

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0371 van 19 september 2012
in de zaak 1112/0318/A/4/0274

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
mevrouw Veronique ELSEMANS

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

de cvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Floris SEBREGHTS en Jo VAN LOMMEL
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 20 december 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 20 oktober 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie 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 de 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.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 27 juni 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bert VAN WEERDT die loco advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Veronique ELSEMANS en advocaat Jo VAN LOMMEL en mevrouw [REDACTED] die verschijnen voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

De cvba [REDACTED] vraagt met een op 20 februari 2012 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 5 maart 2012, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 3 december 2007 verleende het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout voor het betrokken perceel in drie afzonderlijke beslissingen een stedenbouwkundige vergunning voor (1) 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 (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.

Op 21 februari 2011 verleende het college vervolgens 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.

Op 4 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen 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 Landbouwonwikkeling, 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 Landbouwontwikkeling 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 verwerver 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] doorgetrokken worden tot aan de [REDACTED], 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 buur 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 [REDACTED] en de [REDACTED], overlappend met de inplantingsplaats van de oorspronkelijke serre langs de [REDACTED]. 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 [REDACTED] voor wat betreft het vrachtverkeer. De [REDACTED] 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 [REDACTED].

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 [REDACTED].

- 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 m². Hierbij dient de kanttekening gemaakt te worden dat het in oorsprong twee serrebedrijven betrof, waarvan er een ingeplant is langsheen de [REDACTED] en 1 langs, de [REDACTED]. Het bedrijf dat zich oorspronkelijk langs de [REDACTED] bevond werd in functie van de nieuwbouw gesloopt. De nieuwe serre wordt ingeplant tussen de serre op de [REDACTED] en de [REDACTED], overlappend met de inplantingsplaats van de oorspronkelijk serre langs de [REDACTED]. 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 verstoppen, 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 doorsneden 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 rieriëfwijzigingen*
- *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. In deze beslissing wordt onder meer overwogen:

“ ...

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.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE ... DE VERGUNING WORDT AFGEGEVEN ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN:

1. de voorwaarden vermeld in het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 31/05/2011 dient strikt nageleefd te worden.
2. de gewestelijke stedenbouwkundige verordening d.d. 01/10/2004 inzake hemelwaterputten e.d. dient strikt nageleefd worden;
3. de bouwwerken dienen uitgevoerd te worden met strikte naleving van het advies van Duurzame Landbouwonwikkeling d.d. 04/04/2011;
4. de bouwwerken dienen uitgevoerd te worden met strikte naleving van het advies van het Agentschap Natuur en Bos d.d. 25/03/2011;
5. de bouwwerken dienen uitgevoerd te worden met strikte naleving van het advies van VMM d.d. 15/04/2011;
6. de bouwwerken dienen uitgevoerd te worden met strikte naleving van het advies van de provinciale dienst Waterbeleid d.d. 14/04/2011;
7. de ingebuisde gracht kan gecompenseerd worden door de aanleg van een nieuwe open 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. 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 tijde vermeden wordt;
8. de bouwwerken dienen uitgevoerd te worden met naleving van het gemeentelijk bouwreglement;
9. het bouwpuin dient opgehaald door een erkend verwerper of verwerker of afgevoerd naar een erkende stortplaats voor bouw- en sloofafval;
10. gelet op de koppeling tussen de milieuvergunningen en de stedenbouwkundige vergunning, blijven de milieuvergunningen geschorst tot dat de stedenbouwkundige vergunning verkregen wordt;
11. een groenscherm dient te worden aangeplant aan de bestaande Molenbeek, zoals opgegeven wordt op de plans. De knotbomen dienen aangeplant te worden met een tussenafstand van 8m.
12. de winterbedding van de Molenbeek moet opnieuw afgegraven worden zodanig dat de buffercapaciteit van de Molenbeek hersteld en vergroot wordt. Het advies van het Agentschap Natuur en Bos d.d. 05/11/2007 stelt dat de illegale ophoging minstens over een afstand van 5m vanaf de Molenbeek ongedaan gemaakt moet worden tot een hoogte gelijk aan de hoogte van de buur 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;
13. er dient een machtiging van de deputatie bekomen te worden voor het aansluiten van een bijkomend lozingspunt in de bedding van de Molenbeek

...

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

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 voor aanvullend verslag zodat het dossier kan voorgelegd worden 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 tussenkomen de 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 [REDACTED] 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 natuurverbingsgebied 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 langs de beekoevers 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 geschrapt 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 overtollige 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 overtollige 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 2145m3 en 673m3 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 bekkens 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 ■■■■■, 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 ■■■■■ 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 ■■■■■. 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.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

De vzw NATUURPUNT BEHEER heeft bij aangetekende brief van 5 januari 2012 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1112/0331/A/4/0283.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Het bestreden besluit is met een aangetekende brief van 17 november 2011 betekend aan de verzoekende partijen. Het beroep bij de Raad, ingesteld op 20 december 2011, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij werpt op:

“ ...

*De rechtspraak van uw Raad is duidelijk waar deze stelt dat het **louter nabuurschap niet voldoende** is om als belanghebbende te worden beschouwd zoals voorzien in artikel 4.8.16, §1, 3° VCRO.*

*Verzoekers menen **zichtscha**de te lijden tengevolge van de bestreden beslissing. Dit is onterecht. De bestreden vergunning voorziet in een uitbreiding van een bestaand bedrijf. Verzoekers hadden voordien ook geen zicht op het achterliggend landschap.*

*Verzoekers houden voor **waterscha**de te lijden tengevolge van een gewijzigde waterhuishouding. Dit is onterecht. De serres staan reeds sedert verscheidene jaren op de terreinen van de tussenkomende partij. Er zijn verscheidene maanden geweest met een enorme regenval (volgens het KMI zelfs de natste winter sedert de metingen van het KMI startten – zie stuk 52) en nooit was er enige vorm van wateroverlast.*

*Verzoekende partijen menen hinder te lijden door het **aantal voertuigbewegingen** dat zou toenemen ter plaatse. Dit is onterecht. Het aantal voertuigbewegingen neemt niet toe, doch de omvang van de vrachtwagen die wordt gebruikt wordt iets groter.*

*De (loutere **verwijzing naar**) **vroegere procedures** ... verlenen uiteraard in voorliggende procedure niet automatisch het noodzakelijke belang. Er werden verscheidene procedures gevoerd omtrent de gewijzigde waterhuishouding doch deze werden nooit ingewilligd. Verzoekende partijen voerden met succes een procedure voor de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen o.b.v. de milieustakingswet. Deze procedure werd echter gevoerd namens de gemeente en gebeurde m.a.w. op basis van het algemeen belang.*

Verzoekers lijden geen rechtstreekse hinder door de bestreden beslissing

...”

De verzoekende partijen repliceren in de wederantwoordnota dat zij evident een voldoende belang hebben aangezien de bestreden beslissing de toelating inhoudt tot het oprichten van een gigantisch tuinbouwcomplex naast hun woningen en naast het tuinbouwbedrijf van de eerste verzoekende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen zetten in hun verzoekschrift onder meer uiteen dat het bestreden besluit de regularisatie inhoudt van een “reusachtig tuinbouwcomplex”, dat zij burens zijn van het betrokken bouwperceel en dat de “reusachtige serres” een aantasting inhouden van het landschap en hun zicht, aanleiding geven tot mobiliteitsproblemen op belendende “weggetjes” en leiden tot verstoring van de waterhuishouding.

2.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon,

rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

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 m² 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 tussenkommende partij kan niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

In een vijfde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het gewestplan nr. 14 Antwerpen, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, van 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, van de artikelen 1.1.4, 4.3.1 §1 1^o a) en b) en 4.3.1 §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel zetten de verzoekende partijen onder meer uiteen:

“ ...

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 te dezen dient vastgesteld dat verwerende partij de vergunning heeft afgeleverd voor nieuwbouw van meer dan 60.000m² serres (de serre aan de [REDACTED] werd uitgebreid tot aan de serre [REDACTED]), waardoor één aaneengesloten geheel van meer dan 85.000m² 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 ingevolge de geplande uitbreiding dit open en onaangetast karakter van het landschap met zekerheid en onherroepelijk aangetast zal worden; Dat immers de bestaande serre gelegen aan de [REDACTED], die zich situeert enkel aan de voorzijde van het perceel en die derhalve volledig gelegen is in het agrarisch gebied, zal vervangen worden door een complex dat ten eerste een oppervlakte zal hebben van ca. 247% van de vroegere serres, en ten tweede grotendeels zal ingeplant worden in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

Dat het dus voor alle duidelijkheid gaat om een uitbreiding die de serres voor het eerst mee onderbrengt in de zone die op het gewestplan aangeduid is als landschappelijk waardevol;

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 [REDACTED] en de [REDACTED] 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 [REDACTED] en verder geen zicht verliezen op het deel van het landbouwgebied ingetekend als landschappelijk waardevol, hetgeen evident het geval is;

Dat de Deputatie echter vooral rekening lijkt te houden met de zagezegde noden van de exploitant, aangezien op p. 21 van de beslissing wordt gesteld dat de cs. [REDACTED] hun twee afzonderlijke bedrijven wensen samen te smelten tot één groter familiebedrijf, dat "een meer rendabele grootte" zou hebben; dat het in die omstandigheden - aldus de bestreden beslissing - kennelijk meer aanvaardbaar wordt geoordeeld om uitbreiding van de twee afzonderlijke serres in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied toe te laten;

...

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;

...

De verwerende partij repliceert onder meer:

" ...

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...

...

Vooreerst mag, voor wat betreft de planologische toetsing, 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.

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

door de verbinding die gemaakt wordt tussen de twee bedrijven vormen de bedrijfgebouwen één fysisch geheel;

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 die de ruimte open houden;

- er wordt slechts een opvulling van een ruimte tussen twee serres bekomen en er wordt geen nieuw open gebied aangesneden. De gebouwen vormen zodoende één cluster. Het achterliggende open, waardevolle landschap wordt niet verder aangetast. De schoonheidswaarde van het landschap wordt niet in het gevaar gebracht.

Het RSPA alsook het GRS van Boechout wensen de inplanting van serres te verenigen in één bepaald gebied ten noorden van Vremde;

-Aangezien het om een bestaand glastuinbouwbedrijf gaat, meer nog om een samenstelling van 2 exploitaties, aangezien deze aansluit op bebouwd gebied en de open ruimte niet aantast, kan gesteld worden dat dit bedrijf op deze locatie kan behouden worden.

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 bedrijfgebouwen één fysisch geheel vormen; dat deze bebouwing aansluit op bebouwd gebied en dat de open ruimte niet verder wordt aangetast.

...

De tussenkomenende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

*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.*

*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.***

...”

De verzoekende partijen dupliceren dat elke redelijkheid zoek is wanneer voor een complex van dergelijke proporties een vergunning wordt verleend in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en 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 de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat het gevraagde gedeeltelijk gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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 luidt als volgt :

“De landschappelijk 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 het gevaar brengen”.

Uit deze bepaling volgt dat de schoonheidswaarde van het gebied een noodzakelijk te beoordelen aspect uitmaakt voor de vergunningsverlenende overheid.

2.

Inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de schoonheidswaarde van het gebied, moet het vergunningsbesluit duidelijk de met dit aspect verband houdende redenen opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt.

Ter zake kan slechts rekening worden gehouden met de in het bestreden besluit zelf vermelde motieven, en derhalve niet met door de tussenkommende partij, zelf geen auteur van de bestreden beslissing, geformuleerde argumenten.

3.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling aangaande het esthetisch aspect in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

4.

Het bestreden besluit bevat volgende relevante overwegingen:

“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 [REDACTED] 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.”

De overweging dat de bestemming “landschappelijk waardevol gebied” geen beperkingen inhoudt, belet de verwerende partij niet om een passus verder te overwegen dat “de schoonheidswaarde van het landschap (...) niet in gevaar (wordt) gebracht”. De verwerende partij komt tot die conclusie omdat de weliswaar aanzienlijke uitbreiding aansluit bij reeds dichtgebouwd gebied, omdat er slechts een ruimte tussen twee serres wordt opgevuld en er geen nieuwe aansnijding is van open gebied en omdat het achterliggend open, waardevolle landschap niet verder wordt aangetast.

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.

Het middel is in die mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2011, waarbij onder voorwaarden aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend 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 op een perceel gelegen te te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. 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 te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 september 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Eddie CLYBOUW

Nathalie DE CLERCQ