

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0554 van 12 augustus 2014  
in de zaak 1213/0471/A/4/0435

*In zake:*

1. de heer **Ivan VERCAMMEN**
2. de heer **Constant VERCAMMEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijklaan 16  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Veronique ELSEMANS

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij :*

de cvba **HEULENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Floris SEBREGHTS en Jo VAN LOMMEL  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 maart 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 6 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout van 14 juni 2011 verworpen en het beroep van de tussenkomen partij deels ingewilligd.

De deputatie heeft onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend aan de tussenkomen partij voor de regularisatie van de uitbreiding en de vernieuwing van een serre, het uitbreiden van een loods, het plaatsen van een buffertank, de regularisatie voor het verplaatsen van een regenwaterbassin, het plaatsen van een wadi, het regulariseren van de tracéwijziging van de bestaande gracht, het bijkomend plaatsen van een waterbassin, een buffertank, het verharderen van de noodzakelijke toegangsweg tot het bedrijf, de regularisatie van terreinprofielwerken in functie van de oprichting van de serre, het aanleggen van een winterbedding van de Molenbeek en het aanplanten van knotwilgen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2531 Vremde (Boechout), Beemdweg 16 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 0162D3.

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De tussenkommende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gregory VERHELST die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Véronique ELSEMANS die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Christophe SMEYERS die loco advocaten Floris SEBREGHTS en Jo VAN LOMMEL verschijnt voor de tussenkommende 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.

## **III. TUSSENKOMST**

De cvba HEULENS verzoekt met een aangetekende brief van 3 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 11 juni 2013 de tussenkommende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkommende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang. Zij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

1.

Op 3 december 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout voor het betrokken perceel in drie afzonderlijke beslissingen een stedenbouwkundige vergunning (1) voor de uitbreiding en renovatie van een serre en de regularisatie van een loods en buffertank (2) voor het plaatsen van een wadi en tracéwijziging afwatering en (3) voor het verplaatsen van een regenwaterbassin.

Deze drie vergunningsbesluiten werden door de Raad van State vernietigd bij arrest nr. 207.346 van 14 september 2010. De Raad van State overwoog:

“..

33. *Het wordt niet betwist dat de drie vergunningen samenhangend zijn.*

*De vergunningen voor enerzijds het uitbreiden en renoveren van een serre en het regulariseren van een loods en buffertank en anderzijds het verplaatsen van een regenwaterbassin worden beide verleend onder de voorwaarde dat een gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar wordt bekomen voor het wijzigen van het tracé van de afwateringsgracht. Voor deze wijziging is, ondanks de adviezen van de gemachtigde ambtenaar van 27 juni 2007 waarin gestipuleerd wordt dat de aanleg van een verbindingsgracht deel moet uitmaken van de aanvragen, een aparte vergunningsaanvraag ingediend, die niet aan een openbaar onderzoek is onderworpen.*

*De tracéwijziging die in de derde aanvraag wordt gevraagd en die in de ogen van de vergunningverlenende overheid een noodzakelijke voorwaarde was om de overige vergunningen te verlenen, wijzigt deze eerste aanvragen op een essentieel punt. De derde aanvraag, die in functie staat van de twee oorspronkelijke vergunningsaanvragen doch steunt op een dossier dat geen deel uitmaakt van deze aanvragen, had bijgevolg moeten onderworpen worden aan een openbaar onderzoek. Dat de in de derde aanvraag opgesomde werken op privaat terrein plaatsvinden, zoals de eerste verwerende partij en de tussenkommende partij betogen, doet hieraan geen afbreuk.*

*In zijn adviezen van 22 en 24 oktober 2007 stelde de gemachtigde ambtenaar overigens “dat een beoordeling in zijn totaliteit hier aangewezen zou zijn”. Door desondanks de aanvragen apart te behandelen, werd de zorgvuldigheidsplicht geschonden. Na het gebeurlijk verdwijnen uit de rechtsorde van de derde vergunning zouden de twee overige vergunningen immers blijven bestaan, ondanks het feit dat deze vergunningen in de ogen van de vergunningverlenende overheid steunen op de derde vergunning.*

...”

2.

Op 21 februari 2011 verleent het college een voorwaardelijk positief stedenbouwkundig attest voor de uitbreiding en de vernieuwing van een serre, de regularisatie van een loods en een buffertank, het verplaatsen van een regenwaterbassin en het plaatsen van een wadi met tracéwijziging voor de bestaande afwatering.

3.

Op 4 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkommende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van de uitbreiding en de vernieuwing van een serre, het uitbreiden van een loods en het plaatsen van een buffertank, de regularisatie voor het hiervoor verplaatsen van een regenwaterbassin, het plaatsen van een wadi, het regulariseren van de tracéwijziging voor een bestaande gracht, voor het bijkomend plaatsen van een waterbassin, buffertank en het verharden van de noodzakelijke toegangsweg van het bedrijf, regularisatie van terreinprofielwerken gerelateerd aan de uitbreiding en vernieuwing van serre, het aanleggen van winterbedding van de Molenbeek en het aanplanten van knotwilgen”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, deels gelegen in agrarisch gebied en deels in landschappelijk waardevol 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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 maart 2011 tot en met 12 april 2011, worden zes bezwaarschriften ingediend, door onder meer de eerste verzoekende partij.

Het agentschap voor Natuur en Bos brengt op 25 maart 2011 een gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, brengt op 4 april 2011 een gunstig advies uit.

De provinciale dienst waterbeleid brengt op 11 april 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 15 april 2011 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 20 april 2011 een voorwaardelijk gunstig advies. Het luidt onder meer als volgt:

“ ...

#### ARGUMENTATIE

- *Gelet op verkrijgen van een gunstig Stedenbouwkundig Attest met ref. SA 2011/003 in zitting van 21/02/2011 voor de regularisatie van loods en buffer, het plaatsen van een serre, het inrichten van een WADI, het verleggen van de loop van een privé-beek, en het daarbijhorend gunstig advies van Ruimte & Erfgoed dd. 10/02/2011 met ref. 8.00/11004/432221,15;*
- *Gelet op het feit dat er aan de voorwaarden, zoals gesteld in het Stedenbouwkundig Attest voldaan werd (o.a.: uitgewerkte nota waterhuishouding - uitgewerkte mobiliteitsnota);*
- *overwegende dat de aanvraag de draagkracht van het gebied niet overstijgt;*
- *overwegende dat de aanvraag, mits het naleven van de gestelde voorwaarden, verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening van de strook;*
- *overwegende dat de voorliggende weg, na het uitvoeren van de verhardingswerken opgenomen in de stedenbouwkundige aanvraag, voldoende uitgerust is;*

#### ALGEMENE CONCLUSIE

*De ingediende bezwaren kunnen ontvankelijk verklaard worden en deels gegrond verklaard en derhalve bijgetreden, en deels ongegrond verklaard en derhalve verworpen worden, alles zoals hierboven uiteengezet.*

***De aanvraag kan gunstig geadviseerd worden, mits naleving van de navermelde voorwaarden:***

1. *De gewestelijke stedenbouwkundige verordening dd. 01.10.2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater na te leven.*
2. *De bouwwerken uit te voeren met strikte naleving van het advies van Duurzame Landbouwwontwikkeling Antwerpen dd. 04/04/2011 met ref LLS/1013/2011147/LGLU*
3. *De bouwwerken uit te voeren met strikte naleving van het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dd. 25/03/2011 met ref. BA/2530/11-01705*

4. De bouwwerken uit te voeren met strikte naleving van VMM dd. 15/04/2011 met ref. WT 2010 1459\_2
5. De bouwwerken uit te voeren met strikte naleving van Provincie Antwerpen - Departement Leefmilieu Dienst Waterbeleid dd. 14/04/2011 met ref. DWAD-2011-0043
6. De voorwaarde, zoals gesteld in het vorige advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dd. 20/01/2011, blijft van kracht, zijnde: "De gemeente is van oordeel dat de ingebuisde gracht kan gecompenseerd worden door de wateroppervlakte van de WADI. De compensatie door de aanleg van een nieuwe open gracht op het terrein dient derhalve niet opgelegd te worden. Speciale aandacht moet echter gaan naar de zone waar de open gracht overgaat naar inbuizing. De huidige oplossing om verstopping te voorkomen (d.m.v. een gaas voor de opening van de buis) is niet duurzaam. Hiervoor dient een oplossing gevonden te worden zodanig dat het dichtslibben door bladeren/slib/afval ten allen tijden vermeden wordt.
7. De bouwwerken uit te voeren met naleving van het gemeentelijk bouwreglement, goedgekeurd door de gemeenteraad op 4.3.1960. Belangrijk zijn o.m. art. 4 en 15: bestratingskosten, trottoir, oprit, herstelling.
8. Het bouwpuin dient opgehaald door een erkend verwerper of verwerker of afgevoerd naar een erkende stortplaats voor bouw- en sloopafval.
9. Gelet op de koppeling tussen de milieuvergunningen en de stedenbouwkundige vergunning, blijven de milieuvergunningen geschorst totdat de stedenbouwkundige vergunning wordt verkregen.
10. De huidige verharding met steenslag van de Beemdweg is van dien aard dat er door putvorming en oneffenheden geluidsoverlast kan ontstaan voor de burens. Mits het akkoord van de aanpalenden, moet de reeds voorziene betonverharding door Heulens doorgetrokken worden tot aan de Berthoutstraat, teneinde lawaai- en stofhinder te kunnen beperken.
11. Een groenscherm dient aangeplant te worden aan Molenbeek bestaande, zoals opgegeven op de plans. De knotbomen (wilgen of essen) dienen aangeplant te worden met een tussenafstand van 8m (volgens advies ANB).
12. De winterbedding van de Molenbeek moet opnieuw afgegraven worden zodanig dat de buffercapaciteit van de Molenbeek hersteld en vergroot wordt (cfr. Advies Agentschap Natuur en Bos dd. 05/11/2007 met ref. NA-2530/07-03954). Dit advies stelt dat "de illegale ophoging minstens over een afstand van 5m vanaf de Molenbeek ongedaan gemaakt moet worden tot op een hoogte gelijk aan de hoogte van de buis aan de overzijde van de Molenbeek zonder rekening te houden met de ruimingsrug". Deze afstand van 5m wordt ook aangehaald in het advies van de dienst Waterbeleid dd. 01/1/2010 met ref. WAMA/1000000356
13. Grondverzetnota: de individuele transportnota's van het toenmalige grondverzet dienen nog voorgelegd te worden, gezien de summier informatie op de bodembeheerrapporten
14. Er dient een machtiging van de Deputatie bekomen te worden voor het aansluiten van een bijkomend lozingspunt in de bedding van de Molenbeek

... ”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 31 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

#### BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

*- functionele inpasbaarheid en mobiliteitsimpact*

*De samenvoeging van twee kleinere glastuinbouwbedrijven naar een groter glastuinbouwbedrijf op deze locatie is principieel functioneel inpasbaar. De nieuwe serre wordt ingeplant tussen de serre op de Smeendijk en de Beemdweg, overlappend met de inplantingsplaats van de oorspronkelijke serre langs de Beemdweg. De versmelting op deze plaats van beide glastuinbouwbedrijven tot een grootschaliger glastuinbouwbedrijf is gelet op de historiek en de inplantingsplaats principieel aanvaardbaar.*

*Het betreft een glastuinbouwbedrijf dat principieel thuishoort in het agrarisch gebied. Er bestaat geen beletsel tegen de versmelting en uitbreiding van beide bedrijfszetels op deze locatie. De bedrijfsgebouwen en aanhorigheden vormen fysisch één geheel, dat stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar is qua vorm en materiaalgebruik.*

*Inzake de functionele inpasbaarheid is het vooral van belang ook de mobiliteitsaspecten mee in overweging te nemen. Het dossier bevat een nota aangaande de mobiliteitseffecten die men verwacht door de voorgestelde exploitatie. Het volledige bedrijf zal in hoofdzaak worden ontsloten langs de Beemdweg voor wat betreft het vrachtverkeer. De Beemdweg is een landbouwweg met een grindverharding, het betreft een weg met openbaar karakter.*

*Er wordt gesteld dat er gemiddeld 10 vrachtvervoersbewegingen per dag worden verwacht. De voorgestelde verkeersbewegingen zijn aanvaardbaar en zullen geen onaanvaardbare druk leggen op de Beemdweg.*

*In functie van het geschetste landbouwverkeer wordt geoordeeld dat de weg voldoende uitgerust is. Ze zijn niet van die aard dat moet geoordeeld worden dat de ruimtelijke draagkracht in het gedrang komt.*

*Het bedrijf heeft circa 25 werknemers in het drukste deel van het teeltseizoen, deze werknemers bereiken het bedrijf via de Smeendijk.*

*- schaal*

*Bij de beoordeling van de aanvraag dient uitgegaan te worden van het feit dat het de normale groei/fusie betreft van twee eerder kleinschalige glastuinbouwbedrijven naar een groter bedrijf. Het is geen volledig nieuwe inplanting, de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft zijn reeds grotendeels bebouwd. De groei van het glastuinbouwbedrijf kan op deze plaats aanvaard worden mits voldoende aandacht wordt gegeven aan de ecologische, hydrologische en ruimtelijke randvoorwaarden van de plek.*

*- ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*De totale grondoppervlakte en gebouwen bedraagt na uitbreiding 85.400 m<sup>2</sup>. Hierbij dient de kanttekening gemaakt te worden dat het in oorsprong twee serrebedrijven betrof, waarvan er een ingeplant is langsheen de Smeendijk en 1 langs de Beemdweg. Het bedrijf dat zich oorspronkelijk langs de Beemdweg bevond werd in functie van de nieuwbouw gesloopt. De nieuwe serre wordt ingeplant tussen de serre op de Smeendijk en de Beemdweg, overlappend met de inplantingsplaats van de oorspronkelijk serre langs de Beemdweg. De uitbreiding is niet van die grootteorde dat ze ruimtelijk onaanvaardbaar is. De versmelting op deze plaats van beide glastuinbouwbedrijven tot een grootschaliger glastuinbouwbedrijf is gelet op de historiek en de inplantingsplaats principieel aanvaardbaar.*

*- visueel-vormelijke elementen*

*De nieuwe serre is hoger dan de bestaande serre en ook groter in oppervlakte. De hoogte is ingegeven door nieuwe teeltwijzen en technologieën en is algemeen gangbaar voor glastuinbouwbedrijven in agrarische gebieden. Dichte hoge groenschermen rond glastuinbouwbedrijven zijn niet steeds evident gelet op de eigenheid van de teelten en*

de noodzaak aan licht in de serres. Het dossier bevat een voorstel om een lijnbeplanting te voorzien langsheen de Molenbeek met knotwilgen. Deze keuze beoogt het versterken van de beek als klein landschapselement, dat op zijn beurt als visuele buffer zal fungeren. Op deze wijze wenst men het bedrijf te integreren in het landschap door het voorzien van landschapsstructurende beplanting langsheen de Molenbeek. Het voorzien van een werkelijke brede groenzone langs de beek om het bedrijf volledig te verstoppert, leidt niet tot een betere landschappelijke inpassing omdat dit atypisch is.

De bermen van de regenwaterbassins dienen ingegroend te worden en de wadi dient landschappelijke ingericht te worden. De plannen doen hier onvoldoende uitspraak over, doch beletten het niet. Om dit te garanderen zal een voorwaarde aan de stedenbouwkundige vergunning worden gehecht.

- cultuurhistorische aspecten

niet van toepassing

- het bodemreliëf

De ophoging maakt slechts gedeeltelijk het voorwerp uit van de voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Het deel van de aanvraag dat betrekking heeft op reliëfwijzigingen dient te voldoen aan de dossiersamenstelling voor terreinaanlegwerken. Hierbij is een grondverzetnota toegevoegd te worden aan het dossier. Hierin dient de aard, de hoeveelheid en de herkomst van de aan en af te voeren gronden toegelicht te worden. Op basis van het dossier en de enkele zeer summiere doorsnedes is het niet mogelijk een oordeel ten gronde te maken over de ruimtelijke verenigbaarheid van deze werken. Het dossier dient op dit vlak aangevuld te worden.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De beoordeling van de overlast die eigen is aan de exploitatie van het glastuinbouwbedrijf zoals lichtvervuiling, trillingen, lawaaihinder wordt hoofdzakelijk in overweging genomen bij de beoordeling van de milieuvergunning. Het is op deze locatie mogelijk om het glastuinbouwbedrijf te exploiteren, zonder in conflict te zijn met de aangrenzende bestemmingen. De waterproblematiek van het bedrijf werd verder uitgediept. Uit de behandeling van de bezwaren blijkt dat mits het naleven van de voorwaarden hieronder geformuleerd, er significant negatieve effecten op de waterhuishouding van het gebied kunnen worden vermeden.

### **ALGEMENE CONCLUSIE**

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

### **ADVIES**

Gunstig

### **VOORWAARDEN**

**De voorwaarden gestipuleerd in de volgende adviezen dienen strikt te worden nageleefd:**

- het advies verleend door het Departement Leefmilieu, dienst Waterbeleid van de Provincie Antwerpen, dd. 14/04/2011.
- Het advies verleend door de Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer, Brussel, dd. 15/04/2011.

**De volgende voorwaarden inzake de waterhuishouding dienen opgelegd te worden:**

- de overlaten van bufferbekken A naar de wadi met de onderkant minstens 50cm lager dan het laagste punt van de taluds van bekkens A en B, alsook voorzien van een noodoverlaat die minstens 40cm hoger gelegen is.

- *bekomen van een machtiging bij de Deputatie voor de werken langs de Molenbeek, alsook de lozingspunten.*
- *Het gedeelte van het bassin dat uitgegraven werd onder het niveau van de laagste grondwatertafel, niveau -2.00 m tov van het maaiveld, dient deels met ballast gevuld te worden.*
- *De winterbedding van de Molenbeek moet opnieuw afgegraven worden zodat de buffercapaciteit van de Molenbeek wordt hersteld, dit conform het advies verleend door het Departement Leefmilieu, dienst Waterbeleid van de Provincie Antwerpen, dd. 14/04/2011.*

***De volgende voorwaarden inzake landschappelijke inkleding dienen opgelegd te worden:***

- *de aanplant van de knotwilgen langsheen de Molenbeek zoals voorzien in het dossier dient te gebeuren voor het einde van het eerstvolgende plantseizoen na het beëindigen van de reriëfwijzigingen*
- *De bermen van de regenwaterbassins dienen ingegroend te worden en de wadi dient landschappelijke ingericht te worden. Dit dient eveneens te gebeuren voor het einde van het eerstvolgende plantseizoen na het beëindigen van de aanleg van deze constructies. De beplanting dient streekeigen te zijn, gedacht wordt aan een rietvegetatie*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout verleent op 14 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college stelt onder meer:

*“ ...*

*Het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dd. 20/04/2011 wordt bijgetreden, met uitzondering van de voorwaarden nrs. 10 en 13 welke, gelet op de brief van Ruimte en Erfgoed – Afdeling Antwerpen dd. 31.05.2011 (bijlage 1) gevoegd bij hoger vermeld advies met ref. 8.00/11004/432221.16, geschrapt worden.*

*...”*

De verzoekende partijen tekenen op 20 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij en de tussenkomende partij op 19 juli 2011.

In zijn verslag van 1 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep van de verzoekende partijen niet in te willigen en het beroep van de tussenkomende partij deels in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de voorwaarden die het college van burgemeester en schepenen eraan gekoppeld heeft, mits een aantal aanpassingen.

Na de hoorzitting van 5 september 2011 beslist de verwerende partij het dossier te verdagen teneinde het voor advies voor te leggen aan de provinciale dienst Landbouw en Plattelandsbeleid.

De provinciale dienst Landbouw en Plattelandsbeleid brengt op 8 oktober 2011 een gunstig advies uit.

De verwerende partij beslist op 20 oktober 2011 om het beroep van de verzoekende partijen niet in te willigen en het beroep van de tussenkomende partij deels in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:



“ ...

#### 9. Beoordeling:

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied en landschappelijk waardevol gebied.*

...

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de gewestplanbestemming.*

*De provincie Antwerpen duidt in haar ruimtelijk structuurplan 3 concentratiezones voor de glastuinbouw aan, waaronder de zone rond Boechout en Ranst. Deze werd van begin van dit jaar aangevat. Het gebied wordt eerst grondig onderzocht. Alle ruimtegebruikers worden geïnventariseerd en bestudeerd. In een volgende fase zal in samenspraak met de gemeenten en projectgroep een ruimtelijk-economische visie voor de glastuinbouw opgemaakt worden. Hierbij wordt gekozen voor een visie die in evenwicht is met de andere gebruikers van het agrarische gebied.*

*Op dit moment is het dus nog onmogelijk te stellen wat de visie zal zijn en waar kansen gegeven worden aan nieuwe serrebedrijven. Het staat wel vast dat bestaande bedrijven in gans de macrozone kansen moeten krijgen om op een rendabele manier te kunnen blijven produceren.*

*De gemeente doet voorstellen aan de provincie naar dit ruimtelijke proces in haar ruimtelijk structuurplan. De gemeente gaat ook voor clustering van grootschalige serrebedrijven. Tussen de clusters worden open ruimte corridors voorzien. Er wordt gevraagd voldoende te bufferen.*

*Het noorden van Vremde is te beschouwen als concentratiegebied van glastuinbouwbedrijven. Ten zuiden van Vremde komen ook serres voor. De bestaande lokale glastuinbouw kan blijven bestaan en zich verder binnen bepaalde perimeters ontwikkelen, maar er mag geen nieuwe glastuinbouw bijkomen.*

*Het gaat hier over een bestaand bedrijf dat zich wil dimensioneren naar een meer rendabele grootte. Het zijn twee kleinere bedrijven die gegroeid zijn tot één groter familiebedrijf. Deze evolutie is principieel functioneel inpasbaar op deze locatie en zelfs gewenst om de sector en het bedrijf jong en levend te houden. Door de verbinding die gemaakt wordt tussen de twee bedrijven vormen de bedrijfsgebouwen één fysisch geheel. Het bedrijf past dus volledig in het plaatje van de bestaande lokale glastuinbouw die kan blijven bestaan in het agrarische gebied ten zuiden van Vremde.*

*Het gebied rond de Molenbeekvallei krijgt zijn landschappelijk karakter door de open gebieden ten zuiden van de Molenbeek. Hier zijn nog grote oppervlaktes grondgebonden landbouwpercelen aanwezig, die de ruimte open houden. Ten noorden van de Molenbeekvallei, waar het bedrijf Hedens is gevestigd, botst men al snel op de dorpskern van Vremde,*

*Het zuidelijk deel van het perceel heeft de gewestplanbestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'. Deze bestemming legt geen beperkingen op naar agrarische activiteiten.*

*In het agrarische gebied mogen gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter, slechts opgericht worden op ten minste 300m van een woongebied. De afstand van 300m geldt niet bij uitbreiding van bestaande bedrijven. Het betreft een uitbreiding en een samenvloeiing van twee bestaande bedrijven en uitbreiding van dit nieuwe geheel.*

*De uitbreiding van het serrecomplex is weliswaar aanzienlijk, doch deze sluit aan op reeds dichtbebouwd gebied. De omgeving wordt bovendien gekenmerkt door de aanwezigheid van verscheidene serregebouwen. Er wordt slechts een opvulling van een ruimte tussen twee serres en er wordt geen nieuw open gebied aangesneden. De gebouwen vormen zodoende één cluster. Het achterliggende open, waardevolle landschap wordt niet verder aangetast. De aanvraag is bijgevolg ruimtelijk inpasbaar op deze locatie. De schoonheidswaarde van het landschap wordt niet in gevaar gebracht.*

*Het RSPA alsook het GRS van Boechout wensen de inplanting van serres te verenigen in één bepaald gebied ten noorden van Vremde. Tegelijk wordt de Molenbeekvallei als een te beschermen waardevol natuurelement beschouwd. Aangezien het om een bestaand glastuinbouwbedrijf gaat, meer nog, om een samensmelting van 2 exploitaties, aangezien deze aansluit op bebouwd gebied en de open ruimte niet aantast kan gesteld worden dat dit bedrijf toch op deze locatie behouden kan worden. Verder dient ook gesteld worden dat het natuurverbindingsgebied gelegen is in agrarisch gebied, weliswaar met ecologisch belang, maar toch nog steeds agrarisch gebied, waar een functie serre op zijn plaats is.*

*De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*Zoals reeds hierboven gesteld wordt is vanuit ruimtelijk oogmerk de inplanting van de gevraagde serre en aanhorigheden op deze locatie aanvaardbaar. Er dient hierbij opgemerkt te worden dat ook het advies van het departement Landbouw en Visserij gunstig is over deze exploitatie.*

*Er werd een plaatsbezoek gehouden op 2 september 2011. Uit de foto's van dit plaatsbezoek blijkt dat de serres visueel nog op een aanvaardbare afstand van de beek gelegen is en dus ook van het achterliggende waardevolle natuurlijke elementen. De gevraagde afstand door Natuurpunt van 70m lijkt niet echt zinvol te zijn. Wel kan geopteerd worden voor wat meer groene aanplant op de strook tussen beek en serre, waar nu enkel gras is gezaaid. Een ruimingsstrook van 5m breedte langsheen de beekoever moet wel gevrijwaard blijven. De winterbedding van de Molenbeek werd bij de plaatsing van de serre opgehoogd. De oever moet opnieuw aangelegd worden in de oorspronkelijke staat, voor de ophoging plaatsvond.*

*Ook de op plan voorziene knotwilgen dienen er daadwerkelijk te komen Deze dienen conform het advies van de dienst Waterbeleid om de 10m ingeplant en niet om de 8m. De dienst waterbeleid legt de minimum afstand van 10m immers op om de gemakkelijke ruiming van de Molenbeek mogelijk te houden. Deze voorwaarde dient dan ook geschrappt te worden.*

*De loods wordt uitgebreid om er een WKK (warmtekrachtkoppeling) te voorzien. WKK is een techniek die vandaag veel wordt toegepast in serres. Het is een installatie die op duurzame en zeer rendabele wijze een serre voorziet van warmte, CO2 en elektriciteit. De overvloedige energie wordt op het net gezet. Deze voorziet de hoofdexploitatie, de teelt van aubergines, van elektriciteit en warmte. Deze warmte wordt overigens gestockeerd in de warmwaterbuffer zodat 's nachts daar warmte van kan onttrokken worden. De overvloedige stroom wordt aan het net geleverd.*

*De beroepende derden merken op dat deze activiteit niet thuis hoort in agrarisch gebied. De aanvrager stelt dat de WKK in de eerste plaats dienst doet in functie van het bedrijf, in die zin dat ze in functie van een agrarische activiteit aanwezig is. Bovendien is de WKK reeds 3 jaar in dienst en zijn er geen problemen of klachten. Er wordt ruimschoots aan de geluidsnormen voldoen, zo blijkt uit de milieuvergunning. Ook bij een plaatsbezoek op 2*

september 2011 kon geconstateerd worden dat de geluidsoverlast zeer beperkt is. Bovendien draait de WKK volgens de beroeper enkel overdag. Ook ruimtelijk zijn er geen bezwaren daar de loods waarbinnen de installatie is ondergebracht, alsook de warmwaterbuffertank een samenhangend geheel vormen met het serrecomplex.

Ook naar lichtpollutie toe is er geen hinder 's nachts. Dan worden de serres immers niet verlicht aangezien de kweek dit niet nodig heeft.

Verder kan er ook vanuit de milieuvergunning vastgesteld worden dat de exploitatie geen aanzienlijke hinder voor de omgeving met zich meebrengt. De opgelegde voorwaarden in de milieuvergunning dienen strikt nageleefd te worden.

Er bestaat zeer veel discussie over de waterhuishouding op het terrein. Het gaat hier om een zeer grote verharde oppervlakte. Nagenoeg het ganse terrein is immers volgebouwd.

Tijdens het plaatsbezoek werd ook de locatie van het huidige bassin en het toekomstige bijkomende bassin en de wadi bekeken. De twee bassins van 2145m<sup>3</sup> en 673m<sup>3</sup> vangen het regenwater van de serre integraal op voor hergebruik in de kweek van de aubergines. Recuperatie van regenwater teneinde wateroverlast te voorkomen zijn toe te juichen. Overtollig hemelwater loopt momenteel over naar de ingebuisde gracht en vervolgens naar de Molenbeek. In de toekomst zal een bijkomend bassin B ervoor zorgen dat nog meer hemelwater kan opgevangen worden voor recuperatie. Beide bassins zullen overlopen in een wadi die in eerste instantie het grootste deel van het overige hemelwater terug in de bodem zal laten infiltreren. Wat er dan nog rest loopt over in de gracht naar de beek. Bij hevige regenval, als het alarmpeil van de bassins zou bereikt worden, waarschuwt een alarm de exploitant die manueel twee bypass afvoeren kan openstellen die het hemelwater rechtstreeks lozen in de beek lozen. Hiermee is de aanvrager ruimschoots overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende stedenbouwkundige verordening d.d. 01/10/2004.

Als de bassins droogstaan moet er gebruik gemaakt worden van een drainage om de opwaartse gronddruk van het water te beperken. Volgens de beroepende derden leidt dit systeem nu reeds tot een verlaging van de grondwaterstand met verdroging van de omliggende terreinen en ook de Molenbeek tot gevolg. De aanvrager weerlegt dit echter door het toevoegen van een studie die aantoont dat de grondwatertafel de laatste jaren stabiel is gebleven. Een eventuele verdroging van de aanpalende percelen zal dan ook miniem blijven.

De aangevraagde watervoorzieningen zijn gedimensioneerd aan de waterbehoefte voor de aubergineteelt en aan de nodige buffercapaciteit. Daarom is het van belang de bassins zo optimaal mogelijk te benutten. De aanvrager verkiest immers ook het gebruik van regenwater boven grondwater en leidingwater. Het voorzien van een ballast in de bassins heeft eerder negatieve effecten dan positieve. Ze zou dienen als alternatief om het oppompen van water bij droogstand van de bassins te vermijden, doch uit voorgaande blijkt dat dit zelden tot nooit het geval is en dat het grondwaterpeil stabiel is gebleven gedurende de laatste jaren, zelfs na een drainagebeurt. Het gebruik van een drainage onder het waterbassin is bovendien een techniek die algemeen voorzien wordt in de serreteelt. Door het voorzien van een ballast wordt kunnen de bekkens net minder water bufferen en dus kan er minder regenwater aangewend worden in de teelt waardoor er net meer gebruik moet gemaakt worden van de bronbemaling. Om die reden kan geoordeeld worden dat de voorwaarde om een ballast te voorzien in de bassins kan worden weggelaten.

*In de bezwaarschriften wordt verwezen naar een PV over de grondwaterstand. Er werd inderdaad een melding gemaakt in 2009 over de grondwaterstand bij het Agentschap Natuur en Bos. De inspecteurs zijn ter plaatse geweest om de melding te onderzoeken. Het was echter niet mogelijk iets vast te stellen van een inbreuk tegen het natuurdecreet. Bijgevolg werd nooit een PV opgemaakt.*

*De voorwaarde met betrekking tot de overlaten schept verwarring. De (basis)overlaten van bufferbekken A naast de wadi moeten minstens 50cm lager zitten dan het laagste punt van de top van de taluds van bekken A en B aangelegd worden. Het bufferbekken A moet ook voorzien worden van een noodoverlaat die minstens 40cm hoger gelegen is dan de basisoverlaten. Hieraan voldoet reeds het bestaande bekken. De bijkomende bekken dient hier ook aan te voldoen.*

*Voor de twee bijkomende lozingspunten van de noodoverlopen rechtstreeks naar de Molenbeek toe dient de aanvrager nog een machtiging van de deputatie te bekomen. Voor de lozing van de ingebuisde gracht in de Molenbeek is reeds een machtiging bekomen d.d. 12/07/2007.*

*De voorwaardelijk positieve adviezen van zowel de VMM als de provinciale dienst Waterbeleid bevestigen dat met deze aanvraag voldoende inspanningen worden geleverd om tegemoet te komen aan de waterproblematiek. De te verwachten impact op het aanpalende natuurgebied zal dan ook beperkt blijven. De voorwaarden opgenomen in deze adviezen dienen evenwel strikt nageleefd te worden.*

*Het roostertje aan het begin van de inbuizing dat dienst zal doen als blad- en afvalopvang volstaat. Op verschillende plaatsen in de buis worden immers kijkpunten voorzien om eventuele verstoppingen die ondanks de aanzienlijke diameter van de buis zouden kunnen voorkomen, tijdig te traceren en ongedaan te maken. De voorwaarde in het collegebesluit dat een andere oplossing moet geboden worden hiervoor kan dan ook weggelaten worden.*

*De omgeving van de bassins en de wadi dienen als groene zones aangelegd te worden. De aanvrager merkt op dat de bermen van de bassins en de wadi ingezaaid zullen worden met gras, behalve de delen die in folie zijn. Om eventuele scheuren in deze folie te kunnen controleren en zo een eventuele breuk in de bassinwanden te voorkomen moet deze folie zichtbaar blijven. De beroepende derde die ook serrehouder is, heeft trouwens een identiek bassin (weliswaar kleiner) staan, gekoppeld aan diens serre, die zich op het aanpalende terrein naast het kwestieuze project bevindt. Dit bassin is zichtbaar van op het terrein van de aanvrager.*

*Die delen rondom de bassins en de wadi die niet in folie zijn, moeten groen worden aangelegd, met een groene haag van 2m hoogte langsheen de perceelsgrenzen met de aanpalenden aan de zijde van de Berthoutstraat, alsook langsheen het perceel van de beroepende serrehouder toe.*

*Betreffende de bedenkingen van de beroepers over de onpartijdigheid van het proefstation dat voor de aanvraag het onderzoek deed naar de waterhuishouding, dient nog opgemerkt dat vanuit de provinciale dienst Landbouw en Plattelandsbeleid wordt gewezen op de professionaliteit van het proefstation voor de groenteteelt in Sint-Kathelijne-Waver dat optreedt als expert voor de aanvrager. Zij doen onderzoek naar teelttechnieken, rassen, ziekten en plagen, energie en klimaatsturing, afvalbeheer, bemesting en duurzaam watergebruik. Alle instanties en verenigingen die het belangrijk*

*vinden dat bovenstaand onderzoek gevoerd wordt, ondersteunen het proefstation. Het proefstation is hierbij onafhankelijk en objectief, om hun positie als onderzoekcentrum niet in het gedrang te brengen. In het kader van het advies van het proefstation betreffende de waterhuishouding van dit project, worden de door hen bijgebrachte gegevens en hun expertise hierin vertrouwd.*

*Betreffende de ophoging van de winterbedding van de Molenbeek dient deze zeker ongedaan te maken en dit conform de voorwaarde opgelegd door de GSA die overgenomen werd van het advies van ANB d.d. 05/11/2007 dat naar aanleiding van de vernietigde vergunningen verstrekt werd. Hoewel in het huidige advies van ANB dit aspect niet meer aangehaald wordt dient deze afgraving toch te gebeuren om het onevenwicht in beide oevers van de beek ongedaan te maken. De aanvrager verklaart zich in zijn beroepsschrift bereid om te voldoen aan deze voorwaarde indien het afgraven zich beperkt tot het weghalen van de in 2007 aangebrachte ophoging, dit om een al te steile oeverzone te vermijden. Hiermee kan akkoord worden gegaan. De oever moet opnieuw aangelegd worden in de oorspronkelijke staat, voor de ophoging plaatsvond.*

*Wat betreft de ontsluiting van het bedrijf langs de Beemdweg kan gesteld worden dat deze aanvaardbaar is. Het gaat hier om een private erfdienstbare weg met een openbaar karakter. De exploitant heeft hierop recht van doorgang. De weg is voldoende uitgerust met een verharding in steenslag. Op eigen terrein zal de weg voorzien worden van een betonverharding. De weg heeft voldoende draagkracht om de dagelijkse vervoersbewegingen aan te kunnen. Het gaat hier trouwens uitsluitend om het vrachtvervoer (10 vervoersbewegingen per dag). Het personeel vindt toegang tot het terrein langsheen de Smeendijk. Het GRS stelt tevens dat bestemmingsverkeer door de kernen, waaronder vrachtverkeer voor de lokale bedrijven en glastuinbouw wel mogelijk moet blijven.*

*Geconcludeerd kan worden dat, afgaande op de verschillende voorwaardelijk positieve adviezen en afgaande op het bezoek ter plaatse, de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet schaadt en in principe voor vergunning in aanmerking kan komen.*

#### Watertoets:

*Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd. Het hemelwater wordt in twee bassins (A en B) opgevangen met een overloop naar een wadi en vervolgens een ingebuisde gracht.*

#### Algemene conclusie:

*De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.*

*De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard onder de voorwaarden zoals opgenomen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen met volgende aanpassingen:*

- Voorwaarde 7 van het collegebesluit d.d. 14/06/2011 vervalt.
- Betreffende voorwaarde 11 dienen de knotbomen slechts om de 10m voorzien te worden in navolging van het advies van de provinciale dienst waterbeleid.

- De omgeving van de bassins en de wadi dient met groenpartijen te worden aangelegd, behalve de zones die in folie zijn uitgevoerd.
  - Naar de aanpalende percelen toe die rechtstreeks zicht hebben op de bassins dient een groene haag met een hoogte van 2m op de perceelsgrens voorzien te worden.
  - De in het advies van de GSA opgelegde voorwaarde betreffende het voorzien van een ballast in de bassins, vervalt.
  - Het afgraven van de winterberm van de Molenbeek aan de zijde van het serrecomplex mag beperkt blijven tot het terug herstellen in de oorspronkelijke toestand voor de ophoging die in 2007 plaatsvond.
  - Aan alle overige voorwaarden van het besluit van het college van burgemeester en schepenen dient strikt voldaan te worden.
  - De aanvraag dient strikt te voldoen aan de adviezen van de VMM, de provinciale dienst Waterbeleid, het departement Landbouw en Visserij en het agentschap Natuur en Bos.
- ...

4.

Met een arrest van 19 september 2012 met nummer A/2012/0371 vernietigt de Raad de vermelde beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2011. In het arrest wordt onder meer overwogen:

“ ...

5.

*Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verwerende partij terecht stelt dat het zuidelijk deel van het bouwperceel, gesitueerd ten noorden van de Molenbeek, gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Ten zuiden van de Molenbeek, die tevens de zuidgrens uitmaakt van het bouwperceel, staat volgens de bestreden beslissing op het gewestplan aangeduid als een ecologisch waardevol gebied en natuurgebied en de vallei werd erkend als natuurreservaat.*

6.

*Het motief dat de schoonheidswaarde van het achterliggende open, waardevol landschap niet verder wordt aangetast, waarmee duidelijk het landschap ten zuiden van de Molenbeek wordt bedoeld, heeft derhalve geen betrekking op het gebied met bestemming “landschappelijk waardevol gebied”. Dit motief kan derhalve niet weerhouden worden voor de verplichte beoordeling zoals bedoeld in artikel 15,4.6.1 van het Inrichtingenbesluit.*

*De overweging in het bestreden besluit dat de “aanzienlijke uitbreiding” aansluit bij reeds dichtgebouwd gebied, kan evenmin weerhouden worden als een beoordeling van de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol gebied. Het enkele feit dat een landschappelijk waardevol gebied in de omgeving ligt van een “dichtgebouwd gebied”, kan immers niet doen besluiten dat een vergunningsaanvraag verenigbaar is met de schoonheidswaarde van het gebied.*

*Verder is de overweging dat met de gevraagde uitbreiding een ruimte wordt opgevuld tussen twee serres nietszeggend over de verenigbaarheid van het project met de schoonheidswaarde van het gebied, dat zich precies in deze ruimte situeert.*

*De hiervoor aangehaalde overwegingen in het bestreden besluit zijn noch in hun geheel, noch afzonderlijk beschouwd, afdoende om te besluiten tot de verenigbaarheid van het gevraagde met de bestemming “landschappelijk waardevol gebied”.*

7.

*In zoverre de overweging dat de “op plan voorziene knotwilgen (...) er daadwerkelijk (dienen) te komen” zou bedoeld zijn of kunnen beschouwd worden als betrekking hebbend op de beoordeling van de schoonheidswaarde van het landschap, dient vastgesteld te worden dat deze overweging in de bestreden beslissing op geen enkele wijze wordt betrokken op de verenigbaarheid van het gevraagde met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De verwerende partij stelt enkel dat de aanplant moet gebeuren, zonder enige verdere overweging.*

8.

*Tenslotte komt het plaatsbezoek, waar de verwerende partij naar verwijst in haar antwoordnota, in de bestreden beslissing slechts ter sprake bij de beoordeling van de afstand van het gevraagde project tot de Molenbeek en de “achterliggende waardevolle natuurlijke elementen”, waarmee opnieuw duidelijk wordt verwezen naar het gebied ten zuiden van de Molenbeek, terwijl het gevraagde en het landschappelijk waardevol gebied zich situeert ten noorden van de Molenbeek.*

9.

*De conclusie is dat uit de bestreden beslissing geen zorgvuldige beoordeling blijkt van de verenigbaarheid van het gevraagde met de schoonheidswaarde van het landschap.*

*...*

5.

Na het vermeld arrest neemt de verwerende partij op 6 december 2012 een nieuwe beslissing omtrent het administratief beroep. Ze besluit het beroep van de verzoekende partijen niet in te willigen en het beroep van de tussenkomen partij deels in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar herstelbeslissing als volgt:

*“ ...*

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied en landschappelijk waardevol gebied.*

*De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.*

*De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.*

*In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.*

*Het RSPA alsook het GRS van Boechout wensen de inplanting van serres te verenigen in één bepaald gebied ten noorden van Vremde. Tegelijk wordt de Molenbeekvallei als een te beschermen waardevol natuurelement beschouwd.*

*Gelet op de gedeeltelijke ligging van het gevraagde in het landschappelijke waardevol gebied dient de aanvraag aan een bijkomende visuele toets onderworpen te worden met het doel het landschap optimaal te beschermen en te behouden. Het landschappelijk waardevol karakter impliceert evenwel niet dat er geen constructies vergund kunnen worden in die bestemmingszone. Er moet enkel een bijkomende positieve toets van het gevraagde met de schoonheidswaarde van het gebied plaatsvinden. Een serre is inpasbaar in de agrarische bestemming. De afstandsregel geldt hier niet aangezien het een bestaande bedrijf betreft.*

*Het is belangrijk na te gaan hoe het bewuste waardevolle agrarische gebied er momenteel uitziet, in welke mate het al dan niet bebouwd is, hoe omvangrijk die bebouwing is, of welk ruimtebeslag ze inneemt, en welke functie ze heeft. De inpasbaarheid van een glastuinbouwbedrijf zal stijgen naarmate de omgeving meer is aangetast. De inplanting van een nieuw tuinbouwbedrijf zal ook minder belastend zijn voor de goede ruimtelijke ordening naarmate het gelegen is in de onmiddellijke omgeving van andere bedrijven. Hierbij dient bovendien opgemerkt te worden dat het steeds meer opportuun is om reeds aangesneden en versnipperde locaties aan te snijden dan compleet nieuwe.*

*Belangrijk uitgangspunt is dat uit artikel 4.3.1. § 2, eerste lid, 2° VCRO volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. Niet de vergunningstoestand, maar wel de bestaande toestand is overigens relevant bij die beoordeling.*

*Op het perceel van de aanvrager stonden twee grote serres met tussen beide serres een groot waterbassin. De westelijke serre (grenzend aan de Smeendijk) maakt niet het voorwerp uit van voorliggende aanvraag. Deze serre werd vergund bij beslissing van het college van 7 mei 2002 en ligt voor een deel in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De oostelijk gelegen serre werd afgebroken en herbouwd op dezelfde plaats, doch aansluitend aan de bestaande westelijke serre zodat één ruimtelijk geheel ontstaat waarbij geen bijkomende open ruimte wordt aangesneden. Tussen de bestaande serres kon men voor 2007 al niet meer spreken van een open gebied. Er stonden toen reeds 2 afzonderlijke serrecomplexen met daartussen een gezamenlijk regenwaterbassin met rondom dijken van 2 meter hoog boven het maaiveld. Een deel van deze bestaande serres sneed bovendien toen reeds het landschappelijk waardevol agrarisch gebied aan. Een verouderde infrastructuur werd met andere woorden vernieuwd en uitgebreid zodat op dezelfde locatie een verdere ontwikkeling kan plaatsvinden, en geen nieuw agrarisch gebied elders dient te worden aangesneden. Er ontstaat op deze wijze één functioneel geheel.*

*In de zin van artikel 1.1.4. VCRO wordt hiermee in alle redelijkheid invulling gegeven aan het streven naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig en in alle redelijkheid tegen elkaar afgewogen. De impact op de omgeving is rekening houdende met de in de omgeving bestaande toestand in alle redelijkheid aanvaardbaar. De in de omgeving bestaande toestand is daarbij niet de*



*vergunningstoestand, maar wel de bestaande toestand. Er wordt dus rekening gehouden met de voor de uitgevoerde werken bestaande toestand van twee serrecomplexen die reeds deels in het landschappelijk agrarisch gebied gelegen waren, en de daartussen gelegen 2m boven het maaiveld uitstekende wadi die het landschap reeds bepaalden. Ten overvloede kan daarbij tevens rekening gehouden worden met de bestaande situatie waarvan de regularisatie wordt beoogd en die tevens de omgeving intussen kenmerkt. Dat alles werd gebouwd op basis van een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning die het vermoeden van wettigheid droeg. Zelfs een herstellvordering onder de vorm van een afbraak van een gebouw dat gebouwd werd op basis van een uitvoerbare vergunning die naderhand vernietigd werd en niet hervergund kon worden, werd in de rechtspraak reeds afgewezen als ongegrond. Dat gegeven ondersteunt de mogelijkheid om - minstens ten overvloede - ook met die bestaande (op dit ogenblik niet vergunde maar wel in uitvoering van een uitvoerbare vergunning gebouwde) situatie rekening te houden bij de beoordeling van de voorliggende regularisatieaanvraag en de mate van aanvaardbaarheid van de aantasting van de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied daardoor.*

*In deze moet worden vastgesteld dat een deel van de uitbreiding die het voorwerp uitmaakt van voorliggende aanvraag komt te liggen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dat gebied waarin slechts een deel van het perceel is gelegen, bevindt zich aan weerszijden van de Molenbeek. Het centrum van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, en meer bepaald de onmiddellijke omgeving van de Molenbeek zelf, heeft als bestemming deels agrarisch gebied met ecologische waarde en deels natuurgebied. Het perceel van de aanvrager ligt niet in deze laatste bestemmingsgebieden. Dit is echter niet onbelangrijk nu het landschappelijk waardevol agrarisch gebied niet stopt aan de Molenbeek, maar in tegendeel een groter geografisch gebied betreft. Het is dan ook van belang om het perceel van de aanvrager te kaderen in dit volledige landschappelijk waardevol agrarisch gebied en rekening te houden met de kenmerken van dit gehele landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zonder dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan de onmiddellijke omgeving.*

*In de ruimere omgeving kan het volgende worden vastgesteld. Zowel ten westen als ten zuiden van het perceel van de aanvrager zijn er grootschalige glastuinbouwbedrijven gevestigd te midden van dat groter aaneengesloten geheel aan landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het gebied is met andere woorden 'niet gevrijwaard' van bebouwing. Meer nog, er is gelijkaardige bebouwing als deze van huidige aanvraag, zijnde grootschalige glastuinbouw. Voorliggende aanvraag zal evenmin relevante bijkomende hinder met zich meebrengen wat betreft de verkeersafwikkeling. De aangevraagde uitbreiding van de serre en de daarmee gepaard gaande stijging van de teeltcapaciteit heeft niet zozeer een stijging van het aantal voertuigbewegingen tot gevolg, doch zal resulteren in het gebruik van enkele grotere voertuigen. De verkeersfrequentie stijgt m.a.w. zeer beperkt zoals ook blijkt uit de mobiliteitsnota gevoegd door de aanvrager.*

*Op het perceel van de aanvrager zelf (zoals reeds aangehaald) is steeds een vergunde bedrijvigheid geweest dewelke zich ten dele uitstreckte over het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Zowel de westelijke serre als het oorspronkelijke regenwaterbassin bevonden zich ten dele in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De westelijke serre wordt behouden. Er kan worden vastgesteld dat in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied reeds andere constructies voorkwamen in het verleden en nu nog steeds voorkomen. Het betreft een reeds aangetast gebied.*

*Het landschappelijk waardevol agrarisch gebied zowel ten noorden als ten zuiden van de Molenbeek heeft dus geen bestaand open en ongeschonden karakter. Gelet op de aanwezige gelijksoortige bebouwing en de aangehaalde bestaande situatie (nl. glastuinbouwserres en aanhorigheden) kan het aangevraagde ter plaatse in alle redelijkheid verenigbaar geacht worden met de omgeving. 'Daarbij kan verder worden opgemerkt dat de percelen van de aanvrager nauw aansluiten bij de dorpskern van Vremde en niet centraal gelegen zijn in een open landschap. Dit komt de ruimtelijke ordening in de omgeving ten goede aangezien geen verdere versnippering wordt bewerkstelligd. De serres wonen eveneens geconcentreerd hetgeen wederom de versnippering van de omgeving en haar schoonheidswaarde tegen gaat.*

*In het kader van de beoordeling van het visueel criterium zoals bepaald in art. 15.4.6.1 KB 28 december 1972 legt de deputatie verder uitdrukkelijk als vergunningsvoorwaarde op dat moet worden voorzien in de aanplant van knotwilgen langs de Zuidzijde van het perceel langsheen de Molenbeek. Hier is reeds een bomenrij aanwezig aan de overzijde van de Molenbeek. Deze bomenrij aan de overzijde van de Molenbeek kan als landschappelijk waardevol worden beschouwd aangezien deze de Molenbeek ter plaatse flankiert. Het bijkomend aanplanten van bomen zal zorgen voor een betere ruimtelijke inplanting van de serre ter plaatse enerzijds, en het benadrukken van de aanwezigheid van de Molenbeek anderzijds. Deze aanwezige bomenrij/groenstrook dient door de aanvrager te worden verlengd door aanplant van knotwilgen langsheen de ganse zuidflank van de bestaande serres. Op deze manier wordt de minimale ruimtelijke impact die er is op de omgeving nog meer beperkt en wordt de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied gerespecteerd en versterkt. Voor datzelfde doel wordt als vergunningsvoorwaarde eveneens opgelegd dat dient te worden voorzien in de aanplant van een groenscherm op de perceelsgrens met een hoogte van 2m, en dat langs de zijde van het aangrenzend woongebied. Dit minimaliseert de ruimtelijke impact van de serre en komt de verenigbaarheid met de omgeving en de schoonheidswaarde ervan ook langs die zijde ten goede. Het plaatsbezoek van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 2 september 2011 aan de plaats van de aanvraag heeft zulks duidelijk aangegeven.*

*Om die redenen schendt de aanvraag in alle redelijkheid niet de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied waarin de aanvraag overigens slechts deels gelegen is. De verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving kan om die reden in alle redelijkheid positief beoordeeld worden.*

*De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*Zoals reeds hierboven gesteld wordt is vanuit ruimtelijk oogmerk de inplanting van de gevraagde serre en aanhorigheden op deze locatie aanvaardbaar. Er dient hierbij opgemerkt te worden dat ook het advies van het departement Landbouw en Visserij gunstig is over deze exploitatie.*

*Er werd een plaatsbezoek gehouden op 2 september 2011. Uit de foto's van dit plaatsbezoek blijkt dat de serres visueel nog op een aanvaardbare afstand van de beek gelegen is en dus ook van het achterliggende waardevolle natuurlijke elementen. De gevraagde afstand door Natuurpunt van 70m lijkt niet echt zinvol te zijn. Wei kan geopteerd worden voor wat meer groene aanplant op de strook tussen beek en serre, waar nu enkel gras is gezaaid. Een ruimingsstrook van 5m breedte langsheen de beekoever moet wel gevrijwaard blijven.*

*Ook de op plan voorziene knotwilgen dienen er daadwerkelijk te komen. Deze dienen conform het advies van de dienst Waterbeleid om de 10m ingeplant en niet om de 8m. De dienst waterbeleid legt de minimum afstand van 10m immers op om de gemakkelijke ruiming van de Molenbeek mogelijk te houden. Deze voorwaarde dient dan ook geschrapt te worden.*

*De loods wordt uitgebreid om er een WKK te voorzien. Deze voorziet de hoofdexploitatie, de teelt van aubergines, van elektriciteit en warmte. Deze warmte wordt overigens gestockeerd in de warmwaterbuffer zodat 's nachts daar warmte van kan onttrokken worden. De overvloedige stroom wordt aan het net geleverd. De beroepende derden merken op dat deze activiteit niet thuis hoort in agrarisch gebied. De aanvrager stelt dat de WKK in de eerste plaats dienst doet in functie van het bedrijf, in die zin dat ze in functie van een agrarische activiteit aanwezig is. Bovendien is de WKK reeds 3 jaar in dienst en zijn er geen problemen of klachten. Er wordt ruimschoots aan de geluidsnormen voldoen, zo blijkt uit de milieuvergunning. Ook bij een plaatsbezoek op 2 september 2011 kon geconstateerd worden dat de geluidsoverlast zeer beperkt is. Bovendien draait de WKK volgens de beroeper enkel overdag. Ook ruimtelijk zijn er geen bezwaren daar de loods waarbinnen de installatie is ondergebracht, alsook de warmwaterbuffertank een samenhangend geheel vormen met het serrecomplex.*

*Ook naar lichtpollutie toe is er geen hinder 's nachts. Dan worden de serres immers niet verlicht aangezien de kweek dit niet nodig heeft.*

*Verder kan er ook vanuit de milieuvergunning vastgesteld worden dat de exploitatie geen aanzienlijke hinder voor de omgeving met zich meebrengt. De opgelegde voorwaarden in de milieuvergunning dienen strikt nageleefd te worden.*

*Er bestaat zeer veel discussie over de waterhuishouding op het terrein. Het gaat hier om een zeer grote verharde oppervlakte. Nagenoeg het ganse terrein is immers volgebouwd. Tijdens het plaatsbezoek werd ook de locatie van het huidige bassin en het toekomstige bijkomende bassin en de wadi bekeken. De twee bassins vangen het regenwater van de serre integraal op voor hergebruik in de kweek van de aubergines. Recuperatie van regenwater teneinde wateroverlast te voorkomen zijn toe te juichen. Overvloedig hemelwater loopt momenteel over naar de ingebuisde gracht en vervolgens naar de Molenbeek. In de toekomst zal een bijkomend bassin B ervoor zorgen dat nog meer hemelwater kan opgevangen worden voor recuperatie. Beide bassins zullen overlopen in een wadi die in eerste instantie het grootste deel van het overige hemelwater terug in de bodem zal laten infiltreren. Wat er dan nog rest loopt over in de gracht naar de beek. Bij hevige regenval, als het alarmpeil van de bassins zou bereikt worden, waarschuwt een alarm de exploitant die manueel twee bypass afvoeren kan openstellen die het hemelwater rechtstreeks lozen in de beek lozen. Hiermee is de aanvrager ruimschoots overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende stedenbouwkundige verordening d.d. 01/10/2004.*

*Als de bassins droogstaan moet er gebruik gemaakt worden van een drainage om de opwaartse gronddruk van het water te beperken. Volgens de beroepende derden leidt dit systeem nu reeds tot een verlaging van de grondwaterstand met verdroging van de omliggende terreinen en ook de Molenbeek tot gevolg. De aanvrager weerlegt dit echter door het toevoegen van een studie die aantoont dat de grondwatertafel de laatste jaren stabiel is gebleven. Een eventuele verdroging van de aanpalende percelen zal dan ook miniem blijven. Om die reden kan geoordeeld worden dat de voorwaarde om een ballast te voorzien in de bassins kan worden weggelaten.*

*Voor de twee bijkomende lozingspunten van de noodoverlopen rechtstreeks naar de Molenbeek toe dient de aanvrager nog een machtiging van de deputatie te bekomen. Voor de lozing van de ingebuisde gracht in de Molenbeek is reeds een machtiging bekomen d.d. 12/07/2007.*

*De voorwaardelijk positieve adviezen van zowel de VMM als de provinciale dienst Waterbeleid bevestigen dat met deze aanvraag voldoende inspanningen worden geleverd om tegemoet te komen aan de waterproblematiek. De te verwachten impact op het aanpalende natuurgebied zal dan ook beperkt blijven. De voorwaarden opgenomen in deze adviezen dienen evenwel strikt nageleefd te worden.*

*Het roostertje aan het begin van de inbuizing dat dienst zal doen als blad- en afvalopvang volstaat. Op verschillende plaatsen in de buis worden immers kijkpunten voorzien om eventuele verstoppingen die ondanks de aanzienlijke diameter van de buis zouden kunnen voorkomen, tijdig te traceren en ongedaan te maken. De voorwaarde in het collegebesluit dat een andere oplossing moet geboden worden hiervoor kan dan ook weggelaten worden.*

*De omgeving van de bassins en de wadi dienen als groene zones aangelegd te worden. De aanvrager merkt op dat de bermen van de bassins en de wadi ingezaaid zullen worden met gras, behalve de delen die in folie zijn. Om eventuele scheuren in deze folie te kunnen controleren en zo een eventuele breuk in de bassinwanden te voorkómen moet deze folie zichtbaar blijven. De beroepende derde die ook serrehouder is, heeft trouwens een identiek bassin (weliswaar kleiner) staan, gekoppeld aan diens serre, die zich op het aanpalende terrein naast het kwestieuze project bevindt. Dit bassin is zichtbaar van op het terrein van de aanvrager.*

*Die delen rondom de bassins en de wadi die niet in folie zijn, moeten groen worden aangelegd, met een groene haag van 2m hoogte langsheen de perceelsgrenzen met de aanpalenden aan de zijde van de Berthoutstraat, alsook langsheen het perceel van de beroepende serrehouder toe.*

*Betreffende de ophoging van de winterbedding van de Molenbeek dient deze zeker ongedaan te maken en dit conform de voorwaarde opgelegd door de GSA die overgenomen werd van het advies van ANB d.d. 05/11/2007 dat naar aanleiding van de vernietigde vergunningen verstrekt werd. Hoewel in het huidige advies van ANB dit aspect niet meer aangehaald wordt dient deze afgraving toch te gebeuren om het onevenwicht in beide oevers van de beek ongedaan te maken. De aanvrager verklaart zich in zijn beroepsschrift bereid om te voldoen aan deze voorwaarde indien het afgraven zich beperkt tot het weghalen van de in 2007 aangebrachte ophoging, dit om een al te steile oeverzone te vermijden. Hiermee kan akkoord worden gegaan.*

*Wat betreft de ontsluiting van het bedrijf langs de Beemdweg kan gesteld worden dat deze aanvaardbaar is. Het gaat hier om een private erfdienstbare weg niet een openbaar karakter. De exploitant heeft hierop recht van doorgang. De weg is voldoende uitgerust met een verharding in steenslag. Op eigen terrein zal de weg voorzien worden van een betonverharding. De weg heeft voldoende draagkracht om de dagelijkse vervoersbewegingen aan te kunnen. Het gaat hier trouwens uitsluitend om het vrachtvervoer (10 vervoersbewegingen per dag). Het personeel vindt toegang tot het terrein langsheen de Smeendijk.*

*Geconcludeerd kan worden dat, afgaande op de verschillende voorwaardelijk positieve adviezen en afgaande op het bezoek ter plaatse, de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet schaadt en in principe voor vergunning in aanmerking kan komen.*

**Watertoets:**

*Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd. Het hemelwater wordt in twee bassins (A en B) opgevangen met een overloop naar een wadi en vervolgens een ingebuisde gracht.*

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.***

***De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard onder de voorwaarden zoals opgenomen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen met volgende aanpassingen:***

- ***Voorwaarde 7 van het collegebesluit d.d. 14/06/2011 vervalt.***
- ***Betreffende voorwaarde 11 dienen de knotbomen slechts om de 10m voorzien te worden in navolging van het advies van de provinciale dienst waterbeleid.***
- ***De omgeving van de bassins en de wadi dient met groenpartijen te worden aangelegd, behalve de zones die in folie zijn uitgevoerd.***
- ***Naar de aanpalende percelen toe die rechtstreeks zicht hebben op de bassins dient een groene haag met een hoogte van 2m op de perceelsgrens voorzien te worden.***
- ***De in het advies van de GSA opgelegde voorwaarde betreffende het voorzien van een ballast in de bassins, vervalt.***
- ***Het afgraven van de winterberm van de Molenbeek aan de zijde van het serrecomplex mag beperkt blijven tot het terug herstellen in de oorspronkelijke toestand voor de ophoging die in 2007 plaatsvond.***
- ***Aan alle overige voorwaarden van het besluit van het college van burgemeester en schepenen dient strikt voldaan te worden.***
- ***De aanvraag dient strikt te voldoen aan de adviezen van de VMM, de provinciale dienst Waterbeleid, het departement Landbouw en Visserij en het agentschap Natuur en Bos.***

...”

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 8 februari 2013 betekend aan de verzoekende partijen. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 21 maart 2013, is tijdig.

## **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

In het arrest van 19 september 2012, dat werd vermeld in de feitenuitlegging, werd omtrent het belang van de verzoekende partijen geoordeeld als volgt:

“ ...

*Het wordt niet betwist dat de verzoekende partijen wonen naast het bouwperceel.*

*Uit de beschrijving van de aanvraag in de bestreden beslissing blijkt dat de bestaande loods “wordt uitgebreid met een volume met afmetingen 41,2m op 31,29m”, waarna de totale bedrijfsoppervlakte na de uitbreiding 85.400 m<sup>2</sup> bedraagt. Voorts blijkt dat de serrewanden een hoogte hebben van 6,5 meter en de totale hoogte 7,53 meter bedraagt.*

*Er kan nauwelijks betwist worden dat het vergunde project, door de omvang ervan, een impact kan hebben voor de buurpercelen.*

*De verzoekende partijen viseren in hun uiteenzetting de impact op het landschap, op de mobiliteit en op de waterhuishouding. De verzoekende partijen ontwikkelen ter zake overigens ook middelen. Ze tonen derhalve aan een belang te hebben om het beroep bij de Raad in te stellen omwille van de hinder en nadelen die ze vrezen te zullen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.*

*Of de vrees van de verzoekende partijen al dan niet terecht is en of de middelen die de verzoekende partijen ter zake ontwikkelen al dan niet ontvankelijk en/of gegrond worden bevonden, betreft een beoordeling van de middelen, die geen afbreuk kan doen aan de vaststelling dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift hinder en nadelen omschrijven die ze ten gronde ter beoordeling willen voorleggen door middel van hun beroep.*

*De exceptie van de tussenkomende partij kan niet worden aangenomen.*

...”

De verzoekende partijen zetten in onderliggende zaak op een gelijkaardige wijze hun belang uiteen. Er zijn geen redenen om anders te oordelen dan in het aangehaald arrest.

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

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

#### *Standpunten van de partijen*

In dit middelonderdeel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.7.23 §1 VCRO en artikel 4.7.22 eerste lid VCRO, de artikelen 1 en 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht, van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het

onpartijdigheids- en fair play beginsel, de hoorplicht, het inspraakrecht van de beroeper en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

*Doordat, eerste onderdeel, de bestreden beslissing werd genomen in het kader van de heroverweging na het arrest nr. A/2012/0371 van 19 september 2012 van Uw Raad, waarbij werd overgegaan tot de vernietiging van de eerdere beslissing van 20 oktober 2011, zonder organisatie van een nieuwe hoorzitting en zonder dat een nieuw verslag werd opgesteld door de PSA;*

*Terwijl, artikel 4.7.23 §1 eerste lid VCRO voorziet dat de Deputatie haar beslissing neemt op grond van het verslag van de PSA, en nadat zij de betrokken partijen gehoord heeft indien deze partijen daarom gevraagd hebben;*

*Dat verzoekers na tussenkomst van het vernietigingsarrest uitdrukkelijk gevraagd hebben om (opnieuw) gehoord te worden, aangezien het dossier evident een belangrijke evolutie heeft gekend ingevolge het arrest van Uw Raad en verzoekers daarop hun opmerkingen wensten te geven; dat zij normaliter immers in het bezit zouden gesteld worden van een nieuw, geactualiseerd en aangepast verslag van de PSA, op grond waarvan zij opmerkingen zouden kunnen formuleren op de hoorzitting;*

*Dat Uw Raad in eerdere rechtspraak uitdrukkelijk heeft bevestigd dat in het kader van een heroverweging opnieuw een verslag dient te worden opgemaakt door de PSA en een nieuwe hoorzitting dient plaats te vinden;*

*Dat verzoekers in dat verband verwijzen naar het arrest nr. A/2013/0032 van 29 januari 2013, waar wordt gesteld: (...)*

*Dat bijgevolg de onwettigheid dient te worden vastgesteld van de nieuwe vergunning die werd afgegeven zonder dat het dossier opnieuw werd onderworpen aan een verslag van de PSA en zonder dat verzoekers de gelegenheid hebben gekregen hun standpunt te laten kennen, in voorkomend geval na kennisname van het nieuwe verslag van de PSA;*  
...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

1.

*In principe dient, indien een vergunningsbeslissing is vernietigd en het noodzakelijke rechtsherstel vereist dat zij wordt overgedaan, de administratieve procedure hernomen te worden vanaf het punt waar de vastgestelde onregelmatigheid zich heeft voorgedaan.*

*Dit wordt ook bevestigd door rechtsleer en arresten van de Raad van State.*

*Wanneer een beslissing waarvoor de bestuurde werd gehoord, achteraf wegens een procedurefout -die geen verband heeft met de hoorplicht - door de overheid zelf wordt ingetrokken of door de toezichthoudende overheid of de Raad van State wordt geschorst of vernietigd, kan de overheid, na rechtzetting van de procedurefout, deze beslissing inhoudelijk hernemen zonder dat de betrokkene opnieuw moet worden gehoord. In dit*

*geval heeft de bestuurde zijn standpunt immers reeds kunnen meedelen en is de overheid voldoende geïnformeerd, zodat het opnieuw horen van betrokkene hier niets aan kan toevoegen.*

*Een bestuurde dient dan ook niet opnieuw gehoord te worden, indien hij reeds bij een eerdere beslissing of zelfs bij een ander bestuursorgaan werd gehoord en er zich sindsdien geen nieuwe feiten hebben voorgedaan.*

2.

*De bestreden beslissing van 20 oktober 2011 werd bij arrest met nummer A/2012/0371 van 19 september 2012 door Uw Raad vernietigd omwille van niet afdoende motivering. De door het arrest beteugelde onregelmatigheid heeft aldus geen betrekking op een schending van de hoorplicht en heeft zich voorgedaan in een stadium na het horen van de partijen. Het was derhalve niet nodig om de hele vergunningsprocedure van voren af aan opnieuw te voeren aangezien nog steeds beschikt diende te worden over de oorspronkelijke aanvraag, waarbij moet vastgesteld worden dat de eisende partij op 5 september 2011 door de verwerende partij werd gehoord.*

*In casu diende eisende partij dan ook niet opnieuw door verwerende partij te worden gehoord, nu zij reeds door verwerende partij en in een later stadium door Uw Raad werd gehoord en er zich intussen geen nieuwe feiten hebben voorgedaan. Bijgevolg diende ook geen nieuw verslag opgemaakt te worden en kon nog gesteund worden op het verslag van de PSA d.d. 1 september 2011.*

*Dit wordt bevestigd door Uw Raad in haar arrest nr. A/2012/0260 van 27 juni 2012.*

*Verwerende partij heeft zich gebaseerd op rechtspraak van Uw Raad, zoals die ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing, 6 december 2012, gekend was.*

*Het eerste onderdeel is niet gegrond.*

*...*

De tussenkomende partij stelt:

*“ ...*

*164. Verzoekers houden voor dat er sprake is van een miskennis van de in het middel aangehaalde bepalingen aangezien zij niet werden gehoord door de Deputatie wanneer deze opnieuw uitspraak deed na het tussengekomen vernietigingsarrest van Uw Raad. Rekening houdend met het tussengekomen arrest ging de Deputatie over tot het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning aan tussenkomende partijen.*

*165. Eerst en vooral dient te worden opgemerkt dat de hoorzitting dient ten einde beroepende partij toe te laten diens beroepsschrift toe te lichten, meerbepaald waarom diens beroepsschrift gegrond dient te worden verklaard. In casu werden verzoekers gehoord in hoorzitting van 5 september 2011. Tussenkomende partijen werden hier eveneens gehoord. De Deputatie heeft kennis gekregen van alle informatie en de Deputatie heeft hiermee rekening gehouden bij het nemen van haar besluit. Verzoekers werden m.a.w. gehoord. Gelet op de vernietiging door de Raad dient de Deputatie haar besluit te hernemen rekening houdend met het arrest van Uw Raad.*



166. De verzoekende partijen beschikken volgens de bepalingen van de VCRO niet over de mogelijkheid om een nieuw of aanvullende beroepsnota over te maken. Een bijkomende toelichting ter hoorzitting is bijgevolg niet vereist. De Deputatie dient te hernemen rekening houdend met het arrest van de Raad. De Deputatie kent het standpunt van verzoekers/beroepende partij omtrent het middel dat tot vernietiging aanleiding heeft gegeven aangezien dit middel door verzoekers/beroepers werd geformuleerd. Bijkomende toelichting op een hoorzitting mist bijgevolg elke meerwaarde of relevantie.

167. Verzoekers hebben er dan ook geen belang bij dat deze nogmaals worden gehoord.

168. Verzoekers beschikken niet over het vereiste belang bij het middel, minstens is het middel ongegrond.

169. Het eerste onderdeel van het eerste middel is niet ontvankelijk, minstens ongegrond.  
...

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

Met betrekking tot het eerste onderdeel van het middel verwijst verwerende partij naar vroegere rechtspraak van Uw Raad waaruit zou blijken dat er geen nieuwe hoorzitting diende te worden georganiseerd na vernietigingsarrest. Deze rechtspraak zou dan blijkbaar dateren van vóór het door verzoekers aangehaalde arrest nr. A/2013/0032 van 29 januari 2013.

Vooreerst kan dus niet betwist worden dat volgens de huidige stand van de rechtspraak wel degelijk sprake is van een algemene verplichting om na vernietigingsarrest opnieuw een hoorzitting te organiseren. De administratieve praktijk blijkt zich hier inmiddels ook aan aangepast te hebben.

Verder dient bij lezing van het door verwerende partij aangehaalde arrest nr. A/2012/0260 van 27 juni 2012 te worden vastgesteld dat dit arrest betrekking had op een zeer specifieke situatie. In die zaak werd de beslissing blijkbaar vernietigd omwille van een loutere tegenstrijdigheid in de motivering, zonder inhoudelijke repercussies. In casu werd de eerste beslissing vernietigd omwille van een onzorgvuldige afweging van de aanvraag aan de gewestplanbestemming, met name dan de schoonheidswaarde van het landschap. Dit is precies één van de beroepsgrievan van verzoekers en Natuurpunt. Het was dan ook evident dat alle partijen opnieuw gehoord dienden te worden.  
...”

*Beoordeling door de Raad*

1.

Zoals hierna zal worden vastgesteld, maakt het verslag van een provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een onderdeel uit van de administratieve beroepsprocedure, dient de verwerende partij dit verslag bij haar beoordeling te betrekken en moeten de betrokken partijen, voorafgaand aan het horen ervan, inzage hebben of kunnen beschikken over dit verslag. De verzoekende partijen hebben er als “betrokken partij” derhalve belang bij aan te voeren dat de bestreden beslissing, die werd genomen na een vernietigingsarrest, had moet worden voorafgegaan door

een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat de betrokken partijen opnieuw dienden te worden gehoord.

2.

Artikel 4.7.22 VCRO luidt als volgt:

*“De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maakt voor elke beslissing in beroep een verslag op. Het verslag kadert de vergunningsaanvraag binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan bij zijn onderzoek bijkomende inlichtingen inwinnen bij de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid.*

*Het vergunningsdossier van het college van burgemeester en schepenen wordt aan het verslag toegevoegd.”*

Artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO bepaalt:

*“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.”*

Uit deze bepalingen volgt dat de deputatie oordelend in administratief beroep, het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling dient te betrekken en de betrokken partijen die daarom verzoeken, moet horen.

Aan het horen van de betrokken partijen, zoals vereist in de aangehaalde bepaling, is slechts voldaan indien deze partijen, voorafgaand aan de hoorzitting, inzage hebben of beschikken over alle gegevens en stukken die door de deputatie bij de beoordeling van de aanvraag zullen of moeten worden betrokken, waaronder het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en zij aan de bevoegde overheid hun opmerkingen met betrekking tot de zaak hebben kunnen toelichten.

3.

Zoals blijkt uit de feiten uiteenzetting werd de vorige beslissing van de verwerende partij, een beslissing van 20 oktober 2011, vernietigd bij arrest van de Raad van 19 september 2012 op grond van een gebrekkige beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met het landschappelijk waardevolle karakter van het gebied.

De overwegingen van de verwerende partij in deze beslissing die in het vermeld arrest ondeugdelijk werden bevonden, steunen op, en zijn gelijklopend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 1 september 2011.

De administratieve beroepsprocedure diende na de vernietiging te worden hernomen met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarna de betrokken partijen, na inzage van dit verslag, opnieuw dienden te worden gehoord.

4.

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

## **B. Vijfde middel, eerste onderdeel**

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het gewestplan nr. 14 Antwerpen, goedgekeurd bij K.B. van 3 oktober 1979, artikel 11.4.1 iuncto artikel 15.4.6.1 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna het Inrichtingsbesluit), de artikelen 1.1.4, 4.3.1 §1 1° a) en b) en 4.3.1 §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel en de ontstentenis aan van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

*“ ...*

*Doordat, eerste onderdeel, met de bestreden vergunningsbeslissingen stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een gigantisch serrecomplex met inbegrip van het noodzakelijke afwateringsstelsel die de schoonheidswaarde van het landschap aantasten op een terrein dat volgens het gewestplan nr. 14 Antwerpen, goedgekeurd bij K.B. van 3 oktober 1979, minstens gedeeltelijk gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied;*

*Dat dergelijk complex niet alleen strijdig is met het gewestplanvoorschrift landschappelijk waardevol gebied, maar ook met de principes van goede ruimtelijke ordening;*

*Dat Uw Raad dit reeds heeft vastgesteld in het vernietigingsarrest van 19 september 2012 nr. A/2012/0371, waarna de vergunning opnieuw werd afgeleverd met aangepaste motivering;*

*Terwijl, de aanduiding "landschappelijk waardevol gebied" in overdruk inhoudt dat in principe dezelfde bestemmingen en handelingen toegelaten zijn als deze bepaald voor de grondkleur voor zover de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar wordt gebracht (artikel 15.4.6.1. van het 'Inrichtingsbesluit');*

*Dat het in casu gaat het om landschappelijk waardevolle agrarische gebieden, hetgeen dus concreet betekent dat in deze gebieden alles toegelaten is wat in de agrarische gebieden normaal thuishoort - "landbouw in de ruime zin" (artikel 11 van het Inrichtingsbesluit) - voor zover de schoonheidswaarde van het landschap niet wordt aangetast;*

*Dat uit de samenlezing van artikel 11.4.1 en artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit wordt afgeleid dat in deze gebieden een dubbel criterium geldt: een planologisch criterium, hetgeen inhoudt dat de overheid nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebieden, en een esthetisch criterium, hetgeen inhoudt dat overheid nagaat of de bedoelde werken in overeenstemming zijn met de eisen ter vrijwaring van het landschap (Zie o.a. R.v.St., 32.843, BVBA VAN DEN BOSCH, 27 juni 1989; R.v.St., 100.692, DE SUTTER, 8 november 2001; R.v.St., 108.522, VERVAECKE, 27 juni 2002; R.v.St., 120.686, DELMULLE, 18 juni 2003 en R.v.St., 121.144, VERLEE e.a., 1 juli 2003);*

*Dat, hoewel het de Raad niet toekomt om zich in de plaats te stellen van de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de schoonheidswaarde van het*

betrokken gebied, "hij wel tot opdracht heeft aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of die overheid de feiten waarop zij haar beoordeling heeft gesteund correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen" (R.v.St., 121.144, VERLEE e.a., 1 juli 2003);

Dat te dezen dient vastgesteld dat verwerende partij de vergunning heeft afgeleverd voor nieuwbouw van meer dan 60.000m<sup>2</sup> serres (nieuwe serre aan de Beemdweg die wordt doorgetrokken tot aan de serre Smeendijk), waardoor één aaneengesloten geheel van meer dan 85.000m<sup>2</sup> ontstaat (d.i. de verzamelde dakoppervlakte van een gemiddeld Vlaams dorp);

Dat uit de luchtfoto's in het dossier blijkt dat nergens in de omgeving van het bouwperceel dergelijke complexen voorkomen (tenminste niet in dit deel van Vremde; de zones voor serrebouw zijn geconcentreerd in het noorden van Vremde); dat het integendeel gaat om een landschap dat nog relatief onaangetast is en dat alleszins in de richting van het landschappelijk waardevol gedeelte van het agrarisch gebied nog een zeer open karakter heeft;

Dat het nieuwe complex waarvan thans regularisatie wordt gevraagd, door zijn enorme grootte mede in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied naast de Molenbeek komt te liggen, waardoor dit gebied elke schoonheidswaarde verliest; dat de aanvrager in normale omstandigheden, bij een zorgvuldige studie van de aanvraagdossiers, nooit vergunning had kunnen krijgen voor een uitbreiding van dergelijke omvang; dat de contouren van de serres noodzakelijkerwijze beperkt zouden moeten blijven tot het zuiver agrarisch gebied, zonder mogelijkheid om ook serres op te richten in het onaangetast landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat men thans echter een politiek van voldongen feiten hanteert, waarbij men er kennelijk op speculeert dat de vergunningverlenende overheid finaal wel bereid zal zijn om regularisatievergunning te verlenen;

Overwegende dat Uw Raad in het vernietigingsarrest van 19 september 2012 nr. A/2012/0371 terecht heeft vastgesteld dat verwerende partij totaal onvoldoende heeft stilgestaan bij de impact die de regularisatieaanvraag heeft op de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

Dat de motivering van de beslissing thans werd aangevuld, evenwel opnieuw met niet ter zake doende motieven;

Overwegende dat Uw Raad reeds heeft vastgesteld dat de beweerde ligging van de percelen in "een reeds aangetast" gebied volkomen irrelevant is, aangezien daarmee geenszins wordt aangetoond dat de thans voorliggende aanvraag geen afbreuk doet aan de schoonheidswaarde van het landschap;

Dat overigens nergens blijkt dat het betrokken landschappelijk waardevol agrarisch gebied dermate "aangetast" zou zijn; dat uit de luchtfoto's integendeel blijkt dat het gebied grotendeels benut wordt als akkerland zonder enige bebouwing; dat in het gedeelte van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied ten noorden van de Molenbeek (= het bouwperceel) alleszins geen enkele vergunde constructie aanwezig is - integendeel heeft de stakingsrechter zelfs de afbraak van alle onvergunde gebouwen bevolen; dat het gebied op vandaag dus geacht moet worden volkomen onaangetast te zijn;

*Overwegende dat het in dit verband overigens volstrekt onbegrijpelijk en absurd is dat verwerende partij meent rekening te mogen houden met de reeds opgerichte gebouwen waarvan thans regularisatie wordt gevraagd; dat men uiteraard dient uit te gaan van de situatie voorafgaand aan de bouwwerken die het voorwerp uitmaken van de regularisatieaanvraag; dat hoger reeds werd aangetoond dat er, vóórafgaand aan deze bouwwerken, geen enkele constructie aanwezig was in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat de oude serre aan de Beemdweg immers integraal gelegen was in regulier landbouwgebied, en deze serre was overigens reeds gesloopt op het ogenblik dat de eerste vergunningen (later vernietigd) voor een nieuw complex werden afgegeven (zie hoger, ondermeer randnr. 7); dat in de bestreden beslissing dus ten onrechte wordt uitgegaan van een soort "opvulling" van zagezegde verloren ruimte tussen twee serres, aangezien de serre Beemdweg en alle bijbehorende infrastructuur reeds was afgebroken; dat bovendien moet vastgesteld worden dat de zagezegde aanwezigheid van twee serres aan de rand van een landbouwgebied geen geldig motief zijn voor de bouw van een nieuwe, reusachtige serre tot in het aanpalend landschappelijk waardevol agrarisch gebied;*

*Overwegende dat verder ten onrechte in de bestreden beslissing wordt geïnsinueerd dat het een rol zou spelen dat de aanvrager zagezegd "te goeder trouw" gebouwd zou hebben op grond van een later vernietigde vergunning; dat de aanvrager integendeel alle procedures heeft genegeerd en heeft gekozen voor een politiek van voldongen feiten, waarmee uiteraard ook het risico werd genomen op een slechte afloop van de procedures; dat het de eigengereide keuze van de aanvrager is geweest om over te gaan tot de sloop van de oude serres zelfs nog voordat hij de stedenbouwkundige vergunningen had bekomen voor de bouw van een nieuwe serre en voordat hij zekerheid had over de wettigheid van deze stedenbouwkundige vergunningen; dat vervolgens alle juridische procedures werden genegeerd, inclusief het verzoekschrift bij de Raad van State waarop later de vergunningen vernietigd zouden worden; dat de vernietiging door de Raad van State overigens was ingegeven door de kunstmatige opsplitsing van aanvraagdossiers, zijnde dus een onwettigheid die te wijten is aan de aanvrager zelf, en niet aan het bestuur; dat dus geen sprake is van "goede trouw"- voor zover zulks al relevant zou zijn;*

*Dat in de bestreden beslissing geen enkele redelijke verantwoording wordt gegeven voor de totale teloorgang van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied ten noorden van de Molenbeekvallei; dat redelijkerwijze alleszins niet betwist kan worden dat dit gebied fundamenteel wordt aangetast door de afgifte van een vergunning voor een complex van 85.000m<sup>2</sup> met bovendien een zeer aanzienlijke bouwhoogte van 7,5m;*

*Dat in alle redelijkheid niet kan gesteld worden dat het bouwen van een serrecomplex van deze afmetingen, met bouwhoogte van meer dan 7,5m (d.i. nagenoeg drie verdiepingen hoog), de schoonheidswaarde van het gebied niet in het gedrang zou brengen; dat de goede ruimtelijke ordening van dit gebied tussen de Beemdweg en de Smeendijk op een onomkeerbare wijze wordt aangetast;*

*Dat in de bestreden beslissing vooral gefixeerd wordt op de vraag of het landschap aan de overzijde van de Molenbeek aangetast zou worden door de inplanting van de serres, maar men gaat er zodoende aan voorbij dat ook een belangrijk deel van de terreinen aan de zijde van de exploitant ingekleurd zijn als landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat ook voor deze percelen dus moet gewaakt worden over het behoud van de schoonheidswaarde; dat dus bv. moet afgetoetst worden of de inwoners langs de*

*Beemdweg en verder geen zicht verliezen op het deel van het landbouwgebied ingetekend als landschappelijk waardevol, hetgeen evident het geval is;*

*Dat ten slotte de voorwaarden omtrent aanleg van een houtkant de aantasting van het landschap niet ongedaan kunnen maken; dat in redelijkheid immers niet beweerd kan worden dat het inplanten van een knotwilg om de 8m - dan nog alleen langs één zijde van het serrencomplex - de schoonheidswaarde van het landschap zou kunnen vrijwaren; dat, zelfs indien dit "groenscherm" ooit een volwaardige hoogte zou verkrijgen, hetgeen betwijfeld kan worden (alleen al gezien de problemen met de grondwaterstand, nu het nieuwe bedrijf drainages gebruikt om het grondwater te laten zakken met nefaste gevolgen voor de omgeving), er nog steeds sprake is van een drastische ingreep in het open landschap;*

*Dat de voorwaarde tot aanleg van een houtkant overigens aantoont dat de serre niet verenigbaar is met het landschap en daarvan een aantasting inhoudt;*

*Dat de bestreden beslissing artikel 11.4.1 iuncto artikel 15.4.6.1 van het 'Inrichtingsbesluit' heeft geschonden, door in een landschappelijk waardevol gebied vergunning af te leveren voor de uitbouw van een complex met industriële afmetingen (serres, waterbassins en afwateringsgracht) in een stijl die volledig vreemd is aan de omgeving; dat de opgegeven motivering alleszins het bestreden besluit in rechte niet kan dragen; dat de materiële motiveringsplicht werd geschonden; dat deze beslissingen werden genomen met ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag;*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*"...*

*1.*

*De bestreden beslissing stelt het volgende over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening: (...) (eigen onderlijning)*

*Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of aan een aanvraag voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg. Uw Raad mag zich niet in de plaats stellen van de bevoegde overheid, en heeft enkel de bevoegdheid om een wettigheidstoezicht uit te oefenen en om na te gaan of de vergunningverlenende overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct beoordeeld heeft, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.*

*Tevens dient erop gewezen te worden dat verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid beschikt. In casu werd wel degelijk een redelijke toepassing gemaakt van de discretionaire beoordelingsvrijheid. Uw Raad kan deze slechts marginaal toetsen. Bij gebreke aan een kennelijk onredelijk besluit of motivering, is geen vernietiging mogelijk.*

*Artikel 4.3.1 § 2 VCRO bepaalt immers de richtsnoeren waarmee rekening gehouden moet worden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Artikel 1.1.4 VCRO bepaalt dat het de bedoeling is van de VCRO om een 'duurzame ruimtelijke ordening' tot stand te brengen, die er net op gericht is dat de behoeften van verschillende maatschappelijke activiteiten tegen elkaar worden afgewogen. Hierbij kan rekening*

worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

2.

Het is niet kennelijk onredelijk dat de bestreden beslissing ook de 'rendabiliteit' van de activiteiten in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft. Artikel 1.1.4 VCRO laat uitdrukkelijk toe dat ook "sociale en economische gevolgen" deel kunnen uitmaken van een "duurzame ruimtelijke ordening". Uit het voorgaande blijkt voldoende dat de bestreden beslissing een redelijke beleidsbeslissing vormt, die niet kennelijk onredelijk voorkomt.

3.

Voor wat het gedeelte van de aanvraag betreft dat gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied stelt verwerende partij nog het volgende.

Uit de samenlezing van de artikelen 11, 4.1 en 15, 4.6.1 van het inrichtingsbesluit volgt dat de toelaatbaarheid van een aanvraag in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden op grond van een tweevoudig criterium moet worden getoetst: 1) een planologisch, dat veronderstelt dat de overheid nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en 2) een esthetisch, dat inhoudt dat bedoelde werken in overeenstemming moeten kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap. Het vergunningsbesluit moet t.a.v. van het esthetisch criterium in het bijzonder de motieven aangeven waarom de aanvraag al dan niet in overeenstemming wordt geacht met de schoonheidswaarde van het gebied.

Krachtens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen moet elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en deze moeten afdoende zijn. Uit een en ander volgt dat de deputatie in de beslissing over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zelf de concrete gegevens moet vermelden waarop het zich heeft gesteund om tot het besluit te komen en dat de afgifte van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning de schoonheidswaarde van het te beschermen landschap niet in het gevaar brengt. In casu is daarover afdoende gemotiveerd.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is de Raad wel bevoegd om na te gaan welke de feiten zijn waarop de overheid haar beoordeling heeft gesteund, of zij deze correct heeft vastgesteld en of zij, op grond van die feiten, in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen handelingen en werken de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gevaar brengen.

In dit verband kan verwezen worden naar een arrest van de Raad van State, waarin de Raad van State moest oordelen over een stedenbouwkundige vergunning waarin het volgende werd overwogen : (...)

Deze overwegingen maakten volgens de Raad van State op voldoende wijze aannemelijk dat de aanvraag verenigbaar is met het gestelde in artikel 15.4.6.1 van het inrichtingsbesluit.

De motivering die verwerende partij in de bestreden beslissing heeft neergeschreven is heel wat concreter dan de motivering die bij de Raad van State werd aanvaard.

*Vooreerst mag, voor wat betreft de planologische toetsing betreft, opgemerkt worden dat hierover geen discussie bestaat. De deputatie is terecht tot het besluit gekomen dat de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied.*

*Wat de esthetische toetsing betreft heeft de deputatie een grondig onderzoek gevoerd en de motivering hierover grondig uitgewerkt. Daarbij werd o.a. ook fotomateriaal, afkomstig van een plaatsbezoek betrokken. (stuk 24)*

*In de motivering in het bestreden besluit wordt de nadruk gelegd op volgende elementen:*

- *Een verouderde infrastructuur werd vernieuwd en uitgebreid zodat op dezelfde locatie een verdere ontwikkeling kan plaatsvinden, en geen nieuw agrarisch gebied elders dient te worden aangesneden;*
- *Er ontstaat één functioneel geheel waarbij geen bijkomende open ruimte wordt aangesneden;*
- *Zowel ten westen als ten zuiden van het perceel van de aanvrager zijn er grootschalige glastuinbouwbedrijven gevestigd;*
- *De serres worden geconcentreerd hetgeen wederom de versnippering van de omgeving en haar schoonheidswaarde tegengaat;*
- *Het RSPA alsook het GRS van Boechout wensen de inplanting van serres te verenigen in één bepaald gebied ten noorden van Vremde.*

*Indien de gestrengheid die aan de motivering m.b.t. het esthetisch criterium gesteld wordt dermate is dat in feite geen enkele bebouwing in landschappelijk waardevol gebied in feite motiveerbaar zou zijn, dan wordt daarmee niet alleen de realisatie van de basisbestemming 'landbouw' onmogelijk gemaakt, maar dan is dit ook bijzonder problematisch voor de landbouwbedrijven zelf die daar gevestigd zijn en die alle toekomstige kansen ontnomen zien om te groeien en te evolueren rekening houdend met de moderne technieken.*

*In casu wordt op basis van relevante feitelijke gegevens (o.a. foto's genomen naar aanleiding van een plaatsbezoek) geoordeeld en afdoende gemotiveerd dat het gaat om een bestaande serre waar er een verbinding wordt gemaakt tussen de twee bedrijven waardoor de bedrijfsgebouwen één fysisch geheel vormen; dat deze bebouwing aansluit op bebouwd gebied en dat de open ruimte niet verder wordt aangetast.*

*Verder moet nog vastgesteld worden dat er wel degelijk andere serres voorkomen in dit gebied. (stuk 25)*

*4.*

*Klaarblijkelijk is eisende partij het niet eens met de beoordeling die in casu door de deputatie werd gemaakt. Evenwel toont het loutere feit dat de eisende partij een andere persoonlijke invulling geeft dan verwerende partij aan wat toelaatbaar is binnen de betrokken omgeving niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk is. Zoals hierboven uitvoerig werd toegelicht, werd de impact van de aanvraag op de schoonheidswaarde van het gebied wel degelijk beoordeeld en is deze niet kennelijk onredelijk.*

*5.*

*Ten slotte moet benadrukt worden dat de verwerende partij in haar beoordeling niet alleen staat: ook het college van burgemeester en schepen, de gewestelijk*



stedenbouwkundig ambtenaar, het agentschap voor Natuur en Bos en het Departement Landbouw en Visserij zijn dezelfde mening toegedaan.

*Hebben al deze instanties dan een kennelijk onredelijke beoordeling gemaakt van de goede ruimtelijke ordening?*

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

#### **VII.5.1 Vooraf**

194. Verzoekers houden voor dat de bestreden beslissing niet op afdoende wijze werd gemotiveerd doordat het aangevraagde in strijd zou zijn met de gewestplanvoorschriften (1), afbreuk wordt gedaan aan de afstandsregels bepaald in VLAREM (2) en wordt voorzien in een WKK-centrale die niet zou thuishoren in agrarisch gebied.

195. De rechtspraak van de Raad van State omtrent de beoordeling die de vergunningverlenende overheid dient te doen is duidelijk. De Raad stelde in een recent arrest van 7 april 2011, nr. 212.541 nog dat : (...) (eigen accentuering)

196. De administratieve rechtscolleges (Raad voor Vergunningsbetwistingen) en de rechtbanken kunnen zich niet in de plaats stellen van het bestuur, doch kunnen enkel vaststellen of de vergunningverlenen de overheid met kennis van zaken en in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

197. Wat dit betreft dient uitdrukkelijk te worden verwezen naar het arrest van de Raad van State van **19 mei 2008** hetwelk tussen partijen werd gewezen en waarin de Raad van State reeds uitdrukkelijk uitspraak heeft gedaan over de schoonheidswaarde van de percelen en dan voornamelijk de percelen gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De Raad van State stelde in niet mis te verstane bewoordingen : (...) (eigen accentuering)

198. De Raad van State oordeelde m.a.w. reeds dat de schoonheidswaarde van de omgeving (zowel het landschappelijk waardevol agrarisch gebied dat zich uitstrekt op het perceel van tussenkomende partij als het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch) niet de schoonheidswaarde heeft die verzoekers eraan toekennen. De Raad stelde uitdrukkelijk vast dat er reeds verschillende andere serres aanwezig zijn in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied zodat het geenszins een mooi, open en ongeschonden gebied betreft.

199. Verzoekers kunnen dan ook niet worden gevolgd waar deze stellen dat 'er geen enkele constructie aanwezig is in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied'. De Raad van State heeft m.a.w. reeds duidelijk uitspraak gedaan omtrent de invulling van het LWAG.

#### **VII.5.2 De aanvraag is wel degelijk in overeenstemming met het gewestplanvoorschrift**

200. De vergunningverlenen de overheid motiveerde dat de aangevraagde constructies - een serre met aanhorigheden waaronder een WKK centrale - in overeenstemming zijn met het agrarisch gebied en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dit laatste

*gewestplanvoorschrift heeft als bijkomend toetsingscriterium dat bij het verlenen van de vergunning bijkomend rekening dient te worden gehouden met de impact op de schoonheidswaarde van het landschap.*

*201. Verzoekers laten uitschijnen dat Uw Raad in arrest van 19 september 2012 oordeelde dat de bestreden beslissing in strijd is met de gewestplanvoorschriften, meer bepaald met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dit is echter niet correct. In het arrest van Uw Raad werd enkel vastgesteld dat de Deputatie op onzorgvuldige wijze haar besluit heeft gevormd. Uw Raad oordeelde : (...)*

*202. De Deputatie heeft na vernietiging door Uw Raad bijkomend gemotiveerd waarom het aangevraagde verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften en met de goede ruimtelijke ordening. De Deputatie motiveerde als volgt : (...)*

*203. De Deputatie motiveerde **in alle redelijkheid** op afdoende wijze dat er **geen aantasting is van de schoonheidswaarde** van het reeds aangetaste landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*204. Volledigheidshalve kan hieromtrent worden verwezen naar recente rechtspraak van de Raad van State dewelke stelt dat van de vergunningverlenende overheid niet kan worden verwacht dat zij elke bijkomende impact of verstoring van de open ruimte kan vermijden. Net zoals in casu motiveerde de vergunningverlenende overheid in het aangehaalde arrest BERNAERT haar vergunning als volgt hetwelk als afdoende werd beschouwd door de Raad : (...)*

*205. De Raad stelde in het aangehaalde arrest eveneens : (...) (eigen accntuering) De beslissing is wat dit punt betreft afdoende gemotiveerd. De beslissing is geenszins onredelijk te noemen.*

*Het middelonderdeel is ongegrond.*

*...”*

De verzoekende partijen dupliceren:

*“ ...*

*Tussenkomen de partij verwijst naar het arrest van de Raad van State van 19 mei 2008 waarbij de vordering tot schorsing van verzoekers tegen de eerste stedenbouwkundige vergunningen van 4 december 2008 werd afgewezen wegens gebrek aan MTHEN.*

*Eerder tendentius, citeert tussenkomen de partij uit het arrest waaruit zogenaamd zou blijken dat de Raad van State zich reeds zou uitgesproken hebben over de kwaliteiten van het landschap in het betrokken landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze redenering kan uiteraard niet gevolgd worden. De Raad van State heeft zich slechts uitgesproken over het al dan niet aanwezig zijn van een MTHEN in hoofde van verzoekers, en meende in dat verband dat de “achterliggende” gebieden niet de schoonheidswaarde hebben die verzoekers er zouden aan toegedicht hebben. Daarmee wordt op geen enkele manier uitspraak gedaan over de mogelijkheid om op de thans betrokken percelen vergunning af te leveren voor bijkomende serres.*

*Bovendien heeft Uw Raad inmiddels op 19 september 2012 de eerder afgeleverde regularisatievergunning vernietigd wegens gebrekkige toetsing van de aanvraag aan het*

*landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Tegen dit arrest werd geen cassatievoorziening ingesteld.*

*Verwerende en tussenkomende partij verwijzen bij hun verweer ten gronde met betrekking tot het eerste onderdeel van het vijfde middel in hoofdzaak naar de overwegingen uit de bestreden beslissing, waarop Uw Raad slechts marginaal redelijkheidstoezicht zou kunnen uitoefenen.*

*Evenwel werd in het verzoekschrift tot nietigverklaring aangetoond dat de serres waarvan thans de regularisatie gevraagd wordt, redelijkerwijze niet verenigbaar kunnen geacht worden met een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het landschappelijk waardevol karakter van de betrokken terreinen langs de Molenbeek gaat immers volledig en onherroepelijk verloren.*

*Uit de rechtspraak van Uw Raad blijkt dat – terecht - streng de hand wordt gehouden aan de ruimtelijke toetsing die moet worden uitgevoerd bij vergunning van omvangrijke landbouwgebouwen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied (zie het arrest nr. A/2012/0132 van 10 april 2012).*

*Deze gebieden zijn immers in de eerste plaats bestemd voor de aan de grond gebonden landbouw, die geen schade aan het landschap toebrengt. Oprichting van gebouwen zal slechts uitzonderlijk mogelijk zijn, aangezien daardoor het open landschap wordt aangetast.*

*In het verweer wordt aanhoudend geschermd met de zgn. discretionaire ruimtelijke beoordeling die de vergunningverlenende overheid zou maken, en die de Raad niet zou kunnen overdoen.*

*De Raad houdt evenwel een marginaal redelijkheidstoezicht op de beoordeling die het bestuur maakt. Te dezen is elke redelijkheid zoek, wanneer voor een complex van deze proporties vergunning wordt afgegeven in landschappelijk waardevol gebied (zeker wanneer dit gebeurt onder druk van voldongen feiten). Uw Raad heeft in vroegere rechtspraak ook reeds vastgesteld dat de voorwaarde een groenscherm aan te leggen op zich reeds indiceert dat er wel degelijk landschappelijke schade is.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het arrest van 19 september 2012, aangehaald in de feiten uiteenzetting, werd vastgesteld dat het gevraagde gedeelte gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dat uit artikel 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen volgt dat de schoonheidswaarde van het gebied een noodzakelijk te beoordelen aspect uitmaakt, dat een vergunningsbesluit duidelijk de met dit aspect verband houdende redenen waarop gesteund wordt moet bevatten en dat slechts rekening kan gehouden worden met de in dit vergunningsbesluit vermelde motieven.

2.

Uit het uittreksel uit het gewestplan blijkt dat het betrokken bouwperceel zich situeert tussen het woongebied aan de Berthoutstraat (het noordelijk gedeelte van het bouwperceel) en de Molenbeek (het zuidelijk gedeelte van het bouwperceel). Het noordelijk gedeelte van het bouwperceel (het gedeelte aan de zijde van het vermeld woongebied) is gelegen in agrarisch

gebied. Ter hoogte van het zuidelijk gedeelte van het bouwperceel (het gedeelte aan de zijde van de Molenbeek) bevindt zich een strook van ongeveer 100 meter landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het gebied ten zuiden van de Molenbeek is ingekleurd als ecologisch waardevol agrarisch gebied en natuurgebied. De vallei werd erkend als natuurreserveaat.

Het landschappelijk waardevol gebied situeert zich derhalve, ter hoogte van het betrokken bouwperceel, in een strook van ongeveer 100 meter ten noorden van de Molenbeek om vervolgens ten zuiden van de Molenbeek over te gaan in natuurgebied en ecologisch waardevol gebied.

3.

Het aangevraagde, dat onder meer betrekking heeft op het uitbreiden van serres, is voor een groot deel gelegen in het hierboven vermeld agrarisch gebied (achterliggend ten aanzien van het woongebied aan de Berthoutstraat). De voorziene serres overschrijden echter de grens tussen het agrarisch gebied en het achtergelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied (vanaf ongeveer 100 meter ten noorden van de Molenbeek), waardoor het aangevraagde deels gelegen is landschappelijk waardevol agrarisch gebied met aansluitend een natuurgebied en ecologisch waardevol agrarisch gebied.

4.

De overwegingen in het bestreden besluit dat door het aangevraagde een bestaande oostelijke en westelijke serre worden uitgebreid en op elkaar aangesloten waardoor een ruimtelijk geheel ontstaat, dat tussen de bestaande serres er geen “open ruimte” meer aanwezig was, dat geen bijkomende open ruimte wordt aangesneden, lijken slechts betrekking te hebben op de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening – de verwerende partij verwijst bij die overwegingen overigens uitdrukkelijk naar artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO – en zijn allerm minst relevant voor de beoordeling van de uitbreiding van de bestaande serres tot voorbij de grens van het gebied met landschappelijk waardevol karakter. Het enkele feit dat een bestaande serre ook reeds deze grens overschreed, kan evenmin een motief uitmaken om het landschappelijk waardevol gebied verder aan te snijden.

Verder blijkt uit de overwegingen in het bestreden besluit dat de verwerende partij het landschappelijk waardevol agrarisch gebied terecht situeert in “groter geografisch gebied” dat zich uitstrekt ten zuiden van de Molenbeek, maar blind blijft voor het feit dat een aangevraagde zich deels situeert in dit bedoeld gebied, dat immers aanvangt een 100-tal meter ten noorden van de Molenbeek. Het gegeven dat de gevraagde uitbreiding zich niet situeert in het zuidelijker gelegen natuurgebied en ecologisch waardevol agrarisch gebied, kan geen motief uitmaken voor de beoordeling van de ligging van een gedeelte van de gevraagde uitbreiding van serres in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Uit de gegevens waarover de Raad beschikt blijkt evenmin of de verwerende partij terecht overweegt dat het landschappelijk waardevol gebied ten noorden als ten zuiden van de Molenbeek “geen bestaand open en ongeschonden karakter” heeft. Het motief dat er ten westen en ten zuiden van het betrokken bouwperceel reeds serres zouden aanwezig zijn, kan evenmin als deugdelijk worden weerhouden, alleen al omdat bestaande bebouwing geen verdere aantasting van landschappelijk waardevol gebied kan verantwoorden.

Tenslotte moet vastgesteld worden dat de verwerende partij met de voorwaarde om knotwilgen aan te planten aan de zuidzijde van het perceel en ter hoogte van de Molenbeek en om deze te flankeren, opnieuw voorbij gaat aan het feit dat het landschappelijk waardevol gebied zich niet situeert vanaf de Molenbeek en ten zuiden ervan, maar wel vanaf een 100-tal meter ten noorden van de Molenbeek.

5.

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

## **VII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO**

1.

Artikel 4.8.2, derde lid VCRO bepaalt:

*“Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:*

*1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;*

*2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;*

*3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”*

2.

Voorafgaand aan de nieuwe beslissing moet de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een verslag opmaken zoals bedoeld in artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO en moet de verwerende partij de betrokken partijen horen.

3.

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij artikel 15.4.6.1 inrichtingenbesluit in acht te nemen. Motieven die louter betrekking hebben op het agrarisch gebied (achterliggend ten aanzien van het woongebied aan de Berthoutstraat) en het motief dat er ten westen en ten zuiden van het betrokken bouwperceel reeds serres zouden aanwezig zijn, kunnen bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet worden betrokken.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba HEULENS is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 december 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de regularisatie van de uitbreiding en de vernieuwing van een serre, het uitbreiden van een loods, het plaatsen van een buffertank, de regularisatie voor het verplaatsen van een regenwaterbassin, het plaatsen van een wadi, het regulariseren van de tracéwijziging van de bestaande gracht, het bijkomend plaatsen van een waterbassin, een buffertank, het verharden van de noodzakelijke toegangsweg tot het bedrijf, de regularisatie van terreinprofielwerken in functie van de oprichting van de serre, het aanleggen van een winterbedding van de Molenbeek en het aanplanten van knotwilgen op een perceel gelegen te 2531 Vremde (Boechout), Beemdweg 16 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 0162D3.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen en de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest. De verwerende partij moet bij het nemen van een nieuwe beslissing handelen zoals bepaald in de overwegingen in VII. 'Bevel conform artikel 4.8.2, derde lid VCRO'.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van  
Ilke VAN BUGGENHOUT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de vierde kamer,

Ilke VAN BUGGENHOUT

Nathalie DE CLERCQ