

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0131 van 10 april 2012
in de zaak 1011/1012/A/2/0942

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Marc VAN BEVER
kantoor houdende te 1850 Grimbergen, Woutersstraat 32 bus 7
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*

de bvba [REDACTED]

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 2 augustus 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 9 juni 2011.

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

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

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

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

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Evert VERVAET die loco advocaat Marc VAN BEVER verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Tim DE KETELAERE die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Ter openbare terechtzitting van 14 februari 2012 legt de raadsman van de verzoekende partij een nota neer voor de secretaris-generaal, leidend ambtenaar van het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, die verklaart, voor zover als nodig, het oorspronkelijk ingeleid geding verder te zetten, in voorkomend geval te hervatten.

De kamervoorzitter heeft de behandeling van de zaak verdaagd naar de openbare terechtzitting van 27 maart 2012 en aan de verwerende partij en de tussenkomende partij de mogelijkheid gegeven een eventuele repliek te geven op deze nota.

Op de openbare terechtzitting van 27 maart 2012 zijn alle partijen schriftelijk verschenen.

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

III. TUSSENKOMST

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

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 26 oktober 2011 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk en kan worden ingewilligd.

IV. FEITEN

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

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

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

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 december 2010 tot en met 5 januari 2011, worden 8 bezwaarschriften ingediend, onder meer uitgaande van de huidige verzoekende partijen en één gemeenschappelijk bezwaarschrift in de vorm van een petitie, ondertekend door 102 personen.

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

De stedelijke brandweer van Diest brengt op 31 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

PBE, de Provinciale Brabantse Energiemaatschappij, brengt op 21 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De GECORO neemt op 25 november 2010 een ongunstig standpunt in. Op 27 januari 2011, na de toelichting van de aanvraag door de tussenkomende partij, verleent de GECORO opnieuw een ongunstig advies.

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

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

“... ”

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

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

Het project werkt de versnippering van de open ruimte structuur in de hand. Het project is stedenbouwkundig en planologisch niet verantwoord. De bezwaren zijn gegrond.

...

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

...

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

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 9 maart 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

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

“ ...

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

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

De aanvrager verdedigt de keuze van de inplantingsplaats vanuit de behoefte aan de aanwezigheid van een middendruk gasleiding. Uit de weigering blijkt echter dat deze zich

slechts op ca. 1350m vanaf de aanvraag bevindt en dit argument niet kan opwegen tegen afwegingen van ruimtelijke aard.

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

...

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

“ ...

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

De betrokken omgeving kan noch als zeer gesloten gedefinieerd worden (geen aanzienlijke bebossing of zeer dichte bebouwing), noch als zeer open (geen grote ongerepte landbouwblokken zoals de ruilverkavelingen 10km meer naar het zuiden). De openheid wordt gebroken door een grote verlinting en de aanwezigheid van veel zonevreemde bebouwing, en daarnaast ook relatief veel boomgaardfragmenten (toenemend naar het westen). De omliggende linten reiken langs alle zijden tot op relatief kleine afstand vanaf de aanvraag. Het lint langs de [REDACTED] eindigt op 150m ten oosten van de inplantingsplaats, dat langs de [REDACTED] op 350m ten westen van de inplantingsplaats, dat langs de weg [REDACTED] tot op ca. 200m ten noorden van de aanvraag en dat langs de Bergenstraat tot op 220m vanaf de aanvraag. Dichter bij de inplantingsplaats bevindt zich nog zonevreemde bebouwing. De aard van dit landschap, het bebouwde licht hellende plateau tussen de Velpe en de Gete, sluit het verder invullen met een grootschalige landbouwfunctie niet uit. Werkelijke ruime doorzichten zijn er hier niet.

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

De inplantingsplaats die door de gemeente wordt naar voren geschoven meer oostelijk in de gemeente (omgeving [REDACTED]) is nog meer versnipperd, onder meer ook door kleinschalige glastuinbouw, maar laat door deze versnippering niet langer toe om een

voldoende groot landbouwblok te vinden. Bovendien is de argumentatie van de aanvrager valabel dat de aanwezigheid van een middeldruk gasleiding nodig is. Deze bevindt zich nu nog op 1km vanaf de aanvraag, maar een compromis voor een verdere verbinding wordt onderhandeld.

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

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
- de omgeving is aangetast door verlinting en verspreide bebouwing, waardoor de openheid niet groot is en de draagkracht van de plaats voldoende is om een schaalvergroting op te vangen;*
- er is voldaan aan alle stedenbouwtechnische vereisten voor een goede perceelsinrichting.*

De aanvraag kan vergund worden met volgende voorwaarde:

- het bijgevoegde landschapsplan wordt nageleefd, de beplantingen worden aangebracht binnen het eerste plantseizoen na de beëindiging van de werken.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

Mevrouw [REDACTED] en de vzw [REDACTED] hebben tegen deze beslissing eveneens beroep ingesteld bij de Raad. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1011/1059/SA/2/0962.

De Raad heeft de vordering van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar met een arrest van 10 april 2012 (nr. A/2012/0132) ontvankelijk en gegrond verklaard. Tegelijk werd aan de verwerende partij het bevel opgelegd om binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de datum van de betekening van vermeld arrest, een nieuwe beslissing te nemen over het beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geetbets van 8 februari 2011.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 6 juli 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 2 augustus 2011, is dus tijdig.

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

Standpunt van de partijen

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij, in het bijzonder stelt zij zich de vraag of de verzoekende partij wel over de vereiste procesbevoegdheid beschikt om een beroep in te stellen.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar de rechtspraak van de Raad en stelt dat de VCRO haar uitdrukkelijk de bevoegdheid heeft gegeven om beroep bij de Raad in te stellen.

Beoordeling door de Raad

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is rechts- en handelingsbekwaam en dus titularis van bepaalde bevoegdheden en verplichtingen.

In artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO wordt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar *ad nominatim* vermeld, wat inhoudt dat hij van rechtswege als belanghebbende en dus als proces**bekwaam** wordt beschouwd.

Door in de VCRO te bepalen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het beroep bij de Raad **aanhangig** kan maken, heeft de decreetgever hem niet enkel van rechtswege belanghebbende en procesbekwaam gemaakt, maar tevens de procesbevoegdheid gegeven om in die hoedanigheid zelf voor de Raad het beroep in te leiden.

De ingeroepen exceptie wordt verworpen.

De vraag naar het voortzetten of hernemen van het geding in naam van de leidend ambtenaar van het departement Ruimtelijke Ordening, behoeft geen antwoord, nu blijkt dat het voorliggende beroep zonder voorwerp is geworden.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Gezien de omstandigheid dat met het aangehaalde arrest van 10 april 2012 (nr. A/2012/0132) de bestreden beslissing werd vernietigd, dient de Raad tot de noodzakelijke vaststelling te komen dat het voorliggende beroep tot vernietiging, geen voorwerp meer heeft.

VI. KOSTEN

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad verzoekt om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende aangelegenheid, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

Er zijn echter in hoofde van de verzoekende partij (aan wie het teloorgaan van het voorwerp van het beroep tot vernietiging niet kan worden toegeschreven) geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het griffierecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt onontvankelijk verklaard wegens gebrek aan voorwerp.
2. Er zijn in hoofde van de verzoekende partij geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het griffierecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
3. De kosten van tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

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

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS