsverontreiniging en aantasting van haar privacy door de inkiijk. De tweede verzoekende partij voert eveneens de aantasting van de landschapswaarde aan.

De verzoekende partijen stellen dat de bijkomende voorwaarde van de aanleg van de heg aan de oostelijke perceelsgrens enkel aan toont dat men verwoed probeert de breuk op de landschappelijke omgeving en de visuele hinder van het complex te maskeren. De verzoekende partijen stellen dat de grote schaal van het project en de inplanting ervan zo dicht bij de woning van de eerste verzoekende partij een wanverhouding veroorzaakt waardoor het project onverenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg. Het enkele feit dat de woning zonevreemd is, betekent volgens de verzoekende partijen niet dat de aanvraag voor een zone-eigen constructie zou kunnen ontsnappen aan het concept van de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen stellen dat er geen evenwichtige belangenafweging heeft plaatsgehad.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij niet expliciet de standpunten van de Gecoro of de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dient te weerleggen. De verwerende partij stelt dat het oprichten van een tuinbouwbedrijf in een agrarisch gebied niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het gewestplan zodat enkel een ruimtelijke afweging kan gemaakt worden uit hoofde van de goede ruimtelijke ordening waarbij de mogelijkheid tot inplanting niet kan beperkt worden vanuit andere beleidsdomeinen. Zij meent dat in de bestreden beslissing voldoende wordt gemotiveerd dat de omgeving niet kan worden aanzien als zeer open zodat de inplanting van dit serrebedrijf mogelijk is aangezien het ontwerp maximaal aansluit bij de bestaande bebouwing. In de bestreden beslissing werd geoordeeld dat de verwerende partij heeft overwogen dat een serre in elke context ongetwijfeld leidt tot afname van de open ruimte maar dat de draagkracht van elke specifieke omgeving ertegen moet worden afgewogen. De verwerende partij heeft geoordeeld dat er geen werkelijke doorzichten zijn en dat, gezien de aard van de omgeving en het intrinsiek karakter van de aangevraagde bebouwing, gesteld dient te worden dat de draagkracht van de omgeving voldoende is. Er is geen tegenstrijdigheid in de motivering dat de inplanting van het serrecomplex een schaalbreuk met zich meebrengt doch dat dit geen 'harde' ingreep kan worden genoemd. De verwerende partij wijst er tenslotte op dat de impact van het serrecomplex op de omliggende percelen wel degelijk werd onderzocht.

3.

De verzoekende partijen wijzen in hun wederantwoordnota op het arrest van de Raad van 10 april 2012 waarin zij lezen dat in het licht van de feitelijke kenmerken van de plaatselijke aanleg enerzijds en deze van het aangevraagde anderzijds, de beoordeling van de verwerende partij dat het project de toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaat, niet in redelijkheid verantwoord is. De verzoekende partij stellen dat noch de kenmerken van de plaatselijke aanleg noch die van de aanvraag gewijzigd zijn, waardoor de beoordeling van de verwerende partij nu niet plots wel zorgvuldig en redelijk zou zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een agrarisch gebied en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming principieel hiermee overeenstemt. Ook in het arrest van 10 april 2012 werd duidelijk voorop gesteld dat het aangevraagde een zone-eigen constructie betreft en dat er geen discussie bestaat omtrent de planologische verenigbaarheid van het aangevraagde.

Het behoort tot de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO te onderzoeken of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij dient dit te doen aan de hand van de aandachtspunten en

criteria die voor de aanvraag noodzakelijk of relevant zijn, daarbij rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft kunnen oordelen of de te vergunnen bouwwerken in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.

2.

Met het arrest van de Raad van 10 april 2012 met nummer A/2012/0132 werd de vorige vergunningsbeslissing van de verwerende partij vernietigd op grond van de volgende motieven:

- a) wegens een gebrek aan afdoende motivering met betrekking tot de functionele inpasbaarheid van het aangevraagde, meer bepaald wat betreft de ruimtelijke gevolgen (visueel-vormelijke, bouwvrije stroken, aard materialen, aanplanting heg) op de omliggende percelen en in het bijzonder het perceel van de eerste verzoekende partij,
- b) wegens een gebrek aan afdoende motivering wat betreft de inpasbaarheid van het landschap.

Met betrekking tot de ruimtelijke draagkracht kwam de Raad tot de volgende conclusie:

“De Raad is van oordeel dat gezien de grote schaal van het project, ook al is er op zich geen planologische strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften, de inplanting ervan zo dicht bij de woning van de eerste verzoekende partij is voorzien, dat dit totaal in wanverhouding staat met een afgewogen concept van goede ruimtelijke ordening en aldus onverenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg.

De door de bestreden beslissing gegeven motieven van de bouwvrije stroken en de lichtdoorlatende aard van de constructie, noch de aanplanting van een gedeeltelijke heg verantwoorden niet in redelijkheid de te verwachten grote potentiële hinder voor de aangelanden.”

en met betrekking tot de inpasbaarheid in het landschap tot de volgende conclusie:

“De Raad stelt samen met de verzoekende partijen vast dat de aanwezigheid van verlinting of zonevreemde gebouwen in de omgeving niet verhindert dat het landschap op de plaats waar de grootschalige constructie wordt ingeplant, wel de kenmerken heeft van een open panoramisch landschap. De Raad stelt geen grote verlinting van de omgeving vast. ...

De Raad stelt vast dat, gelet op het open karakter van het landschap, en zeer grote afmetingen van het geplande serrecomplex, de verwerende partij niet in alle redelijkheid kon vaststellen dat dit geen ‘harde’ ingreep kan genoemd worden en dat de draagkracht van de omgeving voldoende is. Het serrecomplex veroorzaakt een enorme schaalbreuk met de omgeving, die uit een open landschap met zeer kleinschalige woningen bestaat. Het loutere feit [dat] serres thuis horen in agrarisch gebied en dat het serrecomplex een lichte structuur heeft met weerkaatsende wanden, is niet voldoende om te stellen dat het project de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet zal overschrijden, gelet op het grote volume van de constructie. De impact van het project in de omgeving is op een kennelijk onredelijke wijze beoordeeld.

De Raad dient vast te stellen dat de verwerende partij niet afdoende motiveert waarom het project vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening aanvaard kan worden, voor wat betreft de impact op het nabijgelegen perceel van de eerste verzoekende partij en voor wat betreft de inpasbaarheid in het landschap.”

3.

In de bestreden beslissing worden volgende aanvullende zinsneden toegevoegd (zie vetdruk):

“ ...

*Hier dient opgemerkt dat het serrecomplex, ondanks de bijzonder grote afmetingen, die onmiskenbaar een schaalbreuk met zich meebrengt, geen 'harde' ingreep kan genoemd worden. Door de lichtheid van de structuur, en het weerkaatsende gegeven van de wanden wordt makkelijker tot een integratie gekomen in vergelijking tot het gangbaar materiaalgebruik voor grote landbouwgebouwen. Gezien de aard van de omgeving en het intrinsiek karakter van de aangevraagde bebouwing dient gesteld dat de draagkracht van de omgeving voldoende is. **De aanvraag is inpasbaar in het omliggende landschap.***

*De inplantingsplaats die door de gemeente wordt naar voren geschoven meer oostelijk in de gemeente (omgeving Rummen) is nog meer versnipperd, onder meer ook door kleinschalige glastuinbouw, maar laat door deze versnippering niet langer toe om een voldoende groot landbouwblok te vinden. Bovendien is de argumentatie van de aanvrager valabel dat de aanwezigheid van een middeldruk gasleiding nodig is. Deze bevindt zich nu nog op 1km vanaf de aanvraag, maar een compromis voor een verdere verbinding wordt onderhandeld. **Op de lokatie zoals die door de gemeente als meest opportuun wordt geacht in Rummen is dit niet aanwezig, zodat een vestiging hier niet realistisch is.***

Aangaande de stedenbouwtechnische opvatting van de aanvraag dient opgemerkt dat overal de bouwvrije stroken aangepast zijn aan de hoogte van het gebouw (45° schaduwhoek-regel), en gezien de lichtdoorlatende aard van de constructie dit zeker als afdoende kan beschouwd worden. De huisvesting van het personeel gebeurt aansluitend op de straat en ook op voldoende afstand van de omliggende bebouwing. De achtergevellijn van de loods is ongeveer gelijk met die van de aanpalende zonevreemde woning. Waar nodig zijn gepaste groenschermen (bosjes en houtkanten) en heggen voorzien.

Inzake de impact op de aanpalende zonevreemde woning dient gesteld dat de aanwezigheid van een zonevreemde woning niet kan verhinderen dat de basisbestemming van het gebied wordt gerealiseerd en geen hypotheek mag leggen op de ontwikkeling van landbouwexploitaties die eigen zijn aan het gebied. Een zeker evenwicht tussen de percelen dient in elke planologische context nagestreefd te worden (privacy-bezonnig-afwatering), maar het decreet heeft enkel voorzien in afwijkingsbepalingen die de bestemming van zonevreemde woningen en de bescherming van het eigendomsrecht vertalen, maar niet in de creatie van een woonomgeving waarin vrije doorzichten tot de norm van het basiswooncomfort behoren. Door de inplanting van de loods wordt een dergelijk vrij doorzicht onmiskenbaar opgegeven, maar het zicht op landbouwbedrijven hoort bij de normaal te dragen hinder binnen het landbouwgebied. Afstandsregels inzake hinder zijn nooit toepasselijk op zonevreemde woningen.

In zoverre wel gewaakt dient te worden over het normale evenwicht tussen de percelen dient gesteld dat er tussen de woning en de serres een afstand van ca. 9m

voorhanden is. De serre heeft een kroonlijsthoogte van 6.30m hoog vanaf het genormaliseerd maaiveld, terwijl dit genormaliseerd maaiveld gelijk is aan het straatpeil ter hoogte van de toegang langs de Steenweg op Kortanaken. Vermits het terrein 2m afhelt tot bij de woning van de bezwaarindiener, wil dit zeggen dat de kroonlijsthoogte hier op 8.30m boven het terrein van de aanvrager uitkomt. Daarmee werd een schaduwhoek van 45° gerespecteerd. Dit is gangbaar bij de inplanting van grotere constructies. Vanwege de lichtdoorlatende aard van de constructie dient deze schaduw overigens gerelativeerd te worden. Het talud beneemt 4m vanaf de gevel van de serre, met bovenaan een vlak stuk, de vlakke strook tot de perceelsgrens bedraagt 2m. Al deze breedtes zijn afdoende om het evenwicht tussen de percelen te bewaren.

Blijkbaar geeft de buur voorkeur op het zicht op een heg boven het zicht op deze glazen wanden. Uit visueel-esthetisch oogpunt zijn beide opties gelijkwaardig. Het ontwerp voorziet in een groeninkleding met een heg. Een hoogte van deze heg is niet vastgelegd. Een hoogte van 6m kan hier worden vooropgesteld om het gebouw volledig aan het zicht te onttrekken. Bijkomend kan het zicht op het waterbassin (150m achter de woning van de bezwaarindiener, en met een dam rondom) nog met een vervolg op deze heg afgeschermd worden.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;
- de omgeving is aangetast door verlinting en verspreide bebouwing, waardoor de openheid niet groot is en de draagkracht van de plaats voldoende is om een schaalvergroting op te vangen;
- er is voldaan aan alle stedenbouwtechnische vereisten voor een goede perceelsinrichting;
- **alle afstandsregels om het evenwicht tussen de percelen te bewaren zijn in acht genomen, en een aangepast groenplan waarborgt een afscherming tot de nabijgelegen zonevreemde woningen.**

Aan de vergunning dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:

- **het bijgevoegde landschapsplan wordt nageleefd, en uitgebreid met een heg aan de oostelijke perceelsgrens ter hoogte van waterbassin 2. De heggen ter hoogte van de zuidelijke perceelsgrens en ter hoogte van het waterbassin bestaan uit haagbeuk en zwarte els, zoals opgenomen in de soortenlijst, en worden na het uitgroeien gesnoeid op 6m hoogte. De beplantingen worden aangebracht binnen het eerste plantseizoen na de beëindiging van de werken.**

...

7. Besluit

...

Art. 2

De aanvraag inzake het bouwen van een tuinbouwbedrijf, gelegen Steenweg op Kortanaken 102 te Geetbets, kadastraal bekend afdeling 1, sectie F, perceelnummers 237d, 237e, 237g, 247a, 248b, 249a, 250s, 295d, 300f, 301d, 302b en 304b, te vergunnen, met volgende voorwaarden:

- het bijgevoegde landschapsplan wordt nageleefd, de beplantingen worden aangebracht binnen het eerste plantseizoen na de beëindiging van de werken;
- **heg 2 wordt na het uitgroeien gesnoeid tot op 8m hoogte.**

...

4.

Bij de beoordeling van de wettigheid van de bestreden beslissing kan enkel rekening gehouden worden met de formeel in de beslissing opgenomen motieven. *A posteriori* gegeven argumenten kunnen niet aanvaard worden.

De door de verwerende partij toegevoegde zinsneden hebben grotendeels betrekking op de draagkracht naar de omgeving en in het bijzonder de beschaduwing, de bouwvrije stroken en de lichtdoorlatende aard van de gebruikte materialen. Daarnaast wordt opnieuw aandacht besteed aan het landschapsplan waarbij de aanplanting van een tweede haag wordt opgelegd en de modaliteiten van de besnoeiing worden vastgelegd. In algemene termen wordt gesteld dat de aanwezigheid van een zonevreemde woning in landbouwgebied de basisbestemming niet mag hypothekeren.

5.

Met betrekking tot de inpasbaarheid in het landschap

In het arrest van 10 april 2012 heeft de Raad vastgesteld dat de verwerende partij de in de omgeving bestaande toestand onjuist omschrijft, dat het wel gaat om een landschap met een open karakter en dat de impact van het project op de omgeving op een kennelijk onredelijke wijze werd beoordeeld.

In de bestreden beslissing wordt over de inpasbaarheid van het aangevraagde project in het landschap niet geantwoord op, of tegemoetgekomen aan de vernietigingsmotieven van het arrest van de Raad van 10 april 2012. De motieven omtrent de impact op het landschap zijn in de bestreden beslissing volledig gelijklopend met de motieven van de eerder vernietigde beslissing van 9 juni 2011, hoewel de beslissing van 9 juni 2011 niet werd vernietigd omwille van de niet afdoende motivatie omtrent de landschappelijke impact.

Nochtans heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nogmaals gewezen op de slechts beperkte versnipperde omgeving, waarbinnen geen andere grootschalige bebouwing werd ondergebracht. De bestreden beslissing spreekt nog steeds het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tegen en bevat nog steeds een kennelijk onredelijke beoordeling van de inpasbaarheid in het landschap. Louter verwijzen naar het landschapsplan is niet voldoende om te besluiten dat een project met een zodanig volume inpasbaar is in het landschap.

De Raad stelt opnieuw vast dat, gelet op het open karakter van het landschap, en de zeer grote afmetingen van het geplande serrecomplex, de verwerende partij niet in alle redelijkheid kon vaststellen dat dit geen 'harde' ingreep kan genoemd worden en dat de draagkracht van de omgeving voldoende is. De overwegingen die de Raad in zijn arrest aan deze conclusie heeft gewijd blijven ook nu onverkort geldig.

6.

Met betrekking tot de verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand

6.1

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de nokhoogte van het geplande serrecomplex 7,20 meter betreft, met gevelbreedtes van 195,5 meter en 296,5 meter. Het betreft een zeer omvangrijke constructie.

In het arrest van 10 april 2012 heeft de Raad vastgesteld dat de vorige bestreden beslissing niet afdoende motiveerde waarom het project, gelet op de zeer grote afmetingen van de serre en de

inplanting ervan zo dicht bij de woning van de eerste verzoekende partij, vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening kon aanvaard worden.

In verband met de draagkracht naar de omgeving en in het bijzonder naar de aanpalende zonevreemde woning van de eerste verzoekende partij argumenteert de verwerende partij bijkomend dat *“afstandsregels inzake hinder nooit toepasselijk zijn op zonevreemde woningen”*. De verwerende partij komt tot deze conclusie nadat zij stelt dat *“de aanwezigheid van een zonevreemde woning niet kan verhinderen dat de basisbestemming van het agrarisch gebied wordt gerealiseerd”*; dat *“een zeker evenwicht tussen de percelen in elke planologische context (dient) nagestreefd worden”*; maar dat de VCRO voor zonevreemde woningen wel basisrechten inzake de bescherming van het eigendomsrecht voorziet, *“maar niet in de creatie van een woonomgeving waarin vrije doorzichten tot de norm van het basiswooncomfort behoren”*. De verwerende partij stelt dat met het serrecomplex het vrije doorzicht voor de eerste verzoekende partij *“onmiskkenbaar”* wordt opgegeven, maar dat *“het zicht op landbouwbedrijven bij de normaal te dragen hinder binnen het landbouwgebied (hoort).”*

Het is echter niet omdat het serrecomplex thuishoort in het landbouwgebied en de zonevreemde woning van de eerste verzoekende partij aldaar kan beschikken over bepaalde basisrechten en dus een bestaansrecht, dat een serrecomplex van om het even welke afmetingen op om het even welke plaats kan worden ingeplant.

Er bestaan nu eenmaal geen “afstandregels om hinder” te meten, of de aldaar aanwezige woningen nu zonevreemd zijn of niet. Schaduw-hoek regels zijn ook slechts theoretische begrippen die moeten afgewogen worden aan de goede ruimtelijke ordening en de criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Louter stellen dat het zicht op landbouwbedrijven hoort bij normaal te dragen hinder in een agrarisch gebied, kan niet als een redelijke beoordeling van de hinderaspecten van het aangevraagde project worden beschouwd. Een zonevreemde woning maakt immers ook deel uit van de in de omgeving van het aangevraagde project bestaande toestand, zoals bepaald in artikel 4.3.1 VCRO, zodat ook de mogelijke hinder van de aanvraag op deze zonevreemde woning moet onderzocht worden.

De loutere toevoeging in verband met de voorziene ophoging en de afhellingsgraad van het terrein, verandert niets aan het feit dat het serrecomplex op een uiterst dichte afstand van de woning van de eerste verzoekende partij komt te staan, en zoals de verwerende partij zelf stelt, dat de kroonlijsthoogte op 8,30 meter boven het terrein uitsteekt. Verder herneemt de verwerende partij de lichtdoorlatende aard van de materialen en de voorziene bouwvrije stroken om te stellen dat het *“normale evenwicht tussen de percelen”* voldoende zal bewaard worden. Bijkomend wordt de schaduwinval gerelativeerd omwille van het voorziene talud van 4 meter vanaf de gevel van de serre, met bovenaan een vlak stuk. De vlakke strook tot de perceelsgrens bedraagt 2 meter.

Dat de ‘normale schaduw-hoek’ regel hiermee gerespecteerd wordt, doet aan deze vaststelling geen afbreuk. De Raad stelde immers reeds in zijn arrest van 10 april 2012 vast *“dat gezien de grote schaal van het project, ook al is er op zich geen planologische strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften, de inplanting ervan zo dicht bij de woning van de eerste verzoekende partij is voorzien, dat dit totaal in wanverhouding staat met een afgewogen concept van goede ruimtelijke ordening en aldus onverenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg”*.

In de bestreden beslissing wordt nu wel een *in concreto* beoordeling gemaakt van de impact van de ophoging, doch enkel op het vlak van de schaduwhinder. Echter kan de verwerende partij zich bij de beoordeling van een constructie met zulke afmetingen niet beperken tot het onderzoek van

de schaduwhinder. In het arrest van 10 april 2012 van de Raad werd immers vastgesteld dat de bestreden beslissing geen *“concrete, laat staan redelijke, beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de bestreden vergunning voor het perceel van de eerste verzoekende partij, meer bepaald voor wat betreft de visueel-vormelijke elementen uit artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO”* en dat *“enkel nakijken of het serrecomplex geen schaduw veroorzaakt op de omliggende percelen”* geen afdoende motivering is. Het louter stellen dat *“al deze breedtes zijn afdoend om het evenwicht tussen de percelen te bewaren”* is niet voldoende en kan niet als kennelijk redelijke beoordeling van de impact van het aangevraagde op de in de omgeving bestaande toestand worden beschouwd.

6.2

Inzake de visuele impact voor de eerste verzoekende partij motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing nog bijkomend dat de *“buur voorkeur (geeft) op het zicht op een heg boven het zicht op deze glazen wanden”* en dat *“uit visueel-esthetisch oogpunt beide opties gelijkwaardig (zijn)”* en verwijst de verwerende partij naar de opgelegde voorwaarde van een landschapsplan, waarop aan de kant van de eerste verzoekende partij een “heg 2” wordt voorzien.

De bestreden beslissing stelt dat deze heg 2 moet worden uitgebreid ter hoogte van waterbassin 2 en dat de heg na het uitgroeien moet gesnoeid worden tot op 6 meter. Als voorwaarde wordt in de bestreden beslissing echter enkel opgelegd dat het landschapsplan moet worden nageleefd en dat heg 2 wordt gesnoeid tot op 8 meter hoogte. De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing een interne tegenstrijdigheid bevat: het is immers niet duidelijk op welke hoogte heg 2 moet gesnoeid worden en het is ook niet duidelijk of de heg nu wel of niet verder moet worden uitgebreid ter hoogte van waterbassin 2. De opgelegde voorwaarden en de motivering van de bestreden beslissing spreken elkaar op dit vlak tegen.

Los van deze tegenstrijdigheid, stelt de Raad vast dat de verwerende partij niet kan volstaan met te stellen dat de aanpalende een “voorkeur” blijkt te hebben op een zicht op een heg in plaats van een serre. Immers blijkt nergens dat de eerste verzoekende partij in haar bezwaarschrift heeft opgemerkt dat zij een heg wenst, laat staan een heg van 6 of 8 meter hoogte.

Bovendien is het voorzien van een dergelijke heg niet voldoende om te besluiten dat het inplanten van een serre met een hoogte van bijna 10 meter en een lengte van 269,5 meter geen hinder zal veroorzaken voor de verzoekende partij, doch eerder op het verbergen van de visuele hinder die de constructie met zich meebrengt. Nergens wordt de visuele impact van de lengte van het serrecomplex van 269,5 meter voor de omwonenden in concreto onderzocht. Bovendien stelt de verwerende partij de visuele impact van een lange heg gelijk aan een serre met een lengte van 269,5 meter, wat niet als een kennelijk redelijke beoordeling van de impact van de aangevraagde serre op de in de omgeving bestaande toestand kan worden beschouwd. Ook stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies van 18 juni 2012 dat de voorgestelde heg niet volstaat om het complex voldoende af te schermen en dat het een onaanvaardbare zichtbelemmering veroorzaakt voor de omwonenden. De verwerende partij antwoordt niet op deze argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en verwijst zelfs niet naar dit negatief advies in de bestreden beslissing.

De visuele impact voor de omwonenden wordt hierdoor op een kennelijk onredelijke wijze beoordeeld.

7.

De Raad dient vast te stellen dat, na het arrest van 10 april 2012, de verwerende partij nog steeds niet afdoende motiveert waarom het project vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke

ordering aanvaard kan worden, voor wat betreft de impact op het nabijgelegen perceel van de eerste verzoekende partij en ook niet voor wat betreft de inpasbaarheid in het landschap.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing hoe dan ook artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en §2 VCRO evenals de materiële motiveringsplicht schendt aangezien niet, laat staan op een afdoende en pertinente wijze, wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Het eerste onderdeel van het enig middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige onderdelen van het middel

Het tweede en derde onderdeel van het enig middel wordt niet verder onderzocht nu dit niet kan leiden tot een ruimere vernietiging.

VI. INJUNCTIE

De verzoekende partijen vragen dat de Raad de verwerende partij oplegt om de volgende motieven “met betrekking tot de bouwvrije stroken, de lichtdoorlatende aard van betrokken constructie en de groeninkleding” niet meer te mogen aanwenden teneinde de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden.

Vervolgens vragen de verzoekende partijen ook dat de verwerende partij de motieven “in verband met de aanwezigheid van verlinting, zonevreemde gebouwen en boomgaardfragmenten niet kunnen worden aangewend om te besluiten enerzijds tot de afwezigheid van een open landschap en anderzijds dat het serrecomplex geen harde ingreep kan genoemd worden”.

Rekening houdend met de gegevens van het dossier, zowel in feite als in rechte, waarover de Raad beschikt en gelet op de in deel V van huidig arrest gedane vaststellingen en overwegingen, zijn er naar het oordeel van de Raad geen redenen voorhanden om aan de verwerende partij verdere aanwijzingen in de zin van artikel 4.8.2, derde VCRO te doen. De Raad gaat dan ook niet in op de vraag van de verzoekende partijen om aan de verwerende partij het bevel op te leggen om bij het nemen van een nieuwe beslissing zich niet te baseren op de hierboven geciteerde motieven. De Raad is ook van oordeel dat deze injunctievraag te ruim is omschreven.

Een arrest van de Raad heeft bovendien gezag van gewijsde. Dit gezag van gewijsde geldt voor het vernietigingsmotief en de daaraan verbonden overwegingen.

VII. KOSTEN

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad verzoekt om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende aangelegenheid, gelet op artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO, kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 juni 2012, waarbij aan de bvba BIO BLEESER-SWINNEN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een tuinbouwbedrijf op de percelen gelegen te 3450 Geetbets, Steenweg op Kortnaken 102 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummers 237d, 237e, 237g, 247a, 248b, 249a, 250s, 295d, 301d, 302b en 304b.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 augustus 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS