

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0132 van 10 april 2012
in de zaak 1011/1059/SA/2/0962

In zake:

1. mevrouw [REDACTED]
2. de vzw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Peter DE SMEDT
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

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
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Tim DE KETELAERE
kantoor houdende te 3000 Leuven, Bondgenotenlaan 155A
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 12 augustus 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 9 juni 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geetbets van 8 februari 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een tuinbouwbedrijf.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het arrest van 6 december 2011 met nummer S/2011/0153 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld omdat de bestreden stedenbouwkundige vergunning van rechtswege geschorst is door het ontbreken van een nog niet definitief geworden milieuvergunning.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 februari 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

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

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De bvba [REDACTED] vraagt met een op 30 september 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 4 november 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk en kan worden ingewilligd.

IV. FEITEN

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

De aanvraag voorziet in het oprichten van een serrecomplex met bijhorende loods en in pandige woning, verblijf voor seizoensarbeiders, een kantoor, twee wateropvangbekkens, stookinstallatie en frigo. De serres zijn bestemd voor vollegrondsglaseelt van biologische tomaten en paprika's.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan 'Tienen-Landen', gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is 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 8 bezwaarschriften ingediend, onder meer uitgaande van de huidige 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 neemt op 25 november 2010 een ongunstig standpunt in. Op 27 januari 2011, na de toelichting van de aanvraag door de tussenkomende partij, verleent de GECORO opnieuw een ongunstig advies.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 8 februari 2011 een ongunstig advies.

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 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij 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.

Na de partijen te hebben gehoord op 9 juni 2010, beslist de verwerende partij op 9 juni 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen.

Dit is de bestreden beslissing.

Voor het volledige feitenrelaas verwijst de Raad naar het arrest van 6 december 2011 met nummer S/2011/0159.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant heeft tegen deze beslissing eveneens beroep ingesteld bij de Raad. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1011/1012/A/2/0942.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

In het arrest van 6 december 2011 met nummer S/2011/0159 werd reeds vastgesteld dat het beroep tijdig is ingesteld.

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

In het arrest van 6 december 2011 met nummer S/2011/0159 werd vastgesteld dat de verzoekende partijen over het rechtens vereiste belang beschikken in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO en de vereiste procesbevoegdheid hebben om de procedure in de stellen en te voeren.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

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 de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, en de schending van de materiële motiveringsplicht alsook de schending van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder 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.

De verzoekende partijen 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.

Bovendien verhindert zelfs de aanwezigheid van verlinting of zonevreemde gebouwen in de omgeving niet dat het landschap op de plaats waar de grootschalige constructie wordt ingepland, wel de kenmerken heeft van een open panoramisch landschap, waardoor het project strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

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 en de achtergevellijn van de loods, maar dat in het bestreden besluit 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 staat met foto’s dat zij momenteel zicht heeft op het achterliggende landschap en dat door de hoogte van de serre en het hoogtepeilverschil van 3m dit ervoor zal zorgen dat het uitzicht van de verzoekende partij volledig zal verloren gaan. De eerste verzoekende partij wijst ook op de gevelbreedtes van 195,5 m en 296,5 m 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 inkijk. De tweede verzoekende partij voert eveneens de aantasting van de landschapswaarde aan.

De verwerende partij antwoordt hierop 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 deputatie 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 tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat de verwerende partij onder andere rekening houdt met volgende elementen: de afwezigheid van enige beschermingsmaatregel inzake het gebied, de planologische overeenstemming van het project, het gunstige advies van het departement landbouw en visserij, de maximale aansluiting met bestaande constructies, het op relatief korte afstand aanwezig zijn van grote verlinting en veel zonevreemde en verspreide bebouwing, een structureel aangetaste of versnipperde plaats (noch zeer open, noch zeer gesloten, afwezigheid van werkelijke ruime doorzichten), de actuele economische wetmatigheden in de tuinbouwsector (schaalvergroting is essentieel), de verzachtende omstandigheden (materiaalkeuze, gebruik van groenschermen) en de afwezigheid van een alternatieve locatie voor dit project.

De verzoekende partij wijst in haar wederantwoordnota nogmaals op het feit dat de vaststelling dat het landschap reeds is aangetast in schril contrast staat met de feitelijke kenmerken van het gebied en dat het gaat om een manifeste schending, waaraan de devolutieve werking van het administratief beroep of de discretionaire bevoegdheid van de Raad niets verandert.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in de uiteenzetting van het middel met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening de schending inroept van zowel de formele motiveringsplicht zoals uitgedrukt in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, als de schending van de materiële motiveringsplicht. Uit de uiteenzetting van haar middel blijkt evenwel dat zij de motieven van de bestreden beslissing wel degelijk kent, doch deze bekritiseert op feitelijke en juridische correctheid en onredelijke beoordeling. Zij bekritiseert immers de interne legaliteit of de deugdelijkheid van de motieven van de bestreden beslissing. De verzoekende partijen hebben dus blijkbaar geen schade ondervonden van enige schending van een formele motiveringsplicht, zodat dit middel, voor zover het gesteund is op de schending van de formele motiveringsplicht, niet dienstig kan worden ingeroepen. De Raad verstaat de ingeroepen schending van de motiveringsplicht als een schending van de materiële motiveringsplicht.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat de bestreden beslissing gedragen wordt door rechtens aanvaardbare motieven die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten. Deze motieven kunnen blijken hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit de stukken van het administratief dossier.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

Bovendien moet die overheid de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede plaatselijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

2.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een agrarisch gebied.

3.

Wat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betreft, moet de bestreden beslissing duidelijk de met die ordening verband houdende redenen opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van het actief bestuur en niet als administratief

rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De uitdrukkelijke motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Het behoort daarentegen wel tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, *in casu* het agrarisch gebied, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning, al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke aanleg en een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO legt de beginselen vast waarmee de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld. Ook hinderaspecten, waaronder geluidshinder moeten, voor zover noodzakelijk of relevant bij het onderzoek naar de goede ruimtelijke ordening, worden betrokken (MvT, *Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, blz. 186-187, nrs. 554 en 556).

4.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1 VCRO om te stellen dat de verwerende partij onvoldoende aandacht heeft gegeven aan de goede plaatselijke ordening door de onmiddellijke omgeving op een onjuiste wijze bij haar beoordeling te betrekken.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening moet het vergunningverlenend bestuur in de eerste plaats rekening houden met de inpasbaarheid van het gevraagde in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze beoordeling, waarbij de bestaande toestand als principieel uitgangspunt dient, moet in concreto gebeuren.

Afhankelijk van de aard en de omvang van de aanvraag, en in zoverre zulks bij de beoordeling van de aanvraag daadwerkelijk relevant is, zal tevens de inpasbaarheid in een ruimere omgeving dienen onderzocht te worden. Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in een ruimere omgeving is evenwel van minder doorslaggevende aard en kan er alleszins niet toe leiden dat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving en de naastliggende percelen in het bijzonder, die de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het sterkst beïnvloedt, buiten beschouwing wordt gelaten.

5.

De Raad stelt vast 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.

De serre staat op ongeveer 9 meter van de woning van de eerste verzoekende partij ingepland en op minder dan 7 meter van de perceelsgrens. Uit de door de eerste verzoekende partij bijgebrachte foto's blijkt dat zij vanuit haar tuin en haar woning momenteel zicht heeft op een open landschap, terwijl zij, indien de aanvraag wordt gerealiseerd, zicht zal hebben op een lange muur van 269,5 meter lang. De nokhoogte van de serre bedraagt 7,20 meter maar aan de kant van het perceel van de eerste verzoekende partij wordt de grond tevens 2,75 meter opgehoogd, wat de totale nokhoogte op bijna 10 meter brengt.

De Raad stelt vast dat dit enorme afmetingen zijn voor een gebouw, ook al is het gelegen in een agrarisch gebied, waardoor de verenigbaarheid met de omgeving des te voorzichtiger dient te worden beoordeeld. In de bestreden beslissing wordt de visuele inpasbaarheid van het project ten opzichte van de nabijgelegen percelen als volgt omschreven:

“
...

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.

...”

6.

De Raad stelt vast dat deze algemene beschouwing niet kan worden aanzien als een 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. Enkel nakijken of het serrecomplex geen schaduw veroorzaakt op de omliggende percelen is niet voldoende. Het feit dat het serrecomplex lichtdoorlatend is, doet niets af aan de visuele impact die niet kan weggenomen worden door het gebruik van lichtdoorlatende materialen. De ophoging met 2,75 meter langs de kant van de eerste verzoekende partij wordt in de bestreden beslissing niet eens vastgesteld, laat staan dat de impact hiervan wordt onderzocht. Ook wordt enkel de achtergevellijn van de loods vergeleken met de aanpalende woning op nr. 74, terwijl de achtergevellijn van het serrecomplex ongeveer 250 meter verder ligt dan de achtergevellijn van de woning van eerste verzoekende partij. Dit laatste aspect wordt buiten beschouwing gelaten.

In de beschrijving van de aanvraag wordt louter gesteld dat het serrecomplex bijzonder grote afmetingen vertoont, zonder dat de impact hiervan op een correcte en afdoende manier wordt onderzocht op de omliggende percelen, in het bijzonder het perceel van de eerste verzoekende partij.

De bestreden beslissing voorziet wel de naleving van een landschapsplan, waarop aan de kant van de eerste verzoekende partij een “heg” wordt voorzien. Echter wordt op dit landschapsplan niet gepreciseerd hoe hoog deze heg dient te zijn. De heg is ook slechts voor 2/3 van de lengte van de serre voorzien: de aanduiding van de heg op het landschapsplan stopt ter hoogte van het waterbassin. 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. Het duidt juist op een maskeren van de visuele hinder die de constructie met zich meebrengt.

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.

7.

Tevens stelt de Raad, samen met de verzoekende partijen vast dat de bestreden beslissing de onmiddellijke omgeving bovendien onjuist omschrijft. Uit de luchtfoto en de foto's van de omgeving die de verzoekende partijen hebben bijgebracht en uit foto's nr. 6, 12 en 13 blijkt dat de omgeving wel degelijk bestaat uit een open landschap, met als hoofdfunctie landbouw. De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing op een kennelijk onredelijke wijze heeft geoordeeld dat de openheid wordt doorbroken door een grote verlinting en de aanwezigheid van veel zonevreemde bebouwing en daarnaast ook relatief veel boomgaardfragmenten. De verwerende partij laat hierdoor uitschijnen dat er geen sprake is van een open landschap waardoor een grootschalige serre wel inpasbaar is. De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 9 mei 2011 tegensprekt, waar deze laatste vaststelt dat hoewel de omgeving wel tot op zekere hoogte is doorgesneden door woonlinten, deze ondergeschikt blijven aan de landbouwfunctie en dat er sprake is van een aaneengesloten open geheel met behoorlijke doorzichten. Er is inderdaad sprake van aanwezige bebouwing, doch deze betreffen slechts enkele woningen die geen afbreuk doen aan het open karakter van het landschap waarin het enorme serrecomplex wordt voorzien. 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 ingepland, wel de kenmerken heeft van een open panoramisch landschap. De Raad stelt geen grote verlinting van de omgeving vast. De beoordeling van de verwerende partij van het landschap is kennelijk onredelijk.

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 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.

8.

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.

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 plaatselijke ruimtelijke ordening.

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

B. Overige onderdelen van het middel

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

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 4.8.26, §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 wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 juni 2011, waarbij aan de tussenkommende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een tuinbouwbedrijf op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. 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 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, komen ten laste van de tussenkommende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 april 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS