

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 19 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0754  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0201-A

Verzoekende partijen      1. de gcv **BROUCKAERT STEVEN**  
   2. de heer **Steven BROUCKAERT**  
   3. de heer **Tom PIETERS**

vertegenwoordigd door advocaten Gregory VERMAERCKE en  
Frederick HALLEIN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8200  
Brugge, Dirk Martensstraat 23

Verwerende partij      de **deputatie** van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN

Tussenkomenende partij      de heer **Johan DESMET**

vertegenwoordigd door advocaat Katia BOUVE, met  
woonplaatskeuze op het kantoor te 8420 De Haan, Mezenlaan 9

---

### I.      **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 november 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 oktober 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem van 3 juni 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het uitbreiden van een bestaand serrebedrijf op de percelen gelegen te 8870 Emelgem (Izegem), Veldstraat 1/1, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 0882, 0883, 0884, 0885, 0886, 0887, 0888 en 0890A.

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

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 januari 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 9 juli 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 november 2018.

Advocaat Frederick HALLEIN, die voor de verzoekende partijen verschijnt, en advocaat Sander KAÏRET die *loco* advocaat Katia BOUVE voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### **III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat de verwerende partij de antwoordnota te laat ingediend heeft.

2.

In overeenstemming met artikel 74, §1 Procedurebesluit dient de verweerder een antwoordnota, een geïnventariseerd administratief dossier, als dat nog niet werd ingediend, en eventuele aanvullende en geïnventariseerde overtuigingsstukken in binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen, die bij een vordering tot vernietiging ingaat op de dag na de betekening van het afschrift van het verzoekschrift, vermeld in artikel 19, 1° Procedurebesluit.

De griffie van de Raad heeft, overeenkomstig artikel 19, 1° Procedurebesluit, aan de verwerende partij een afschrift van het verzoekschrift betekend met een aangetekende brief van 21 december 2017, zodat de uiterste datum om een antwoordnota in te dienen maandag 5 februari 2018 was.

De antwoordnota werd met een aangetekende brief van 6 februari 2018 en dus te laat ingediend. De verwerende partij is schriftelijk verschenen op de zitting van 27 november 2018 en heeft geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling laten gelden om de exceptie te weerleggen.

De antwoordnota wordt uit de debatten geweerd.

### **IV. FEITEN**

1.

De tussenkomende partij baat aan de Veldstraat 1/1 in Izegem een glastuinbouwbedrijf uit. Zij beschikt daarvoor over meerdere stedenbouwkundige vergunningen en milieuvergunningen. De inrichting ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Roeselare-Tielt', vastgesteld met een koninklijk besluit van 17 december 1979, in agrarisch gebied.

De oprichting van de initiële serre gaat terug tot de stedenbouwkundige vergunning die het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem op 16 januari 2003 aan de tussenkomende partij afgegeven heeft. Op 29 september 2011 verleent de verwerende partij in administratief beroep een vergunning voor een uitbreiding van de serre.

2.

Op 4 februari 2014 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor een tweede uitbreiding van de serre met 28.260 m<sup>2</sup>.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 28 februari 2014 tot en met 29 maart 2014 gehouden wordt, dient de tweede verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Over de aanvraag worden de nodige adviezen ingewonnen, onder meer van de provinciale dienst Waterlopen die op 24 maart 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uitbrengt.

Na ongunstig advies van 26 mei 2014 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar weigert het college van burgemeester en schepenen op 3 juni 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 10 juli 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 september 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Op 16 oktober 2014 beslist de verwerende partij om het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 3 juni 2014 gedeeltelijk in te willigen en een vergunning voor een uitbreiding van de serre met 8.880 m<sup>2</sup> te verlenen.

3.

De verzoekende partijen en de stad Izegem dienen op 3 december 2014 bij de Raad een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van de vergunningsbeslissing van 16 oktober 2014 van de verwerende partij in.

Met het arrest van 28 april 2015 met nummer S/2015/0050 wordt de vordering tot schorsing van de vergunningsbeslissing van 16 oktober 2014 verworpen.

Met het arrest van 30 mei 2017 met nummer RvVb/A/1617/0912 wordt de vergunningsbeslissing van 16 oktober 2014 van de verwerende partij vernietigd.

4.

In de hernomen administratieve beroepsprocedure adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 31 augustus 2017 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“...

#### *TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

*Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.*

*Mits het opleggen van een aantal voorwaarden betreffende aan te leggen grachten (ten zuiden, zie advies van de dienst Waterlopen en de voorwaarde zoals door het schepencollege gesuggereerd) alsook het onderhoud van langsgrachten, zoals door aanvrager zelf gesuggereerd in zijn beroepschrift, kan de waterproblematiek beheerst worden. Aanvrager voegde hier wel aan toe, "voor zover nodig". Overigens vraagt de dienst waterlopen ook een verduidelijking van hoogtes en grachten.*

*Voorliggend dossier is enigzins onduidelijk met betrekking tot grachten. Zo wordt op het plan vermeld aan de straatkant 'open gracht plus overwelvingen' zonder dat deze aangegeven worden. Op het plan worden geen grachten of niveaus aangegeven.*

*Aansluitend dient opgemerkt dat het overgrote deel van het perceel bebouwd wordt, waarbij het regenwater afgevoerd wordt naar het enorme waterreservoir (met overloop naar de waterpartij), waardoor het regenwater dat alsnog afgevoerd moet worden omheen de serres eerder beperkt is en op eigen terrein kan afwateren. Dit neemt niet weg dat in het vrij waterzieke gebied toch duidelijkheid moet bestaan betreffende grachten.*

*Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005. Een behoorlijke buffer wordt voorzien middels het waterreservoir dat op een doordachte wijze overloopt naar de open waterput. De vraag kan hierbij gesteld hoe die overloop en andere regenwaterbuizen precies voorzien worden. Dit werd niet op plan aangegeven.*

*Wat betreft de provinciale verordening betreffende baangrachten, dient het volgende opgemerkt: In eerste aanleg werd in 2011 het advies van Infrax als voorwaarde bij de vergunning opgelegd, ook het advies van de dienst openbare werken. Het aantal inbuizingen dient volgens de verordening beperkt tot 1 per kadastraal perceel en compenserende maatregelen worden opgelegd. De aanvraag toetsend aan de verordening blijkt deze niet overeen te stemmen, al kan dit aspect niet verder ingeschat worden gezien het ontbreken van enige aanduiding van overwelving.*

## **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Met betrekking tot de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, wees het oorspronkelijk verslag PSA als volgt:*

*"In de vergunning van 16 januari 2003 werd de vergunning voor de oorspronkelijke, bestaande serre verleend door de Deputatie op voorwaarde dat het gehele complex 10 m werd achteruit geplaatst zodat de minimale afstand tot de Veldstraat 16 m bedraagt. Nu wordt een uitbreiding van de serre voorzien, weerom op een korte afstand van de straat. De afstand tot de gracht is nauwelijks 6m rechts vooraan. In 2003 ging de aanvraag over een nieuwe inplanting van een serre die beperkt is qua oppervlakte. Nu gaat het om een verdubbeling, waarbij de situatie gevoeliger ligt dan toen, mede door het moeilijk realiseren van de groenschermen.*

*Daar waar de tweede serre (eerste uitbreiding) reeds kort tegen de straat komt (in de oorspronkelijke vergunning, voor de eerste serre, had de Deputatie gesteld dat een afstand van 16m tot de straat aangewezen is) en een aanvraag voor een uitbreiding achteraan de bestaande serre reeds in [2007] geweigerd werd door de Deputatie, worden nu weerom te kleine afstanden voorgesteld. De afstanden tot de omliggende woningen zijn te beperkt, waarbij niet gedacht moet worden aan het vergroten van de*

*afstand, maar om een behoorlijke ruimtelijke inplanting, met respect voor de omgeving en schaal.*

*Een afstand van 680 cm naar de achterste perceelsgrens wordt voorgesteld, waardoor de achterliggende woning op een glaswand van 6m hoog zal kijken, vermoedelijk nog hoger gezien de grondophogingen (die niet duidelijk zijn).*

*Dit is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Een uitbreiding van de serre achter de bestaande serre is niet aangewezen, enkel de tweede (linkse) serre kan verdiept worden, tot gelijk met de achterkant van de eerste (rechtse en oudste) serre. De vraag van bezwaarindiener die een grotere afstand tot zijn woning wenst kan hiermee begrepen en bijgetreden worden. Dit aspect is essentieel.*

*In zitting van 16.08.[07] werd door de Deputatie een vergunning geweigerd, toen betrof het een uitbreiding achteraan de bestaande serre, tot ver in agrarisch gebied. Nu wordt in feite weerom een uitbreiding achteraan aangevraagd. In de weigeringsbeslissing in [2007] wordt verwezen naar de initiële vergunning voor de eerste serre, die een groenaanleg voorzag die echter nooit uitgevoerd werd. Doordat aanvrager zijn serrecomplex wil uitbreiden laat hij ook een deel van het initieel overeengekomen groenscherm achterwege, terwijl een groenscherm de integratie van het geheel in de omgeving tot doel heeft.*

*In secundaire orde dienen oplossingen gezocht voor de mogelijke lichtvervuiling (het betreft verlichte serres) en grachten. Dat aanvrager deze secundaire problemen kan en wil oplossen blijkt uit zijn beroepschrift, hij wil grachten aanleggen (zoals gevraagd door de dienst Waterlopen) en doeken plaatsen. Omtrent het uitdiepen van langse grachten zou aanvrager duidelijker kunnen zijn, ook de preciese inplanting van de bijkomende grachten dient op plan verder uitgewerkt (de dienst waterlopen stelt grachten voor van 50cm diep, met een bodem van 30cm breed en twee hellende zijanten 6/4, aansluitend bovendien op een natuurlijke waterloop dan wel op de riolering).*

*Bovenstaande uitgebreide historiek en problematiek wijst op het feit dat te weinig overleg gepleegd wordt. Uitbreidingen van serres zijn mogelijk maar dienen op een gepaste wijze te gebeuren, rekening houdend met de omgeving. Een openbaar onderzoek werd gehouden, waarna echter te weinig ingespeeld werd op de geformuleerde opmerkingen betreffende afstanden, in feite ook qua waterhuishouding en lichtbeheersing is een verduidelijking nodig.*

*(...)*

*Het voorstel is niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, de uitbreiding van de serre wordt te dicht tegen de perceelsgrenzen voorzien. Bovendien bestaan onduidelijkheden omtrent de afwatering rondom de gebouwen.”*

*Er zijn geen nieuwe elementen voorhanden om thans een ander standpunt in te nemen.  
...”*

Na de hoorzitting van 5 september 2017 beslist de verwerende partij op 5 oktober 2017 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“  
...”

**TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag is volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (...) gelegen in agrarisch gebied. De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming, dit wordt ook niet betwist en het advies van het Departement Landbouw en Visserij is gunstig.*

*Na de hoorzitting en rekening houdend met het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, heeft aanvrager op 6 oktober 2014 een sterk gereduceerd voorstel met aangepast plan bezorgd aan de deputatie. Concreet wordt de uitbreiding beperkt tot 8880m<sup>2</sup> bijkomende serre tot een totale oppervlakte serre van 39.270 m<sup>2</sup>. Hierbij blijft de bestaande achterste lijn van bebouwing van deelfase 1 behouden op 54,80m van de perceelsgrens op het nauwste punt. Op de hoogte van de woning van derden bevindt de huidige serre zich op 174,80m, dit komt met de uitbreiding tot op 114,80m. Verder wordt op de aangepaste plannen tegemoet gekomen aan de bemerkingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wat betreft de grachten en overwelvingen. Er wordt ook duidelijk aangegeven welke, onrechtmatig aangebrachte, overwelvingen terug verwijderd worden.*

*De verhardingen die behouden blijven, zijn noodzakelijk voor een ordentelijke en aanvaardbare exploitatie: de oogstresten dienen wegens fytosanitaire redenen apart verzameld te worden van het marktklaar product. Daartoe worden de oogstresten in een vijzel naar buiten gebracht en opgevangen in een trekker met aanhangwagen. Dit wordt meerdere malen per week afgevoerd. Op de inrichting is er tevens een gascabine voorzien die steeds toegankelijk moet gehouden worden (vrije toegankelijkheid bij calamiteit), ook hiervoor is een minimale verharding vereist.*

*De planaanpassing voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, laatste lid VCRO. Een aanpassing van de plannen is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

- 1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*
- 2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;*
- 3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.*

*De aanpassing komt de goede ruimtelijke ordening ten goede en komt tegemoet aan het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en het bezwaar van de aanpalende. De uitbreiding wordt drastisch verminderd waardoor de rechten derden geenszins geschonden worden. In plaats van een uitbreiding van 28.260m<sup>2</sup> wordt er een uitbreiding van 8.880m<sup>2</sup> voorzien.*

*De bezwaarindiener blijft herhalen dat er sprake is van misleidende plannen. Door de aanpassing op 6 oktober 2014 werd alles uitgeklaard omtrent de grachten en overwelvingen. De deputatie meent dan ook dat de plannen duidelijk zijn en indien er zaken in de werkelijkheid anders zijn uitgevoerd dan getekend op het plan, dan moet dit via andere procedures worden opgelost.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.*

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid ([www.watertoets.be](http://www.watertoets.be)) is de aanvraag gelegen in een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied”. Op 24 maart 2014 verleende de provinciale dienst Waterlopen een voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Langs de perceelsgrens ter hoogte van percelen 0880C en 0900E dient een afwateringsgracht te worden voorzien. Deze moet voldoende groot zijn om het water van het eigen perceel op te vangen en af te voeren. De gracht moet een bodembreedte van 0,30m hebben met taluds onder 6/4 en een diepte van minstens 0,50m. Deze gracht moet aansluiten op het bestaande oppervlaktewaternet.

... ”

In de beslissing van 2014 is deze voorwaarde overgenomen in de beslissing. Nadien is echter gebleken dat de kadastrale nummering verkeerd is, dit is louter een materiële vergissing geweest. Voor alle duidelijkheid en zekerheid wordt de voorwaarde van de dienst Waterlopen opnieuw overgenomen maar nu wel met de juiste nummering, zijnde de percelen 897B, 895A en 880D. Bovendien wordt de opmerking van de bezwaarindiener omtrent de gracht langs de toegangsweg overgenomen. De dienst Waterlopen had aan hun advies een kaart gehecht waarbij de gracht ingetekend staat. Dit wordt aan het besluit gehecht zodat duidelijk is waar een afwateringsgracht moet gerealiseerd worden.

De opgelegde voorwaarde is inmiddels uitgevoerd en dus eigenlijk overbodig. Op 27 oktober 2016 heeft de deputatie een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een volgende uitbreiding op de site (fase III). Voor deze vergunning werd uiteraard opnieuw advies gevraagd aan de dienst Waterlopen en op 20 april 2016 hebben zij een gunstig advies verleend:

“ ...

De serre wordt geplaatst op een genivelleerd terrein. Hierdoor is er een gewijzigd afstroomregime en dient de aanvrager ervoor te zorgen dat het oppervlaktewater van zijn terrein wordt opgevangen. Er werd hiervoor een langsgracht aangelegd (conform het advies van 24 maart 2014).

... ”

De aanvraag moet eveneens voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 5 juli 2013). Er is een waterreservoir aanwezig met een inhoud van 7.800.000l. Ongeveer 2/3 van dit reservoir wordt hergebruikt in het bedrijf. De buffering is aldus voldoende. Op de plaats van de aanvraag is eveneens een open waterput aanwezig.

In alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat er geen schadelijke effecten te verwachten zijn op de waterhuishouding. De voorwaarden van de provinciale dienst Waterlopen worden overgenomen maar zijn eigenlijk achterhaald aangezien deze reeds zijn uitgevoerd.

In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar werd nog een opmerking gemaakt omtrent de aanwezige grachten. Door het aangepaste plan van 6 oktober 2014 is dit allemaal uitgeklaard. Het gaat louter om een verduidelijking. Bovendien zijn de onrechtmatig aangebrachte overwelvingen verwijderd.

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar had, wat de inplanting betreft, onder meer volgende bemerking geformuleerd:

*“Een afstand van 680cm naar de achterste perceelsgrens wordt voorgesteld, waardoor de achterliggende woning op een glaswand van 6m hoog zal kijken, vermoedelijk nog hoger gezien de grondophogingen (die niet duidelijk zijn).*

*Dit is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Een uitbreiding van de serre achter de bestaande serre is niet aangewezen, enkel de tweede (linkse) serre kan verdiept worden, tot gelijk met de achterkant van de eerste (rechtse en oudste) serre. De vraag van bezwaarindiener die een grotere afstand tot zijn woning wenst kan hiermee begrepen en bijgetreden worden. Dit aspect is essentieel.”*

*Met het sterk gereduceerd plan wordt hier volledig aan tegemoet gekomen. Aanvrager beperkt de aanvraag nog meer dan wat door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als toelaatbaar wordt beschouwd. Concreet wordt enkel de linkse serre deels verdiept met 5 beuken van 12m, een totale diepte dus van 60m die erbij komt.*

*Rekening houdend met het bestaande serrecomplex, waarvan het rechterdeel op vandaag al een heel stuk dieper komt en dichterbij de achterliggende burens, is de ruimtelijke impact van de gereduceerde uitbreiding aanvaardbaar.*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar had verder nog volgende bemerkingen:*

*“In secundaire orde dienen oplossingen gezocht voor de mogelijke lichtvervuiling (het betreft verlichte serres) en grachten. Dat aanvrager deze secundaire problemen kan en wil oplossen blijkt uit zijn beroepschrift, hij wil grachten aanleggen (zoals gevraagd door de dienst Waterlopen) en doeken plaatsen.”*

*In de vorige beslissing werd het plaatsen van lichtdoeken als voorwaarde opgelegd. De RvVb heeft echter geoordeeld dat deze voorwaarde onvoldoende duidelijk is, er is teveel vrijheid voor de aanvrager. De deputatie meent nochtans dat het aan de aanvrager is om de best beschikbare techniek op de markt te gebruiken. Dit is beter dan een specifiek product op te leggen aangezien de markt snel evolueert. Hetgeen nu een goed lichtdoek is, is binnen tien jaar waarschijnlijk achterhaald. Er moet altijd gezocht worden naar die producten die de beste bescherming bieden voor de omwonenden.*

*De deputatie wenst uiteraard gevolg te geven aan het arrest van de Raad en zal in de voorwaarde uitdrukkelijk opnemen welke lichtdoeken moeten voorzien worden. Er wordt wel voor geopteerd om ruimte te laten voor betere doeken in de toekomst.*

*De bezwaarindiener bezorgt op 26 september 2017 foto's om aan te tonen dat de lichtdoeken niet geplaatst zijn. Het is echter onduidelijk waar deze foto's genomen en over welke serre het gaat. Op het eerste gezicht lijkt dit over de reeds bestaande serres (fase I) te gaan waar de deputatie helemaal geen uitspraak over kan doen. In deze beslissing wordt een uitdrukkelijke voorwaarde opgenomen omtrent de lichtdoeken. Indien deze voorwaarde niet gerespecteerd wordt, moet er handhavend opgetreden worden. De deputatie kan echter geen preventieve stappen ondernemen om te zorgen dat alles uitgevoerd wordt. Daarvoor zijn andere instanties bevoegd.*

*Hetzelfde geldt eigenlijk voor de opmerking omtrent de hoek van de serre. Op het plan is duidelijk dat deze niet op de toegangsweg staat. De bezwaarindiener bezorgt hierover foto's maar daarop is helemaal niet af te leiden dat de hoek van de serre op of tegen de toegangsweg is gelegen. Indien dit het geval is, moet er handhavend worden opgetreden. Bovendien is deze toegangsweg een erfdienstbaarheid ten behoeve van de bezwaarindiener en kan de deputatie zich niet uitspreken over een verzwaring of aantasting*



*van deze erfdiensbaarheid. Dit is een burgerlijke aangelegenheid. Dit geldt des te meer nu de exacte ligging en configuratie van de toegangsweg duidelijk is vastgelegd in een burgerlijke overeenkomst.*

*De uitbreiding sluit aan bij de bestaande serres waardoor de ruimtelijke impact aanvaardbaar is. De aanvraag is zone-eigen en bevindt zich achter de bestaande serres zodat de visuele impact vanop de openbare weg nihil is. De bezwaarindiener kijkt deels uit op deze uitbreiding maar op dit moment staat er reeds een grote reeds zodat ook dit niet onaanvaardbaar is. Door het voorzien van lichtdoeken wordt de visuele hinder beperkt.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

5.

In de loop van het geding dat tot het vernietigingsarrest van 30 mei 2017 met nummer RvVb/A/1617/0912 geleid heeft, dient de tussenkommende partij op 10 maart 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor een derde uitbreiding van het serrebedrijf. De oppervlakte van de aangevraagde uitbreiding bedraagt 17.893 m<sup>2</sup>.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 20 juni 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij.

Op 27 oktober 2016 beslist de verwerende partij om het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de vergunningsbeslissing van 20 juni 2016 niet in te willigen en aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning volgens aangepaste plannen te verlenen.

De verzoekende partijen dienen op 23 december 2016 bij de Raad een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de vergunningsbeslissing van 27 oktober 2016 van de verwerende partij in.

Met het arrest van 25 april 2017 met nummer RvVb/S/1617/0807 wordt de afstand van de vordering tot schorsing vastgesteld.

Met het arrest van 12 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0723 wordt het beroep tot vernietiging van de beslissing van 27 oktober 2016 wegens laattijdigheid verworpen.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen zetten hun belang bij het verzoek tot vernietiging als volgt uiteen:

“  
...

#### **B.1. DE EERSTE VERZOEKENDE PARTIJ**

5. *De eerste verzoekende partij is t.a.v. de bouwplaats (zie onderstaande kaart – rood kader) eigenaar van het onmiddellijk aanpalende perceel met woning en bijgebouwen, alsook van een aanpalend stuk landbouwgrond (zie onderstaande kaart – groene kaders). De toegangsweg tot deze woning en het stuk landbouwgrond loopt pal langs de bouwplaats (zie onderstaande kaart – groene lijn)*

*[...]*

6. *De statuten en aanstelling van de zaakvoerder van de eerste verzoekende partij worden als stuk 1a-b aan het administratief dossier toegevoegd.*

*De eerste verzoekende partij heeft o.a. als maatschappelijk doel (zie stuk 1a):*

*(...)*

7. *Op grond van het specialiteitsbeginsel, beschikt een rechtspersoon – zoals de eerste verzoekende partij – over het rechtens vereiste belang beschikt indien de bestreden beslissing een inbreuk uitmaakt op haar bestaan, vermogen of bedrijvigheid (zie R.v.St. nr. 207.722 van 29 september 2010).*

*Het bouwen van de serre zal tot gevolg hebben dat de woning van de eerste verzoekende partij onmiskenbaar minder interessant op de vastgoedmarkt, nu de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing visuele hinder, lichthinder en wateroverlast met zich mee brengt voor bewoners. Door de uitbreiding van de serre wordt de woning en de toegangsweg daarenboven verder ingekapseld in het open agrarisch gebied, wat evident eveneens een sterk nadelig effect zal hebben op de waarde van de woning.*

*In deze staat dan ook onmiskenbaar vast dat de bestreden beslissing een inbreuk uitmaakt op haar vermogen en bedrijvigheid, dat er in bestaat ‘het patrimonium te behouden, te beheren en verder uit te breiden’. Immers, het ondergaan van waardeverlies is in strijd met het maatschappelijk doel van de eerste verzoekende partij en tast daarenboven (de waarde van) het vermogen aan.*

#### **B.2. TWEEDE VERZOEKENDE PARTIJ**

8. *De tweede verzoekende partij bewoont de woning op het onmiddellijk aanpalende perceel (zie kaart onder randnummer 5). Zoals reeds aangehaald, loopt de toegangsweg tot deze woning pal langs de bouwplaats (zie kaart onder randnummer 4 – groene lijn).*

*Als onmiddellijke omwonende heeft de tweede verzoekende partij dan ook een evident belang bij het onderhavige verzoekschrift, nu zij onmiskenbaar lichthinder en wateroverlast zal ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.*

##### **B.2.a. Visuele hinder – ingeslotenheid – aantasting wooncomfort/-genot**

9. *Vooreerst zal de tweede verzoekende partij visuele hinder ondervinden, aangezien de voorgevel van de woning van de verzoekende partijen pal op het serrebedrijf van de heer Johan Desmet – hierna ‘de aanvrager’ genoemd - uitkijkt (zie kaart onder randnummer 5).*

10. *Voor de realisatie van de fase II-uitbreiding bevond zich tussen de woonplaats- en de bestaande serre ter hoogte van de bouwplaats, nog ca. 160 meter open ruimte (akkerland). Bijgevolg had de tweede verzoekende partij vanaf de voorzijde van zijn woning*

*nog een verzicht op de noordoostelijk gelegen velden. Ingevolge de uitvoering van de fase II-uitbreiding, bedraagt deze afstand nog slechts 110 meter en wordt het zicht op de open ruimte hem verder ontnomen.*

*De visuele hinder is echter niet alleen gekoppeld aan de bouw van de serres maar ook aan de lichthinder ingevolge het gebruik van verlichting en de reflectie van de zon op het glas van de serres (zie verder punt B.2.b).*

11. *Onderstaande foto's geven het zicht weer die de tweede verzoekende partij voor de fase II-uitbreiding genoot in noordwestelijke en noordoostelijke richting.*

*[...]*

*Zoals uit het eerste middel zal blijken (zie punt III.A), kan er met de fase III-uitbreiding geen rekening gehouden worden, gelet op het pertinent onwettig karakter van de stedenbouwkundige vergunning dd. 27 oktober 2016.*

12. *Het hoeft dan ook weinig betoog dat het voorgaande een gevoel van ingeslotenheid teweeg brengt. Dit gevoel wordt versterkt door aanwezigheid van het serrebedrijf op de site Franky Galle aan de Naaipanderstraat te Ingelmunster (zie onderstaande kaart – blauwe cirkel) – i.e. gelegen op nauwelijks 350m in oostelijke richting van de woning van de verzoekende partijen.*

*[...]*

*Immers, zowel in noordelijke als in oostelijke richting zullen de verzoekende partijen geconfronteerd worden met een beeld dat hoofdzakelijk beheerst wordt door glas. Deze 'muur van glas' zal zeer overheersend overkomen en het hoeft daarbij weinig betoog dat de inplanting van een dergelijke serre, het wooncomfort en woongenot van de woning van de verzoekende partijen in het gedrang brengt (...).*

13. *Uit onderstaande foto blijkt dat er ook aan de voorzijde van de woning van de verzoekende partijen diverse raampartijen aanwezig zijn, dewelke boven de reeds aanwezige (eigen) groenvoorzieningen rechtstreeks uitkijken op de bouwplaats van de serre-uitbreiding.*

*[...]*

*Aan de voorzijde van de woning van de verzoekende partijen is de (verhoogde) tv-zitruimte gesitueerd is, i.e. een belangrijke leefruimte waar heel wat tijd gespendeerd wordt en waar het zicht doorheen de ramen zeer sterk beheerst zal worden door de serre-uitbreiding, wat uiteraard een zeer negatieve invloed zal hebben op de beleveniswaarde binnenin de woning.*

*Ook de inkomhall, waarvan het normaal gezien de bedoeling is dat daar op aangename wijze gasten ontvangen kunnen worden, zal in dezelfde zin een negatieve impact kennen, nu een blik vanuit de inkomhall onmiskenbaar zal stranden op het serrecomplex.*

14. *De 'groenzone' die is voorzien op het landschappelijk integratieplan tussen de voorgevel van de woning van de verzoekende partijen en de serre, is op vandaag allesbehalve voldoende breed, laat staan volgroeid.*

*Uit bovenstaande foto blijkt immers dat het aangebrachte 'groenscherm' van nauwelijks 1m breed dat volgens het beplantingsplan d.d. 13 februari 2014 zou moeten uitgroeien tot een 5m breed groenscherm, eigenlijk niet meer of min is dan wat schaamgroen, dewelke op geen enkele wijze in zich de capaciteit heeft om de serres visueel af te screenen en voor een gedegen landschappelijke inpassing van het serrecomplex (incl. de beoogde serre-uitbreiding) te zorgen.*

*Van een voldoende groene buffer tussen de serres en de woning van de verzoekende partijen zal dan ook helemaal geen sprake zijn.*

*15. Gelet op het voorgaande zal er, indien de bestreden beslissing gerealiseerd zou worden, niet alleen sprake zijn van visuele hinder maar zal er ook een gevoel van ingeslotenheid en een aantasting van het wooncomfort en -genot ontstaan.*

#### *B.2.b. Lichthinder*

*16. De tweede verzoekende partij zal onmiskenbaar overmatige lichthinder ondervinden, niet alleen ingevolge het gebruik van lampen om de groei van de gewassen te versnellen, maar ook ingevolge de reflectie van het zonlicht op het glas. Deze hinder zal een negatief effect hebben op de gezondheid van de verzoekende partijen.*

*17. In een advies van de Nederlandse Gezondheidsraad is het volgende opgenomen:  
(...)*

*Omtrent lichthinder staat op de website van de Belgische Federale overheidsdiensten eveneens vermeld:*

*(...)*

*Op de website van de Stad Izegem staat omtrent lichthinder nog het volgende te lezen:*

*(...)*

*18. Reeds op heden maakt de aanvrager in de serres gebruik van lampen – deels klassieke belichting, deels LED-verlichting - om de groei van de gewassen te versnellen.*

*Door het gebruik van de lampen zonder horizontale (en verticale) schermdoeken kan er boven de serre van kilometers ver een hemelgloed waargenomen worden (stuk 2a-c). Het spreekt voor zich dat de verzoekende partijen als nabije omwonende daarbij lichthinder ondervinden.*

*Ook in de fase II-uitbreiding van de serre wordt gebruik gemaakt van kunstmatige belichting, zodat dit ook in de nabijheid van de woning van de tweede verzoekende partij uitermate storend werkt.*

*19. Het feit dat in de bestreden beslissing de volgende stedenbouwkundige voorwaarde werd opgelegd, doet aan het voorgaande geen enkele afbreuk, nu de desbetreffende voorwaarde allesbehalve afdoende gerespecteerd wordt (zie punt 0):*

*(...)*

*20. Uit recente foto's in de periode september – november 2017 (stuk 2d-h) blijkt immers onmiskenbaar dat het serrecomplex op vandaag nog steeds lichtvervuiling en –hinder genereert. Zo ook in de (gereduceerde) uitbreiding – voorwerp van huidige procedure -, dewelke in 2014 vergund en in 2017 hervergund werd.*

*Daaruit blijkt dus dat de destijds opgelegde voorwaarde dat 'de nodige doeken geplaatst dienen te worden teneinde mogelijke lichtvervuiling tegen te gaan', alsook de nu opgelegde voorwaarde inzake lichthinder, compleet haar doel voorbij schiet. Dit terwijl de vergunningsaanvrager nochtans steeds gesteld heeft de serres tevens te zullen voorzien van horizontale schermdoeken aan de bovenzijde.*

*In de praktijk dient evenwel vastgesteld te worden dat deze hetzij niet geplaatst, hetzij niet gebruikt worden, met het gekende 'disco-effect' tot gevolg.*

### *B.2.c. Wateroverlast*

21. *Verder bestaat er een daadwerkelijk gevaar op wateroverlast indien de vergunning zou worden uitgevoerd op een bouwplaats die grotendeels gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied (...).*

22. *Aansluitend bij de vorige uitbreiding, werden de gronden, die nu als bouwplaats voor de fase II-uitbreiding van de serres werden gebruikt, door de aanvrager opgehoogd zonder hiervoor over een stedenbouwkundige (regularisatie)vergunning te beschikken.*

*Aangezien de uitbreiding zal worden gebouwd op percelen die reeds hoger liggen ten opzichte van de toegangsweg naar de woonplaats van de tweede verzoekende partij, is er een reëel risico op wateroverlast.*

*De bestaande grachten zijn daarenboven niet voldoende uitgerust om het bijkomende water van deze uitbreiding te kunnen afvoeren.*

*Dit blijkt ten andere ook genoegzaam uit diverse foto's – die eveneens aan de deputatie werden overgemaakt – waarop te zien is dat de toegangsweg naar de woning van de eerste en tweede verzoekende partij ingevolge wateroverlast nu reeds op bepaalde momenten volledig overstroomd is (stuk 3a). Ook de landbouwgrond ten oosten van de toegangsweg, dewelke eveneens eigendom is van de eerste verzoekende partij, heeft op die manier te lijden onder de wateroverlast, met alle gevolgen vandien voor de gewassen die op de desbetreffende grond geteeld worden.*

*Tot slot zijn de bestaande grachten niet voldoende uitgerust om het bijkomende water van deze uitbreiding te kunnen afvoeren, wat genoegzaam blijkt uit het feit dat de gracht langs de toegangsweg van de verzoekende partijen ter hoogte van de openbare weg gewoon toegeslibd en begroeid is (stuk 3b).*

23. *Bijgevolg bestaat er in hoofde van de verzoekende een gegronde vrees op wateroverlast.*

### *B.2.d. Procedureel belang*

24. *Tot slot heeft de tweede verzoekende partij een bezwaarschrift ingediend tijdens het gevoerde openbaar onderzoek, dat door het College van Burgemeester en Schepenen ontvankelijk en gegrond bevonden werd (zie stuk 6 en 7).*

*Hieruit alleen al blijkt dat de tweede verzoekende partij over het rechtens vereiste belang beschikt, minstens heeft de tweede verzoekende partij een procedureel belang bij onderhavig verzoekschrift (RvVb 26 juli 2011, nr. A/2011/0108; in dezelfde zin: RvVb 2 augustus 2011, S/2011/0089; RvVb 12 juli 2011, nr. A/2011/0100; RvVb 12 juli 2011, nr. A/2011/101; RvVb 28 november 2011, nr. S/2011/0148; RvVb 7 juni 2011, nr. S/2010/0061; RvVb 26 juli 2011, nr. S/2011/0082; RvVb 30 augustus 2011, nr. S/2011/0105).*

*...*

2.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partijen.

De exceptie luidt:

“ ...

1. Het vernietigingsberoep van verzoekende partijen is in meerdere opzichten als onontvankelijk af te wijzen bij ontstentenis aan het rechtens vereist belang, met name:
  - verzoekende partijen hebben geen tijdig beroep ingesteld tegen het vergunningsbesluit van verwerende partij, d.d. 27 oktober 2016, dewelke fase III van de oostelijke uitbreiding vergund. Hierdoor is de vergunning, dewelke fase III tot voorwerp heeft, definitief geworden;
  - de afzonderlijke hinderaspecten, waaruit verzoekende partijen hun belang menen te kunnen putten, kunnen worden weerlegd.

A. Betreffende het niet tijdig instellen van een schorsings-en vernietigingsberoep tegen het besluit van verwerende partij d.d. 27 oktober 2016

#### A.1 Algemeen

2. Zoals hieronder wordt aangetoond onder rubriek A.2 hebben verzoekende partijen een ontijdig schorsings-en vernietigingsberoep ingesteld tegen het besluit d.d. 27 oktober 2016 van verwerende partij dat fase III van de oostelijke uitbreiding van de bestaande inrichting op het betrokken perceel vergunt (Rolnr.: 1617/RvVb/0301/SA). Hierdoor kunnen de door verzoekende partijen, middels huidige procedure ingeroepen zogenaamde hinderfactoren, onder de dekking van een niet voor Uw Raad tijdig bestreden vergunning zich manifesteren op 20 m van de perceelsgrens en dus dicht bij de woning van verzoekende partijen.

Als verzoekende partijen nalaten om een navolgende stedenbouwkundige vergunning nopens dezelfde uitbreiding tijdig te bestrijden bij Uw Raad, dewelke de zogenaamde hinderfactoren — waaruit verzoekende partijen hun belang putten voor huidig vernietigingsberoep — onder dekking van een definitieve vergunning toelaten tot op 20 m van de perceelsgrens met hen, kunnen zij onmogelijk op ontvankelijke wijze huidig beroep instellen tegen de bestreden beslissing die dezelfde beweerdelijke hinderfactoren toelaten op pakweg bijna 100 m (114 m) van de perceelsgrenzen met hen.

#### A.2 Het ontijdig beroep bij Uw Raad

2. Hieronder zal tussenkomende partij omstandig aantonen dat het beroep tot schorsing en vernietiging vanwege verzoekende partijen tegen het vergunningsbesluit van verwerende partij d.d. 27 oktober 2016 wel degelijk ontijdig is, zodat de onontvankelijkheidsexceptie bedoeld onder de rubriek A.1 niet aangetast blijkt door een feitelijke misslag.

4. Tussenkomende partij stelt vast dat het verzoekschrift houdende schorsing en vernietiging van het vergunningsbesluit van 27 oktober 2016 van verzoekende partijen, ingediend bij Uw Raad, gedateerd is op 23 december 2016 (zie stuk 40). Evenwel verliep de termijn voor het instellen van beroep door verzoekende partijen op 22 december 2016.

5. Tussenkomende partij verwijst ten deze naar artikel 4.7.23, §3 VCRO, naar luid waarvan:

(...)

Verzoekende partijen waren ten deze de beroepers tijdens de procedure bij verwerende partij, dewelke aanleiding heeft gegeven tot het vergunningsbesluit van 27 oktober 2016.

*Artikel 4.8.11, § 2 VCRO bepaalt dat de beroepen worden ingesteld binnen een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat als volgt:*

*(...)*

*Uit artikel 4.7.23, §3 VCRO volgt dat ten aanzien van verzoekende partijen, in hun hoedanigheid van beroepers in de procedure bij verwerende partij, de bestreden beslissing hen diende betekend te worden.*

*Hieruit volgt noodzakelijk dat de stelling van verzoekende partijen omtrent het feit dat de beroepstermijn van 45 dagen voor hen zou beginnen lopen zijn vanaf de dag na de startdatum van de aanplakking van de bestreden beslissing op een zichtbare plaats op de bouwsite faalt naar Recht, zoals zij plegen in te roepen in hun verzoekschrift aan Uw Raad van 23 december 2016 (zie stuk 40).*

6. *Tussenkommende partij heeft navraag gedaan bij de diensten van DE POST omtrent de aangetekende verzending van betekeningsbrief aan hemzelf. Uit het stuk dat tussenkommende partij mocht bekomen van de DE POST, zijnde de E-tracker, blijkt dat de betekeningsbrief aan hem is verzonden op datum van 4 november 2016 en door hem werd ontvangen op 7 november 2016 (zie stuk 41). Tussenkommende partij heeft ook navraag gedaan bij de diensten van verwerende partij. Uit de stukken die verwerende partij voorlegde, blijkt dat de aangetekende verzending van de betekeningsbrief tegelijkertijd aan tussenkommende partij en verzoekende partijen is gebeurd op 4 november 2016 (zie stukken 42 en 43). Uit dit alles volgt dat de beroepstermijn liep van 8 november 2016 tot 22 december 2016. Het verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring werd door verzoekende partij ingediend op 23 december 2016, hetgeen laatijdig is waardoor het bij Uw Raad ingestelde vernietigingsberoep manifest onontvankelijk is.*

*Het standpunt van tussenkommende partij vindt ook steun in het Procedurebesluit van 16 mei 2014, welke van toepassing is op de betrokken procedure, en waar artikel 6 het volgende stipuleert:*

*(...)*

*Ten deze is de werkdag na datum van verzending van de bestreden beslissing 7 november 2016, gelet op het tussenliggende weekend. Verzoekende partijen tonen niet aan dat zij op een latere werkdag de bestreden beslissing aangeboden geweest (RvVb A/2013/574, 8 oktober 2013, rolnr.: 2010/174/SA/3/155); alleszins worden zij hierin op fatale wijze tegengesproken door de E-tracker van de diensten van DE POST (zie stuk 41). De E-tracker wordt door de Rechtspraak van Uw Raad als volwaardig bewijsmiddel aanvaard teneinde de datum van betekening te achterhalen (RvVb A/2014/719, 21 oktober 2014, rolnr.: 1213/484/A/2/448).*

7. *Voorts dient er vastgesteld te worden dat verzoekende partijen in hun verzoekschrift d.d. 23 december 2016 geen enkel reden van overmacht of onoverwinnelijke dwaling inroepen dan wel aantonen dewelke hen zou vrijstellen of ontheffen van de gevolgen van de beroepstermijn van 45 dagen als zijnde een vervaltermijn (RvVb 15 maart 2013, met nr. A/4.8.14/2013/0018, inzake POTOMS / Deputatie ANTWERPEN).*

8. *Het beroep, door verzoekende partijen ingesteld bij verzoekschrift van 23 december 2016 bij Uw Raad, kan dan ook niet op onontvankelijke wijze ingesteld zijn, Ingevolge de ontijdigheid ervan.*

B. *De door verzoekende partijen ingeroepen hinderfactoren waaruit zij menen hun belang voor huidige procedure te kunnen putten*

9. Verzoekende partijen steunen zich op de volgende ingeroepen en beweerdelijke hinderfactoren teneinde hun belang te gronden voor het instellen van onderhavig beroep bij Uw Raad:

-visuele hinder, ingeslotenheid, aantasting van het wooncomfort/-genot;  
-lichthinder;  
-wateroverlast

*B.1 Betreffende de visuele hinder, de ingeslotenheid en de aantasting van het wooncomfort/-genot*

10. De opmerkingen nopens visuele hinder, ingeslotenheid en aantasting van het wooncomfort/-genot komen achterhaald en weinig geloofwaardig over, en dit ingevolge de houding die verzoekende partijen hebben aangenomen in de vergunningsprocedure nopens fase III van de uitbreiding.

10.1 Verwerende partij verleende in de zitting van 16.10.2014 een voorwaardelijke vergunning af volgens aangepast sterk gereduceerd plan, ingediend op 06.10.2014, voor het uitbreiden van een serre met 8.880 m<sup>2</sup>, welkdanige voorwaardelijke vergunning inmiddels door Uw Raad bij arrest van 30 mei 2017 werd vernietigd (zie stuk 30).

In voornoemde procedure voor verwerende partij stelde de PSA voor het deel met de ster weg te laten teneinde afstand te behouden ten aanzien van de woning van verzoekende partijen (zie stuk 11).

De eertijds vergunde uitbreiding, die werd goedgekeurd door de Deputatie, was dus beperkter dan het voorstel van de PSA.

(...)

10.2 Er werd inderdaad tussen partijen onderhandeld, maar deze onderhandelingen sprongen op een gegeven moment af: er werd geen akkoord bekomen (zie randnr. 20, pagina 21 en volgende; alsook stukken 52 en 53).

In deze wetenschap richtte tussenkomende partij zich tot het Stadsbestuur van IZEGEM met het oog op het indienen van een nieuwe aanvraag, zijnde de fase III van de voorziene uitbreiding. De plannen werden aldaar besproken, en op 10.03.2016 werd een nieuwe aanvraag ingediend conform de eerdere besprekingen met de Gemeentelijk Stedenbouwkundige Ambtenaar.

10.3 Op de zitting van 27 juni 2016 verleende het College van Burgemeester en Schepenen van de stad IZEGEM de stedenbouwkundige vergunning af aan tussenkomende partij, mits het voldoen van een aantal voorwaarden (zie stuk 38).

Op 21 juli 2016 stelden verzoekende partijen, samen met de heer André CLAERHOUT, beroep in bij verwerende partij tegen de op 27 juni 2016 door het CBS IZEGEM afgeleverde stedenbouwkundige vergunning:

- In het beroepsschrift worden een aantal "hinderaspecten" besproken: lichthinder, waterproblematiek, visuele hinder, verkeershinder,...  
Deze voorgehouden "hinderaspecten" worden door de PSA in zijn verslag d.d. 20 september 2016 (stuk 54) onterecht bevonden, welkdanig standpunt overgenomen is door verwerende partij in het vergunningsbesluit van 27 oktober 2016 (zie stuk 39)



- *Met betrekking tot de inplanting (en dus ook met betrekking tot de diepte van het gebouw), stellen verzoekende partijen op pagina 26 van hun beroepsschrift d.d. 21 juli 2016 het volgende: (...)*

*10.4 Gelet op het feit dat verzoekende partijen zich voor de in de procedure omtrent fase III, zijnde de navolgende fase ten aanzien van het voorwerp van huidige procedure, akkoord konden verklaren met een bouwlijn van de op te richten serre gelijk aan de achterste bouwlijn van de oorspronkelijk aanwezige serre, zijn hun opmerkingen nopens visuele hinder, wooncomfort/-en genot ontbloot van elke geloofwaardigheid.*

*11. Vervolgens wenst tussenkomende partij nog het volgende te laten gelden:*

*-verzoekende partijen beroepen zich kennelijk op een "subjectief recht houdende het ongewijzigd blijven van uitzicht". Welnu, een dergelijk subjectief recht bestaat niet; er is geen recht een zogenaamd ruimtelijke status quo (R.v.S. 22 februari 2010, met nr. 201.135, Walraedt/Vlaams Gewest; zoals reeds bevestigd door Uw Raad in een arrest van 30 mei 2012, RvVb/S/2012/74). Zoals blijkt uit de stukken van het dossier alsook het voorgelegde fotomateriaal, is er geen sprake van enige "visuele hinder" door de gevraagde uitbreiding. Indien er al sprake zou zijn van "visuele hinder" — certe quod non mede gelet op de ligging in een zeer intensief agrarische gebruikte omgeving - dan is dit te wijten aan de reeds van vóór de aankoop door de verzoekende partijen bestaande bebouwing en de uitbreiding zoals vergund op 28.09.2010 met akkoord van verzoekende partijen..*

*- Aan de westelijke zijde van verzoekende partijen werd een volledige stuk serre weggelaten hetgeen maakt dat zij vanuit de topgevels vrij zicht blijven hebben over de omgeving. Dit is ook op het oostelijk raam al altijd het geval geweest. De totale beleving van de zonevreemde woning van verzoekende partijen is volledig op het zuiden gericht. De serre paalt aan de noordzijde conform de 45-graden regel aan de bebouwde kavel.*

*- ten overvloede legt tussenkomende partij een foto voor waaruit afdoende dat door de verzoekende partij onmogelijk een zicht op het vergunde serrecomplex hebben ingevolge hun eigen haag. Verzoekende partijen kunnen niets zien vanop het gelijkvloers van hun woning (zie stuk 45). Zoals reeds opgemerkt tijdens de procedure voor verwerende partij geven de foto's, door verzoekende partijen voorgelegd (alsook de foto in het verzoekschrift tot nietigverklaring op pag. 7), een vertekend beeld: deze foto's werden genomen van buiten het betrokken perceel, meer bepaald van op het perceel van belanghebbende partij, op een ogenblik dat er nog geen aanplant was van het groenscherm door tussenkomende partij (dus verouderde foto's), zodat de haag en het eigen aangeplante groenscherm van belanghebbende partij hierop niet zichtbaar zijn (stuk 51).*

*Een correcte en recente foto van de noordelijke gevel (met voordeur en sleep dak) van de woning van verzoeker is deze hierna.*

*[...]*

*Bemerk de eigen haag van verzoekende partijen van circa 2m hoog.*

*Inderdaad woning van tweede verzoekende partijen is ingeplant volledig tegen de noordzijde van zijn perceel waarbij een riantte vertuining is gerealiseerd naar het zuiden (weg van de serres). Haag rondom het terrein van tweede verzoekende partijen en aan de noordzijde van het terrein op zeer korte afstand van de woning met daarbij nog eens een strook kasseien maakt dat — richting serres — er geen sprake is van enige tuinzone. Be woonruimtes oriënteren zich allen naar de achterliggende tuin met vijver (ten zuiden). Behoudens de toegang via de ingeklede dreef langs de veldstraat 1, hebben verzoekende partijen, in hun private omgeving, geen enkel zicht op serres, meer nog de volledige vertuinde agrarische zone rondom de woning met bijgebouwen is ingekleed in groen (zie hierboven). Tweede verzoekende partijen hebben dus graag zicht op eigen eigendom die*

*netjes omzoomd wordt met hagen, eerder dan op de naar hun zeggen open ruimte rond de site, die een uitgesproken agrarische bestemming heeft onder vorm van tuinbouw en andere agrarische bedrijven. Zowel naar visuele hinder, ingeslotenheid, als inboeting naar wooncomfort valt dit onderdeel dus zeer te relativeren. Uit de hierboven vermelde foto blijkt ten overvloede dat verzoekende partijen langs de noordzijde onmogelijk een zicht kunnen hebben op het vergunde serrecomplex ingevolge hun eigen haag van 2m hoog. Dit heeft tot gevolg dat de zichten die van aan de voordeur of vanaf de ramen op gelijkvloers genomen worden op de serre nihil zijn. Het overige raam maakt een deel uit van een sleepdak en is enkel bedoeld om licht te trekken.*

*In tegenstelling tot hetgeen door verzoekende partijen wordt geponeerd blijkt uit stuk 19 zijnde het uittreksel grondplan woning verzoekende partijen (meer bepaald tv- zitruimte) dat deze tv- zitruimte is ingericht meer bepaald met zetel met rug naar de ramen voor beleving naar de andere woonruimtes zuidelijker gelegen. Er is geenszins sprake van enige beleving naar het noorden toe. Bovendien en wanneer verzoekende partijen noordelijke richting kijken vanuit deze tv-zithoek kijken ze op een haag van 2m hoog hetzelfde voor wat betreft inkomhal.*

*En nogmaals de totale beleving van de zonevreemde woning van verzoekende partijen is volledig op het zuiden gericht (zie luchtfoto hieronder).*

*[...]*

*-verzoekende partijen maken al te gemakkelijk abstractie van het feit dat de betrokken percelen gelegen zijn in een omgeving met uitgesproken tuinbouw-en landbouwkarakter; zulks blijkt overigens uit het (lucht)fotomateriaal dewelke verzoekende partijen zelf voorleggen in hun verzoekschrift. Hierbij wordt benadrukt dat de betrokken percelen in een zogenaamd ontwikkelingsgebied A+ gelegen zijn conform het Provinciaal Beleidskader omtrent glastuinbouw. Het is niet omdat een dergelijk beleidskader eigenlijk een beleidsdocument is, dat men het zomaar terzijde kan schuiven. Het voorwerp van de bestreden beslissing is niet alleen zone-eigen doch ook conform het gevestigd stedenbouwkundig beleid.*

*-de site is gelegen in een gewoon agrarisch gebied; het maakt geen deel uit van een zogenaamd landschappelijk waardevol gebied zodat niet zonder meer kan worden gesteld dat er afbreuk zou gedaan worden aan enig landschapsschoon (RvVb 20 december 2011, met nr. RvVb/S/2011/167). In dit verband kan verwezen worden naar de beslissing van verwerende partij in diens besluit van 27 oktober 2016 (zie stuk 39) waaruit afdoende blijkt dat het beplantingsplan d.d. 13 februari 2014 van INAGRO (zie stuk 10, laatste beplantingsplan) reeds is uitgevoerd op het betrokken perceel. Tussenkomen partij heeft aldus op eigen initiatief een groen gordel aangeplant die zal uitgroeien tot een groenzone van 5 m breed, en dit ter hoogte van de perceelsgrenzen met verzoekende partijen. Gezien deze aanplant slechts is gebeurd na het inmiddels vernietigd vergunningsbesluit van verwerende partij d.d. 16 oktober 2014 (zie stuk 3), is de beoogde groene gordel nog niet integraal volgroeid, en moet de natuur nog haar werk doen — niet-groeiende gedeelten van de beoogde groenzone worden bijgewerkt.*

*- Wat het ingeroepen wooncomfort/en- genot betreft, dient inderdaad voor ogen gehouden te worden dat de betrokken site gelegen is in een agrarisch gebied, hetgeen met zich meebrengt dat in hoofde van degene die ervoor kiezen om "zonevreemd te gaan wonen" een hogere tolerantie mag verwacht worden. Verzoekende partijen hebben er immers zelf, met kennis van zaken, voor geopteerd om in een gebied te gaan leven alwaar uitgesproken aan glasteelt wordt gedaan.*

*- Uit de stukken van het dossier, alsook de vorige doorlopen dossiers, blijkt dat verzoekende partijen op hun perceel een woning staan hebben aan de noordzijde, met in aan de zuidzijde een riante vertuining. De woning van verzoekende partij baadt in de*

groenaanplant en zit verscholen achter het groen (dat zelfs voor een stuk wintervast is) met een eigen haag van ca. 2 m hoog. Waar verzoekende partijen nog stellen dat hun uitzicht wordt verstoord, blijkt dus veeleer door de eigen groenaanplant op het betrokken perceel, welke neerkomt op het omzoomd zijn met hagen en dichte groenschermen van ca. 2 m hoog, dat zij eerder zicht op hun eigendom wensen te hebben dan op de onmiddellijke omgeving dat gekenmerkt wordt door een uitgesproken agrarische bestemming.

één en ander blijkt uit de onderstaande foto's

[...]

Er dient besloten te worden dat er van enige buitensporige hinder — gelet op de geschetste omstandigheden — geen sprake is.

Het argument van de "ingeslotenheid" wordt niet begrepen. Het zijn verzoekende partijen die er welbewust voor gekozen hebben om in een gebied te gaan resideren/wonen waarin op uitgesproken wijze aan glasteelt wordt gedaan. Dit alles nog los van het feit dat verzoekende partijen in hun hierboven aangehaald verzoekschrift d.d. 21 juli 2016 uitdrukkelijk hadden gesteld dat zij akkoord konden gaan met een uiterste achterbouwlijn van de oostelijke uitbreiding gelijk met de achteruitbouwlijn van de oorspronkelijke serre (zie p. 30, stuk 44). Het argument ontbeert in het licht van het laatstgenoemde elke geloofwaardigheid. Tot slot is er van ingeslotenheid in de juridische zin van het woord geen sprake nu verzoekende partij een mooie uitweg/erfdiensbaarheid hebben bekomen van meer dan 400 m lang over de gronden van tussenkomende partij, en waardoor zij op een zeer goede wijze worden ontsloten. Van enige ingeslotenheid is geen sprake! Zulks wordt niet aangetoond. Minstens weerleggen verzoekende partijen niet dat het voorliggende project voldoet aan de gebruikelijke 45°-regel, zoals gangbaar toegepast in agrarisch gebied/open-ruimtegebied.

## *B.2 Betreffende de lichthinder*

12. Het argument nopens de lichthinder komt neer op een aanklacht waarbij verzoekende partijen hooghouden dat tussenkomende partij de voorwaarde uit de inmiddels door Uw Raad vernietigde vergunningsbeslissing van verwerende partij d.d. 16 oktober 2014 houdende "het plaatsen van de nodige doeken ter voorkoming van lichtvervuiling" niet zou hebben nagekomen.

Tussenkomende partij ontkent zulks, en verzoekende partijen bewijzen dienaangaande niets.

Meer nog, terzake kan verwezen worden naar het schrijven dat Milieuinspectie West-Vlaanderen hen bezorgde nadat tweede verzoekende partijen zelf overgegaan waren tot het indienen van een klacht (zie stuk 49). Milieuinspectie bevestigt dat geen verdere overlast kon waargenomen worden en dit gedurende een langere periode van dagdagelijkse controle door de politie. In dit schrijven wordt het volgende vermeld: "Wat de lichtemissie betreft hebben we, samen met de politie, op het bedrijf kunnen vaststellen dat overal zowel gevelschermen als verduisterdoeken onder het dak aanwezig zijn, om de lichthinder van dit complex maximaal te vermijden. De werking ervan werd gedemonstreerd. De werken is ook geautomatiseerd, wat veel meer garanties biedt op een zorgvuldige uitbating (tijdig neerlaten van die schermen) dan als dit manueel zou moeten gebeuren.

De exploitant meldt ons wel dat er in de beginperiode (o.a. begin december 2015) enkele problemen zijn geweest omdat de actie om de doeken neer te laten aanvankelijk niet enkel geprogrammeerd was op basis van het (verdwijnen van het) zonlicht, maar ook op basis

van het binnenklimaat. Dit probleem zou nu opgelost zijn en de doeken zouden nu enkel op basis van het wegvallen van het zonlicht neergelaten worden, wat de enige juiste werkwijze is.

Op basis van deze vaststellingen moeten we besluiten dat er voldoende maatregelen zijn genomen tegen lichthinder, en dat het enkel nog een kwestie is van het snel optreden bij problemen met de automatisatie. We hebben de exploitant ook erop gewezen dat het aangewezen is dat hij ons onmiddellijk verwittigt als er een probleem is met het systeem.

Tenslotte wil ik ook vermelden dat de lokale politie begin december 2015 gedurende een week elke dag gepasseerd is langs het bedrijf, en dat hierbij slechts één dag een vorm van lichtemissie werd vastgesteld. Dit zou overeenstemmen met het automatisatieprobleem waarvan sprake door de exploitant.

De Milieuinspectie oordeelt daarom dat er momenteel geen aanleiding is om actie te ondernemen tegen deze exploitatie. We blijven dit bedrijf wel verder opvolgen."

Inderdaad, de serre is volledig voorzien van schermdoeken (volgens de laatste ontwikkelingen), zowel in de kappen als langs de zijkanten die de uitstraling van het gebruikte licht quasi volledig inperken.

Onder stuk 18 wordt de bestelbon neergelegd voor de schermdoeken met een staal van deze actuele schermdoeken (stuk 20). Voor de goede orde wordt onder stuk 23 een staal van de vroegere schermdoeken neergelegd. Het verschil is sprekend. Het is zoals gezegd de bedoeling en dit is reeds zo bij de thans bestaande serres deze beschermdoeken aan te brengen zowel aan de zijkanten als aan de kap.

Verwijzend naar de foto's (zie onder meer hieronder) zoals neergelegd door de verzoekende partijen dient opgemerkt te worden dat duidelijk blijkt dat er langs de zijkanten geen licht meer door de schermdoeken naar buiten komt. Het is anderzijds een gemakkelijk argument om de situatie die zich zelden, enkel bij technisch falen, eens voordoet te laten overkomen als dagdagelijkse realiteit. Het bedrijf Desmet doet er alles aan om in het kader van hun bedrijf niet enkel duurzame producten af te leveren maar ook duurzaam te kweken (aan de hand van led verlichtingen in plaats van klassieke SON-T verlichting). Het lichtspectakel zoals het enkele avonden is voorgekomen werd zelfs door de media opgepikt na een UFO melding. Meeste reacties waren daarna dan ook ludiek en meelevend eerder dan dat men vond dat dergelijke situatie niet kon.

Trouwens door de vaststellingen van de plaatselijke politie en de milieu-inspectie wordt genoegzaam bewezen dat er geen sprake kan zijn van overdreven lichthinder.

De foto neergelegd door verzoekende partijen geeft inderdaad de feiten weer van op het moment dat door technisch mankement de schermdoeken in de nokken niet gesloten werden. De uitstraling van het licht is enkel langs de bovenzijde van de serre te merken.

[...]

Alvast de juiste context van dit fotomateriaal dient ingezien te worden. De brief LNE West-Vlaanderen geeft de exacte omstandigheden weer, onder meer: een sporadisch technisch falen (stuk 49).

In dit schrijven van 29.01.2016 bevestigt de Afdeling Milieuinspectie dat uit diverse plaatsbezoeken is gebleken dat er voldoende maatregelen zijn genomen tegen lichthinder (zie stuk 49).

Voorts benadrukt belanghebbende partij dat hij voor zijn glastuinbouwteelt gebruikt maakt van LED-verlichting.

*Verzoekende partijen halen geciteerde negatieve invloeden aan op de gezondheid. Evenwel vergeet men te vermelden dat dit gaat om kassen die totaal niet voorzien zijn van schermdoeken. Uit de neergelegde stukken en de vaststellingen van de milieu-inspectie blijkt dat er bijlange geen uitstraling is zoals verzoekende partijen keer op keer suggereren.*

13. *Van belang bij de ingeroepen lichthinder is dat verzoekende partijen geenszins de in de bestreden opgelegde voorwaarde nopens de lichtpollutie betwisten. Anders, dan dat het geval was in de vernietigde vergunningsbeslissing van 16 oktober 2014, wordt er concreet aangegeven welke lichtdoeken er dienen geplaatst te worden. De voorwaarde laat zelfs ruimte om betere doeken aan te brengen als de markttechnologie zich verder op kwalitatief vlak ontwikkelt. Ook op dit punt kan niet ingezien worden dat verzoekende partijen enig belang uit een zogenaamde lichthinder zouden aannemelijk maken.*

14. *Het argument als zou de lichthinder mogelijkerwijs voortvloeien uit het niet naleven van de desbetreffende voorwaarde uit de bestreden beslissing is hypothetisch en kan niet dienen. Los daarvan is Uw Raad niet bevoegd om in te staan voor het mogelijks handhaven van de bedoelde vergunningsvoorwaarde. Zoals verwerende partij reeds terecht opmerkte in de bestreden beslissing, zijn er andere instanties bevoegd om desgevallend de naleving van de kwestige vergunningsvoorwaarde te handhaven; dit alles nog los van het feit dat tussenkomende partij vastbesloten is zich te houden aan de gestelde vergunningsvoorwaarden.*

15. *Volledigheidshalve verwijst tussenkomende partij ook naar hetgeen hierboven reeds uiteen werd gezet in de randnummers 10 tot 10.4. Als men akkoord is dat de oostelijke uitbreiding uiterlijk een achterbouwlijn kan hebben gelijk aan de achterbouwlijn van de oorspronkelijke serre kan men niet dienstig lichthinder gaan inroepen dewelke zou ontstaan op een tijdelijk achteruibouwlijn dat omzeggens een kleine honderd meter hoger is gelegen.*

### *B.3 Betreffende de ingeroepen wateroverlast*

16. *Ten aanzien van de ingeroepen wateroverlast beperken verzoekende partijen zich tot een louter herhalen van de reeds in vorige procedures ingeroepen hinderfactoren. Dit is niet ernstig.*

17. *Nogal gemakkelijk wordt gesteld dat de door verwerende partij opgelegde baangrachten niet zouden volstaan. De kwestige baangrachten werden door verwerende partij in de bestreden beslissing opgenomen op advies daartoe van de Provinciale Dienst Waterlopen. Enige causaliteit tussen het zogenaamd "onderlopen" van de toegangsweg naar het perceel van verzoekende partij en het al dan niet voldoen van de opgelegde baangrachten wordt niet geduid of aangetoond.*

18. *Zoals reeds in de diverse procedures gesteld werden de nodige baangrachten aangelegd en onderhouden, dit alles conform het advies van de Dienst Waterlopen bij de stedenbouwkundige vergunning betreffende fase II. Trouwens naar aanleiding van huidige aanvraag werd opnieuw een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht door deze dienst waterlopen en dit op 25/03/2016. De PSA kwam in zijn verslag overigens tot de conclusie dat de waterproblematiek door de voorliggende infrastructuur kan beheerst worden (zie stukken 22, 25, 15).*

*In de synthesebesluiten opgemaakt naar aanleiding van de procedure kortgeding (stuk 7 pg 49 t.e.m. 52 wordt zeer gedetailleerd stil gestaan bij de waterproblematiek). Uit deze*

*syntheseconclusies aangevuld met de nodige bewijsstukken blijkt dat verzoekende partijen een totaal verkeerde perceptie hebben of minstens u Raad van deze perceptie proberen te overtuigen, omtrent de waterproblematiek aldaar in de omgeving. Verzoekende partijen geven ook een eigengereide visie die gebaseerd is op vermoedens.*

*Kort samengevat:*

*Zoals gesteld zijn de nodige baangrachten aangelegd conform in het advies van de dienst waterlopen naar aanleiding van de vorige vergunning afgeleverd door de Deputatie op 16/10/2014.*

*Bovendien zijn de serres volledig onderkelderd (voor watergebruik). In een tweede fase, in zoverre de kelder vol zou staan, loopt het water over in een open put. Het water wordt dus onttrokken aan de omgeving. Hieruit kan enkel vastgesteld worden dat door de genoemde uitbreidingen er minder water rechtstreeks op de onbebouwde bodem zal terecht komen, maar op het gebouw van de uitbreidingen die op dezelfde manier worden overgebracht naar de genoemde bufferput (ondergrondse kelder): er kan met andere woorden slechts een verbetering van de toestand tot stand komen.*

*Het hoogste punt van de percelen van concludanten bevindt zich aan de straatzijde Veldstraat op de hoek met de toegangsweg: en water kan natuurlijk niet omhoog lopen!*

*Alle bedrijven en terreinen gelegen ten noorden van het bestaand bedrijf van belanghebbende partij, wateren af (uiteraard doordat ze hoger gelegen zijn) via een ingebuisde gracht waarmee — voor de goede orde — concludanten geen uitstaans hebben, links gelegen van de toegangsweg (gezien vanaf de Veldstraat)! De afwatering, waarmee belanghebbende partij geen uitstaans heeft, gebeurt dus via deze enige buis naar de gracht die verder in verbinding staat met de Gistelbeek. Dit is dan ook een verklaring voor de foto's zoals neergelegd door verzoekende partijen. Los van het feit dat deze foto's een momentopname zijn geweest van een hevige regenval waarbij de helft van de straten van Vlaanderen voor enkele minuten "blank stonden", hetwelk iedereen zich kan herinneren, is deze wateroverlast dus niet het gevolg van afwatering van de gebouwen of gronden van belanghebbende partijen zoals verzoekende partijen willen laten uitschijnen, maar het gevolg van het feit dat alle percelen, bedrijven en andere ten noorden van de Veldstraat, allen een afwatering hebben naar de genoemde gistelbeek.*

*Het aandeel van belanghebbende partij deze problematiek is dan ook uiterst gering onder meer mede gelet op de bufferput met vertraagde afvoer voor wat betreft het water afkomstig van alle gebouwen. Voor wat de achterliggende onbebouwde percelen betreft, werden in uitvoering van de beslissing van de Deputatie langsgrachten met specifieke dimentionering teneinde iedere hinder voor verzoekende partijen te vermijden aangelegd, dit conform het advies van de bevoegde dienst.*

*Terzake kan verwezen worden naar het arrest van uw Raad RvVBS/2011/151 dd 6 december 2011.*

*Trouwens ook de Voorzitter van de Rechtbank stelde in zijn beschikking (dd 29/04/2015 stuk 8) het volgende: "b.1: wat betreft dit aspect van de vordering, werpt verweerder (lees: belanghebbende partij in huidige procedure) in hoofddorde in conclusies op dat er in casu geen dreigende (definitieve) aantasting van de subjectieve rechten van eisers voorligt. Daar waar eisers aanvoeren dat de schending van hun subjectieve rechten bestaat uit het gegeven dat de waarde van hun woning en perceel ernstig wordt aangetast in gevolge de veel te dichte constructie van deze serre, dat zij visuele en lichthinder ondervinden ten gevolge van deze serre, en dat de oprichting van deze constructie voor (bijkomende)*

*wateroverlast zou zorgen, weerlegt verweerder deze argumenten uitvoerig en punt voor punt. (...)"*

*Omtrent enige "wederrechtelijke ophoging" is geen proces-verbaal gekend, noch in het verleden, noch in het heden, zodat verzoekende partij hieruit geen bewijs kunnen putten voor het bestaan van enige wateroverlast ingevolge de realisatie van de vergunde serre. Dit werd trouwens ook terecht door de PSA opgeworpen.*

### *C. Procedurieel belang*

*19. Een procedureel belang volstaat niet om het rechtens vereist belang te hebben teneinde een vernietigingsberoep in te stellen bij Uw Raad. Het zogenaamd "procedurieel belang" waar verzoekende partijen naar verwijzen is het feit waarbij de eertijds geformuleerde bezwaren niet door de verwerende partij op afdoende wijze zouden zijn beantwoord dan wel niet zijn verholpen door de bijzondere voorwaarden in de bestreden vergunningsbeslissing, en men zich bij het 'aannemelijk maken' van de hinderfactoren beroept op het ingediend bezwaar. Evenwel is het niet ipso facto zo dat het louter indienen van een bezwaarschrift tijdens een vergunningsprocedure leidt tot het hebben van een actueel belang voor het indienen van een annulatieberoep bij Uw Raad.*

*...*

### *Beoordeling door de Raad*

#### *1.1.*

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, in zijn toepasselijke versie, is het vereist dat een verzoekende partij, om als belanghebbende derde beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden. Ter wille van de principieel ruim op te vatten toegang tot de rechter mag het door die bepaling gestelde belangvereiste niet op een overdreven formalistische of restrictieve wijze worden toegepast. Een plausibel gemaakt risico op hinder of benadeling volstaat.

Het betoog van de verzoekende partijen overtuigt van hun belang. De uitvoerigheid van haar exceptie ten spijt, maakt de tussenkomende partij niet aannemelijk dat de verzoekende partijen als gevolg van de bestreden beslissing geen of niet meer dan verwaarloosbare hinder kunnen ondergaan.

Dat de bestreden beslissing een zone-eigen aanvraag vergunt en dat wie ervoor kiest om "zonevreemd" te wonen een hogere tolerantie aan de dag moet leggen voor hinder die eigen aan agrarisch gebied is, zijn argumenten die niet toelaten om de verzoekende partijen het belang bij het beroep te ontzeggen maar er integendeel op wijzen dat de bestreden beslissing een potentiële bron van hinder of nadelen voor de verzoekende partijen is.

Waar de tussenkomende partij stelt dat er geen sprake is van "enige buitensporige hinder", bevestigt zij opnieuw veeleer het risico op hinder of nadelen en verwacht zij het belangvereiste met de grond van de zaak. Om van een belang te overtuigen, hoeven de verzoekende partijen niet aannemelijk te maken dat de aangevoerde hinder of nadelen "buitensporig" zijn. Een beslissing die "buitensporige" en dus onaanvaardbare hinder veroorzaakt, is onwettig. De zienswijze dat het belang het bewijs van buitensporige hinder vereist, zou betekenen dat de aanvaarding van het belang in het raam van het ontvankelijkheidsonderzoek meteen ook de onwettigheid van de bestreden vergunning inhoudt.

1.2.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Voor het overige blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig ingediend is.

## **VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Een eerste middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending aan van artikel 4.7.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), van het motiverings-, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, al dan niet in samenhang met artikel 159 van de Grondwet, zoals toegepast op de stedenbouwkundige vergunning van 27 oktober 2016.

De verzoekende partijen stellen:

“...

54. *In de bestreden beslissing wordt het volgende gesteld omtrent de ruimtelijke en visuele impact van de fase II-uitbreiding van de serres:*

*(...)*

*Hieruit blijkt dat de deputatie de ruimtelijke impact vanuit 2 posities beoordeelt, nl. vanop de openbare weg enerzijds en vanaf de woning van de verzoekende partijen anderzijds.*

*Meer specifiek stelt de bestreden beslissing dat men vanuit de woning van de verzoekende partijen ‘deels uitkijkt| op deze uitbreiding maar op dit moment staat er reeds een grote |serre| reeds zodat ook dit niet onaanvaardbaar is’. Daaraan voegt de bestreden beslissing toe dat de visuele hinder beperkt wordt ‘door het voorzien van lichtdoeken’.*

*M.a.w. in de bestreden beslissing wordt de ruimtelijke en visuele impact van de fase II-uitbreiding (zie blauw op onderstaande kaart) als aanvaardbaar beschouwd omwille van de ligging achter de ondertussen gebouwde doch onwettige fase III-uitbreiding en de plaatsing van lichtdoeken (zie geel op onderstaande kaart).*

*[...]*

55. *Nochtans werd door de verzoekende partijen tijdens de beroepsprocedure er expliciet op gewezen dat het gegeven dat de fase III-uitbreiding ondertussen vergund werd via de stedenbouwkundige vergunning dd. 27 oktober 2016 – dewelke overigens bij uw Raad verder bestreden wordt (zie punt II.B.4) -, geen motief kan vormen om de fase II-uitbreiding via de bestreden beslissing te gaan hervergunnen (zie stuk 13b en 14b).*

*Immers, de stedenbouwkundige vergunning dd. 27 oktober 2016 is pertinent onwettig en dient in het kader van de beoordeling van de vergunningsaanvraag m.b.t. de fase II-uitbreiding in toepassing van de exceptie van onwettigheid dan ook pertinent buiten beschouwing gelaten te worden, wat de deputatie in de bestreden beslissing echter niet doet.*



*M.b.t. de onwettigheid van de stedenbouwkundige vergunning dd. 27 oktober 2016 werpen de verzoekende partijen de volgende middelen op:*

*(...)*

*56. Gelet op de onwettigheid van de stedenbouwkundige vergunning dd. 27 oktober 2016 en het gegeven dat de motieven m.b.t. de vermeende aanvaardbaarheid van de ruimtelijke en visuele impact in de bestreden beslissing daarop geënt zijn, spreekt het voor zich dat de bestreden beslissing ter zake een onwettig en foutief motief bevat, dewelke de bestreden beslissing in strijd met de aangehaalde beginselen en artikelen onmogelijk rechtsgeldig kan schragen.*

*...*

2.

De tussenkomenende partij werpt vooreerst op dat het middel onontvankelijk is:

*“...*

*3. Het middel is onontvankelijk in meerdere opzichten:*

*-waar verzoekende partijen zich steunen op artikel 4.7.23 VCRO in onderhavig middel wordt zulks niet verder toegelicht of uitgewerkt. Het middel is in dit opzicht onontvankelijk.*  
*-het moge duidelijk zijn dat verzoekende partijen, middels hun beroep op artikel 159 Grondwet ten aanzien van het vergunningsbesluit van verwerende partij d.d. 27 oktober 2016 ingegeven is vanuit de eigen slotsom dat hun op 23 december 2017 bij Uw Raad geïnitieerd schorsings-en annulatieberoep tegen hetzelfde besluit ratione temporis onontvankelijk is. De vraag stelt zich in welke mate verzoekende partijen nog op ontvankelijke wijze onderhavige middel kunnen steunen op artikel 159 Grondwet bij Uw Raad ten aanzien van het vergunningsbesluit van verwerende partij d.d. 27 oktober 2017, als uit de stukken van het dossier blijkt dat zij uit kennelijke onzorgvuldigheid het eigenlijk schorsings-en vernietigingsberoep tegen voornoemde vergunningsbesluit ontijdig hebben ingesteld bij Uw Raad (zie stukken 40 tot 43). Naar mening van tussenkomenende partij dient deze vraag negatief te worden beantwoord. Immers, op deze wijze zou een vergunninghouder nooit rechtszekerheid kunnen hebben als er ook personen zijn vergunning zouden kunnen blijven aanvechten voor Uw Raad terwijl dezelfde personen reeds een schorsings-of vernietigingsberoep bij Uw Raad hebben ingesteld, doch ingevolge onachtzaamheid dit laattijdig hebben gedaan. Een vordering ex artikel 159 Grondwet ingesteld voor Uw Raad tegen een bepaalde vergunningsbeslissing kan niet worden aangenomen daar waar is aangetoond dat een eerder annulatieberoep, al dan niet met een vordering tot schorsing, tegen hetzelfde besluit op manifest laattijdige wijze is ingesteld. Hetgeen blijkens de stukken van het dossier in casu het geval is (zie stukken 40 tot 43). Voorts is het ook zo dat artikel 159 Grondwet dient gezien te worden als zijnde een exceptie tegen een overheidsoptreden, en evenwel niet als een "gewone rechtsgrond" kan worden aanzien waarbij men zich post factum kan richten tegen de beslissende overheid terwijl men de geijkte bestuursrechtelijke rechtsmiddelen door ontijdig handelen heeft gefnuikt. Er anders over oordelen gaat in tegen de tekst van artikel 159 Grondwet alsook de geest of ratio legis achter deze grondwettelijke bepaling, en wordt een ratione temporis onontvankelijk beroep als het ware geïmporteerd in een andere ratione temporis ontvankelijke beroepsprocedure (hetgeen in casu des te meer klemmt nu verzoekende partijen hun drie middelen tegen het vergunningsbesluit van verwerende partij d.d. 27 oktober 2016 brevis causa citeren als "argumenten ex artikel 159 Grondwet" tegen dezelfde beslissing).*

*4. Anders, dan verzoekende partijen plegen voor te houden in hun verzoekschrift is de bestreden beslissing terzake de beoordeling van de aanvraag aan de goede ruimtelijke*

*ordering op meer gesteund dat het louter vergund en uitgevoerd zijn van fase III van de door tussenkomende partij beoogde uitbreiding van de oorspronkelijke inrichting in oostelijke richting.*  
...

3.

De verzoekende partijen repliceren in hun wederantwoordnota op de exceptie van niet-ontvankelijkheid van het middel:

“...

13. *De verzoekende partijen volharden integraal in wat er inzake het eerste middel gesteld werd in het inleidend verzoekschrift dd. 23 november 2017, waarvan de inhoud hier geacht mag worden integraal hernomen te zijn.*

*In aanvulling daarop wensen de verzoekende partijen volgende opmerkingen te maken.*

14. *De verzoekende partijen hebben overduidelijk toegelicht waarom de bestreden beslissing de motiveringsplicht, zoals vervat in artikel 4.7.23. VCRO, de formele motiveringswet van 29 juli 1991 en het motiveringsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur schendt.*

*In dat opzicht kan dan ook niet begrepen worden dat de tussenkomende partij stelt dat dit niet verder toegelicht of uitgewerkt zou worden.*

15. *Inzake de toepassing van artikel 159 G.W. in het kader van voorliggende middel herhalen de verzoekende partijen nogmaals dat uw Raad onmiskenbaar bevoegd is om een exceptie van onwettigheid op grond van artikel 159 G.W. te onderzoeken (RvVb nr. A/2014/0112, 4 februari 2014; RvVb nr. A/2014/0381, 20 mei 2014).*

*In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij wil laten uitschijnen, heeft de vermeende onontvankelijkheid van een beroep bij uw Raad tegen de fase III-uitbreiding helemaal niet tot gevolg dat de onwettigheid van de desbetreffende vergunning in het kader van het annulatieberoep m.b.t. de fase II-uitbreiding niet meer aangevoerd zou kunnen worden.*

*Ook uw Raad stelde in haar arrest nr. A/1617/0528 van 31 januari 2017 dat het feit dat een administratief beroep tegen een (verkavelings)vergunning laattijdig was en dat de verzoekende partij bijgevolg geen (rechtstreeks) beroep heeft ingesteld tegen de initiële verkavelingsvergunning, niet relevant is. Daarenboven stelde uw Raad dat de wettigheidstoets die zij moet uitvoeren in toepassing van artikel 159 Grondwet niet beperkt is tot flagrante onwettigheden en dus niet gebonden is aan enige restricties of beperkingen, zowel op vlak van termijn, als inhoudelijk. De exceptie van onwettigheid is immers nog steeds ingebakken in de Grondwet, zodat het grondwettelijk karakter ervan elke beperking van de toepassing van de exceptie van onwettigheid lijkt uit te sluiten.*

*Het middel is dus wel degelijk ontvankelijk.*

16. *In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij wil voorhouden, hebben de verzoekende partijen in hun middel ook niet gesteld dat de beoordeling van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening enkel en alleen zou steunen op het louter vergund en uitgevoerd zijn van de fase III-uitbreiding.*

*Verzoekende partijen hebben uiteengezet dat in de bestreden beslissing de ruimtelijke en visuele impact van de fase II-uitbreiding met miskennen van de motiveringsplicht werd beoordeeld en gemotiveerd, nu de aanvaardbaarheid ervan louter en alleen werd aangenomen omwille van de ligging achter de (onwettige) fase III-uitbreiding.*

...

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het middel voeren de verzoekende partijen aan dat de gunstige beoordeling van de ruimtelijke en visuele impact van de tweede uitbreiding van het serrebedrijf in de bestreden beslissing steunt op de ligging achter de derde fase van de uitbreiding die de verwerende partij op 27 oktober 2016 vergund heeft. De verzoekende partijen vorderen dat de vergunningsbeslissing van 27 oktober 2016 op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing gelaten wordt. Als exceptie van onwettigheid voeren de verzoekende partijen drie “middelen” tegen de beslissing van 27 oktober 2016 aan.

2.

Met het arrest van 12 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0723 werd het beroep van de verzoekende partijen tot vernietiging van de vergunningsbeslissing van 27 oktober 2016 van de verwerende partij verworpen. De stedenbouwkundige vergunning van 27 oktober 2016, die een constitutieve akte is, is daardoor definitief geworden.

De rechtmatigheid van een definitief geworden individuele rechtscheppende beslissing van het bestuur kan niet meer in vraag worden gesteld, ook niet bij wege van een op artikel 159 van de Grondwet gesteunde exceptie van onwettigheid. De verzoekende partijen stellen niet dat er op dat beginsel een uitzondering gemaakt moet worden omdat er sprake zou zijn van een door bedrog uitgelokte of voor onbestaande te houden beslissing.

De exceptie van onwettigheid tegen de stedenbouwkundige vergunning van 27 oktober 2016 is onontvankelijk.

Het middel berust uitsluitend op de exceptie van onwettigheid tegen voornoemde vergunning. De niet-ontvankelijkheid van de exceptie van onwettigheid heeft als gevolg dat het middel van iedere wettigheidskritiek ontdaan is.

3.

Het middel wordt verworpen.

#### **B. TWEDE MIDDEL**

1.

Een tweede middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (vervolgens: Besluit Dossiersamenstelling), de artikelen 4.2.19, 4.2.22, 4.3.1, §2 en 4.7.23 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en het motiverings-, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen

“  
...

#### *B.2.a. Eerste onderdeel*

64. *Tijdens de beroepsprocedure hebben de verzoekende partijen de deputatie reeds gewezen op het gegeven dat zowel de initiële als het aangepast plan dd. 31 oktober 2014 misleidend zijn, aangezien de toegangsweg naar de woning van de verzoekende partijen te smal en dus niet correct ingetekend staat.*

*Hierdoor liet de heer Desmet uitschijnen dat de hoek van de serre op een afstand van 2 meter van de groenzone, respectievelijk 3 meter van de asfaltverharding van de toegangsweg zou worden ingeplant – quod certe non -.*

*Dienaangaande wordt verwezen naar stukken 13b en 14b, waarvan de inhoud hier geacht mag worden integraal hernomen te zijn.*

65. *Het spreekt dan ook voor zich dat het desbetreffende bouwplan i.v.m. de uitbreiding van de serre op essentiële aspecten pertinent misleidend is, zelfs in die mate dat de vergunningverlenende overheid onmogelijk met kennis van zaken over de vergunningsaanvraag kon oordelen, minstens de vergunning geweigerd zou hebben indien zij in het kader van de beoordeling van de vergunningsaanvraag de correcte plannen voor haar neus gekregen zou hebben (...).*

*Dienaangaande wordt ook verwezen naar het arrest van de Raad van State van 24 juni 1998 waar gesteld wordt dat een vergunning die wordt gesteund op onjuiste of onvolledige gegevens onwettig is (...).*

*Het gegeven dat de desbetreffende uitbreiding van de serre in de praktijk reeds gerealiseerd is, doet aan het voorgaande geen enkele afbreuk. In casu staat het immers buiten kijf dat de inplanting (van de hoek) van de serre bezwaarlijk als goede ruimtelijke ordening beschouwd kan worden.*

66. *Nochtans stelt artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning dat de plannen minstens melding moeten maken van de wegen, alsook van de bestaande erfdienstbaarheden, wat uiteraard evenzeer inhoudt dat deze correct op plan ingetekend staan - quod certe non in casu - opdat de vergunningverlenende overheid met kennis van zaken zou kunnen oordelen.*

*Dit volstaat reeds om te concluderen dat het voorliggende middel gegrond is.*

67. *In de bestreden beslissing wordt daaromtrent louter het volgende gesteld:  
(...)*

*M.a.w. in de bestreden beslissing wordt op geen enkele wijze ingegaan op het gegeven dat de plannen manifest misleidend zijn m.b.t. de toegangsweg naar de woning van de verzoekende partijen, laat staan dat door de deputatie betwist wordt dat de plannen waarop de stedenbouwkundige vergunning(saanvraag) zich baseert, de feitelijke toestand niet correct weergeven.*

*In de bestreden beslissing wordt hier zonder verder in detail te treden duidelijk rond de 'hete aardappel' gefietst onder verwijzing naar het feit dat alles uitgeklaard zou zijn omtrent de grachten en overwelvingen (wat evenwel helemaal het punt van discussie niet is).*

*De bestreden beslissing is dan ook niet afdoende gemotiveerd en toont met name niet aan op welke concrete elementen de deputatie zich dan wel baseert om enerzijds te beslissen dat zij voldoende geïnformeerd is om met kennis van zaken te kunnen oordelen en anderzijds te besluiten tot vergunbaarheid rekening houdend met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.*

68. *Nochtans kan de deputatie bezwaarlijk gaan ontkennen dat de inplanting (van de hoek) van de serre – zoals die op vandaag gebouwd is – allesbehalve een toonbeeld van goede ruimtelijke ordening is in de zin van artikel 4.3.1., §1 VCRO.*

*[...]*

69. *De bestreden beslissing is ter zake dan ook niet correct, laat staan afdoende gemotiveerd.*

*(...)*

#### *B.2.b. Tweede onderdeel*

70. *Tijdens de beroepsprocedure hebben de verzoekende partijen de deputatie de problematiek inzake de schending van de subjectieve rechten van de verzoekende partijen, dit zowel m.b.t. de toegangsweg naar de woning van de verzoekende partijen, als m.b.t. de langsgracht langsheen deze toegangsweg.*

*Dienaangaande wordt verwezen naar stukken 13b en 14b, waarvan de inhoud hier geacht mag worden integraal hernomen te zijn.*

71. *In de bestreden beslissing wordt daaromtrent louter het volgende gesteld:*

*(...)*

*Ook hier wordt in de bestreden beslissing duidelijk rond de ‘hete aardappel’ gefietst door te stellen dat men zich niet kan uitspreken over de subjectieve rechten omdat dit een burgerlijke aangelegenheid zou zijn.*

*Daarenboven wordt omtrent de langsgracht langsheen deze toegangsweg helemaal niets gesteld, hoewel dit ook deel uitmaakt van de burgerlijke overeenkomst waarnaar in de bestreden beslissing verwezen wordt.*

*Dit wijst op zich reeds op een ontoereikende motivering van de bestreden beslissing.*

72. *Meer nog, er dient vastgesteld te worden dat de uitvoering van het beoogde project de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige voorwaarde inzake de grachten pertinent in de weg staat.*

*In de bestreden beslissing werd inzake de grachten immers volgende stedenbouwkundige voorwaarde opgelegd:*

*(...)*

*Ook al werd de ligging informatief op plan aangeduid door de dienst Waterlopen en werd dit plan als bijlage aan de bestreden beslissing gehecht, dan nog moet vastgesteld worden dat de in de stedenbouwkundige voorwaarde opgelegde technische eigenschappen van de desbetreffende gracht helemaal niet vrijblijvend zijn.*

*Zo moet de gracht conform de stedenbouwkundige voorwaarde een bodembreedte hebben van 0,30m met taluds onder 6/4 en een diepte van minstens 0,50m. Ook de burgerlijke overeenkomst tussen de verzoekende partijen en de heer Desmet legt op dat de gracht 1 meter breed moet zijn (zie stuk 13b, bijlage 4).*

*Het hoeft weinig betoog dat door in de bestreden beslissing toe te laten dat de hoek van de serre pal op de gracht wordt ingeplant, de voormelde technische eigenschappen en contractuele afspraken niet gerespecteerd (kunnen) worden.*

*73. Nochtans moet het verlenen van een vergunning, om nuttig en doelmatig te zijn, kunnen leiden tot het uitvoeren van deze vergunning volgens de modaliteiten en eventuele voorwaarden die zijn opgelegd in de vergunningsbeslissing. Indien er in de loop van de administratieve procedure daaromtrent een betwisting wordt gevoerd of een discussie rijst, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de mogelijkheid tot het uitvoeren van de vergunning beoordelen (zie RvVb nr. A/2014/0195, 18 maart 2014; RvVb nr. A/2014/0387, 27 mei 2014; RvVb nr. A/2014/0753, 4 november 2014).*

*Er werd tijdens de beroepsprocedure duidelijk gewezen op de problematiek van de toegangsweg/langsgracht en het gegeven dat de inplanting van de hoek van de serre bovenop deze langsgracht een 'bottleneck' creëert. Toch heeft de verwerende partij zich in de bestreden beslissing niet de moeite getroost om de uitvoerbaarheid van de vergunning, alsook van de stedenbouwkundige voorwaarde die men heeft opgelegd, na te gaan, zodat genoegzaam vaststaat dat de verwerende partij het onderzoek ter zake onzorgvuldig heeft gevoerd en de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is.*

*...*

2.

De tussenkommende partij antwoordt:

*"...*

*2. Verzoekende partijen werken het tweede middel uit in twee onderdelen, welke hieronder één voor één worden ontmoet.*

*3. Een eerste middelenonderdeel komt erop neer dat verzoekende partijen enerzijds voorhouden dat de ingediende/aangepaste bouwplannen misleidend zouden zijn geweest in die zin dat de bouwplannen laten uitschijnen dat de hoek van de bestreden uitbreiding op een afstand van 2 meter van de groenzone en 3 meter van de asfaltverharding van de toegangsweg zou zijn ingeplant en anderzijds dat door een dergelijke toestand te vergunnen de goede ruimtelijke ordening wordt geschonden. Verzoekende partijen gewagen van een inbreuk op het Besluit Dossiersamenstelling. Voorts stellen verzoekende partijen dat de bestreden beslissing niet afdoende zou zijn gemotiveerd daar waar er in de motivering met geen woord zou zijn gerept omtrent de volgens hen "ongelukkige positionering" van de betreffende hoek van de serre-uitbreiding. Bij dit alles moeten verzoekende partijen in fine van randnummer 65 in hun verzoekschrift toegeven dat zij de facto geen enkele zicht hebben op de positionering van de desbetreffende serrehoek, gezien zij nogal laconiek stellen dat "het gegeven dat de desbetreffende uitbreiding van de serre in de praktijk reeds gerealiseerd is, doet aan het voorgaande gaan enkele afbreuk" en zodoende Uw Raad pogen te overhalen om alhier te besluiten tot een louter theoretische schending van de goede ruimtelijke ordening.*

*Het middelenonderdeel overtuigt niet.*

*3.1 Ter staving van het middelenonderdeel verwijzen verzoekende partijen naar hun twee aanvullende nota's dewelke zij op respectievelijk 5 september 2017 (zie stuk 32) en 20 september 2017 (zie stuk 35) hebben ingediend bij verwerende partijen en hebben uitgewisseld met tussenkommende partij. Het dient vastgesteld te worden dat verzoekende partijen in beide hun voornoemde aanvullende nota's geen enkele foto voorleggen van de*

volgens hen "misleidende positionering" van de betreffende serrehoek. Met andere woorden verzoekende partijen voeren een puur theoretisch discours en zijn in geen enkel opzicht concreet. In die mate dient het middelenonderdeel als onontvankelijk, minstens ongegrond te worden afgewezen.

3.2 *Het middelenonderdeel kan ten gronde niet worden weerhouden.*

3.3 *De notariële akte d.d. 8 december 2011 (zie stuk 1/b) houdende vestiging van erfdienstbaarheid stelt dat een erfdienstbaarheid wordt verleend ten voordele van verzoekende partijen, inzonderheid:*

*"over een breedte van 5m50cm de Veldstraat te bereiken over een geasfalteerde weg (3,50m) waar langs beide zijden een groenzone is met een breedte van telkens 1 meter."*

*Op het aangepaste plan zoals goedgekeurd door verwerende partij op 16 oktober 2014, is deze erfdienstbaarheid ingetekend zoals voorzien in de notariële akte, zijnde 1 m groenscherp, private weg van 3,50 m, en nog eens een groenscherp. Dat verzoekende partijen de groenzones afdoen als "schaamgroen", is niets meer dan een louter subjectieve appreciatie dat door geen enkel objectief element wordt ondersteund dan wel aannemelijk gemaakt.*

*Uit het plan alsook uit de bevestiging van de architect bij mail d.d. 4 maart 2015 (zie stuk 50) blijkt dat de uiterste hoek van de serre dient ingeplant te worden op 7 m van de perceelsgrens. Door de architect werd zelfs opgemerkt dat na opmeting terplaatse de hoek zich op 7,18 m van de perceelsgrens bevindt en er aldus aangaande de inplanting op die plaats geen discussie kan zijn.*

*De intekening van deze erfdienstbaarheid op het plan stemt trouwens overeen met deze ingetekend op het plan goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen te Izegem d.d. 28 september 2010, plan hetwelk ingevolge de hierboven vermelde overeenkomst vastgelegd in notariële akte door verzoekende partijen voor akkoord werden mede ondertekend. (zie stuk 1/a)*

*De intekening van deze erfdienstbaarheid stemt verder ook overeen met het door verwerende partij bij besluit van 27 oktober 2016 goedgekeurd plan nopens de uitbreiding fase III.*

*Uit fotomateriaal van tussenkomende partij, gedateerd op 3 september 2017 (zie stuk 51), blijkt zeer duidelijk dat, in tegenstelling tot hetgeen door verzoekende partijen wordt voorgehouden, de hoek van de serre zich niet bevindt pal in de haag (die overigens niet van verzoekende partijen is, maar gemeenschappelijk van verzoekende partijen en tussenkomende partij [zie stuk 1/b]). Zoals uit de foto's blijkt kan er perfect tussen de hoek en het groenscherp gewandeld worden. Op de foto's is een pallet te zien omdat er in de weide vooraan een koe met kalf gelopen heeft — dit ter verduidelijking.*

3.4 *Er kan dus niet ingezien worden dat de plannen misleidend zouden zijn. Er ligt dan ook geen inbreuk voor op het Besluit Dossiersamenstelling voor. Evenmin kan besloten worden uit een zogenaamd — onterecht — misleidend karakter van de bouwplannen dat er een schending van de goede ruimtelijke ordening zou voorliggen, hetgeen overigens de facto alleen al wordt aangetoond door het fotomateriaal d.d. 3 september 2017 (...).*

3.5 *Volstrekt in tegenspraak met de werkelijkheid houden verzoekende partijen in hun verzoekschrift voor dat verwerende partij geen beoordeling zou hebben gedaan van hun argument omtrent de volgens hen "ongelukkige positionering" van de veelbesproken serrehoek. In de bestreden beslissing staat dienaangaande zeer pertinent het volgende te lezen:*

*"(...) De deputatie kan echter geen preventieve stappen ondernemen om te zorgen dat alles uitgevoerd wordt. Daarvoor zijn andere instanties bevoegd.*

*Hetzelfde geldt eigenlijk voor de opmerking omtrent de hoek van de serre. Op het plan is duidelijk dat deze niet op de toegangsweg staat. De bezwaarindiener bezorgt hierover foto's maar daarop is helemaal niet af te leiden dat de hoek van de serre op of tegen de toegangsweg is gelegen. Indien dit het geval is, moet er handhavend worden opgetreden. Bovendien is deze toegangsweg een erfdienstbaarheid ten behoeve van de bezwaarindiener en kan de deputatie zich niet uitspreken over een verzwarende of aantasting van deze erfdienstbaarheid. Dit is een burgerlijke aangelegenheid. Dit geldt des te meer nu de exacte ligging en configuratie van de toegangsweg duidelijk is vastgelegd in een burgerlijke overeenkomst. (...) (zie stuk 36)*

*In die mate ontbeert het middenonderdeel elke feitelijke grondslag zodat het onontvankelijk, minstens ongegrond voorkomt.*

*(...)*

4. *In een tweede middenonderdeel wordt in essentie ingeroepen dat de bijzondere voorwaarde omtrent de baangracht langs de perceelsgrens en de toegangsweg/erfdienstbaarheid naar de woning van verzoekende partijen toe onuitvoerbaar is. Verzoekende partijen stellen hierbij dat verwerende partij niet zorgvuldig zou zijn geweest door de uitvoerbaarheid van de kwetsige bijzondere vergunningsvoorwaarde afdoende te onderzoeken. Verzoekende partijen stellen inzonderheid dat er een "bottleneck" zou gecreëerd worden. Tevens zou het verwerende partij te doen zijn om de "hete aardappel" door te spelen.*

4.1 *Anders dan verzoekende partijen menen te kunnen voorhouden is de stellingname van verwerende partij, met name dat de handhaving van de goede tenuitvoerlegging van een verleende vergunningsbeslissing of een correcte uitvoering van een bijzondere vergunningsvoorwaarde, geenszins gelijk te stellen aan het louter "doorspelen van de hete aardappel". Verwerende partij maakt hier een terechte toepassing van de decretale en principiële splitsing tussen enerzijds het vergunningenbeleid en anderzijds de stedenbouwhandhaving. Sinds inwerkingtreding van het DORO op 1 mei 2000 geldt een strikte scheiding tussen enerzijds het vergunningenbeleid en anderzijds het handhavingsbeleid. Beide beleidsterreinen hebben hun eigen overheidsorganen. Verwerende partij is een overheidsorgaan dat tot het domein van het vergunningenbeleid behoort, zodat het haar niet toekomt om handhavend tussen te komen waar sprake zou zijn van een beweerdelijke verkeerde uitvoering van een eerder verleende vergunning dan wel een bijzondere vergunningsvoorwaarde. Terecht stelt verwerende partij dat "andere instanties" bevoegd zijn voor het handhaven van het naleven van een eerder verleende vergunning dan wel een bijzondere vergunningsvoorwaarde — één van die "instanties" is de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur.*

*Het middenonderdeel is in dit opzicht als ongegrond af te wijzen.*

4.2 *Wat de zogenaamde "onuitvoerbaarheid" betreft van de vergunningsvoorwaarde omtrent de baangracht langs de perceelsgrens en de toegangsweg/erfdienstbaarheid, dient*



*vastgesteld te worden dat verzoekende partijen in wezen niets aantonen of aannemelijk maken.*

*Uit het hierboven aangehaald fotomateriaal d.d. 3 september 2017 (zie stuk 51) blijkt naar genoegen van Recht dat er op de veelbesproken serrehoek geenszins sprake is van een "bottleneck". Dit is pure stemmingmakerij op niets gesteund.*

*Waar verzoekende partijen nog durven te stellen dat verwerende partij onzorgvuldig is geweest bij het opleggen van de desbetreffende vergunningsvoorwaarde, verliezen zij kennelijk uit het oog dat:*

*-de desbetreffende voorwaarde werd voorgesteld door de Dienst Waterlopen in hun advies, en dus door deskundigen ter zake. Het is geen "uitvinding" of "nattevingerwerk" van verwerende partij zelf.*

*-zij de onjuistheid van de advisering van de Dienst Waterlopen niet aantonen, minstens dient vastgesteld te worden dat zij het advies van de Dienst Waterlopen niet op zijn juistheid/correctheid betwisten.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

De verzoekende partijen betogen, in het eerste middelonderdeel, dat de breedte van de toegangsweg zowel op het initiële als op het aangepaste plan te smal ingetekend wordt, waardoor ten onrechte de indruk gewekt wordt dat de hoek van de serre op twee meter van de groenstrook en op drie meter van de asfaltverharding van de toegangsweg komt. Daaruit leiden de verzoekende partijen af dat de verwerende partij zich op grond van misleidende plannen een gunstig oordeel over de goede ruimtelijke ordening gevormd heeft. De bestreden beslissing laat dat in administratief beroep aangevoerde bezwaar onbeantwoord en beperkt zich tot het motief dat “alles uitgeklaard (werd) omtrent de grachten en overwelvingen”, wat het punt van discussie niet is. De verzoekende partijen verwijzen naar hun in administratief beroep neergelegde stukken (nummers 13b en 14b van de inventaris van overtuigingsstukken) waarvan de inhoud “geacht mag worden integraal hernomen te zijn”.

In het tweede middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat zij in administratief beroep op de schending van subjectieve rechten gewezen hebben, zowel wat de toegangsweg naar de woning als wat de gracht aan de rechterzijde van die weg betreft. De verzoekende partijen verwijzen opnieuw naar hun stukken in administratief beroep waarvan de inhoud “geacht mag worden integraal hernomen te zijn”. De verwerende partij doet dat ten onrechte af als een burgerlijke aangelegenheid en bewaart over de gracht zelfs het stilzwijgen. De verzoekende partijen voegen daaraan toe dat de voorwaarde die verplicht tot de aanleg van de gracht niet realiseerbaar is. Omdat de hoek van de serre “pal op de gracht” ingeplant wordt, kunnen de in de voorwaarde gespecificeerde technische eigenschappen en de contractuele afspraken over de aanleg van de gracht en de toegangsweg niet worden gerespecteerd. De afgifte van een vergunning moet volgens de verzoekende partijen nuttig en doelmatig zijn, wat inhoudt dat het vergunningverlenend bestuur de uitvoerbaarheid moet beoordelen wanneer er daarover in de administratieve procedure een discussie ontstaat.

##### 2.1.

In overeenstemming met artikel 4.2.19, §1 VCRO kan het vergunningverlenend bestuur aan een vergunning voorwaarden verbinden, die voldoende precies en redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen zijn, en verwezenlijkt kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager.

Vergunningsvoorwaarden mogen niet tot gevolg hebben dat de uitvoering van de vergunde handelingen van een bijkomende beoordeling door de overheid afhankelijk gesteld wordt.

## 2.2.

Zoals blijkt uit artikel 4.2.22, §1 VCRO, worden stedenbouwkundige vergunningen onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten verleend. De afgifte van een vergunning houdt noch een inbreuk op, noch een erkenning van burgerlijke rechten in. Artikel 144 van de Grondwet wijst de berechting van geschillen over burgerlijke rechten toe aan de hoven en rechtbanken. Voor zover de vergunde werken of handelingen niet uitgevoerd of verricht kunnen worden zonder in te gaan tegen de subjectieve rechten van een derde, plaatst dat de vergunninghouder voor een probleem van uitvoerbaarheid van de vergunning. Daardoor wordt de wettigheid van de vergunning niet in het gedrang gebracht.

Het komt het vergunningverlenend bestuur dus niet toe om te beoordelen of de aangevraagde vergunning al dan niet afbreuk doet aan de subjectieve rechten van derden, wel om te beslissen of de gevraagde handelingen of werken verenigbaar zijn met de openbare belangen waarvan de zorg hem door de wet opgedragen is, in het bijzonder of de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening is.

## 3.

De verzoekende partijen rekenen artikel 3 van het Besluit Dossiersamenstelling tot de geschonden geachte rechtsregels. Die bepaling is van toepassing op een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de in artikel 2 van dat besluit bedoelde werken, met andere woorden op een aanvraag waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat. De vergunde aanvraag valt niet onder die regeling, maar onder de in artikel 15 van het Besluit Dossiersamenstelling bedoelde aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is.

De aangevoerde schending van artikel 3, 2°, a), 5) van het Besluit Dossiersamenstelling wordt geacht uit de schending van artikel 16, eerste lid, 3°, c), 8) van dat besluit te zijn afgeleid.

## 4.

Artikel 16, eerste lid, 3°, c), 8) van het Besluit Dossiersamenstelling bepaalt dat het inplantingsplan, “als ze voorkomen, de weergave of vermelding van de bestaande erfdiensbaarheden” moet bevatten.

Zowel het initieel ingediende plan, voor een uitbreiding van 28.260 m<sup>2</sup>, als het op 6 oktober 2014 in administratief beroep ingediende aangepaste en finaal vergunde plan, voor een uitbreiding van 8.700 m<sup>2</sup>, geven een private erfdiensbaarheid weer op het terrein van de tussenkomende partij, met links en rechts een groenstrook. Het gaat om een erfdiensbare weg die ten voordele van het eigendom van de eerste verzoekende partij contractueel gevestigd werd. Daaruit blijkt dat de hoek van de serre op een afstand van drie meter van de verharding van de toegangsweg en op twee meter van de rechts gelegen groenstrook komt.

Het vergunde plan verplicht dus om een afstand van twee meter tussen de groenstrook en de hoek van de serre te laten. Wanneer de tussenkomende partij zich daar niet aan zou houden, is dat een zaak van uitvoering van de vergunning.

Voor zover de verzoekende partijen aanvoeren dat de breedte van de toegangsweg op het plan te smal ingetekend is, werpen zij een strijdigheid van de aanvraag met de omvang van de erfdiensbaarheidsweg - van een subjectief recht dus - op. Wanneer de omvang van de erfdiensbaarheid, zoals die contractueel bedongen is, niet zou toelaten dat de op plan aangeduide

afstand van twee meter gerealiseerd wordt, dreigt er voor de tussenkomende partij een probleem van uitvoerbaarheid van de vergunning wegens schending van een subjectief recht. Dat raakt de wettigheid van de bestreden beslissing niet. Op goede gronden heeft de verwerende partij dat als een burgerlijke aangelegenheid beschouwd waarmee zij zich niet mag inlaten.

5.

Op het verwijt van de verzoekende partijen, in het tweede middelonderdeel, dat de verwerende partij zich aan een uitspraak over de in administratief beroep aangevoerde “schending van subjectieve rechten” over de erfdienstbaarheid en de gracht daarlangs onttrokken heeft, wordt er opnieuw geantwoord dat vergunningen onder voorbehoud van de burgerlijke rechten van derden afgegeven worden. De verwerende partij mag zich niet de bevoegdheid van de gewone rechter aanmatigen en uitspraak over burgerlijke rechten doen of geschillen daarover beslechten. Of de aanvraag al dan niet in strijd is met de verplichtingen die de tussenkomende partij contractueel tegenover de verzoekende partijen aangegaan is, staat los van de wettigheid van de bestreden beslissing. Het komt de verzoekende partijen toe de naleving van contractuele verbintenissen ter zake zo nodig bij de burgerlijke rechter af te dwingen.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de voorwaarde die tot de aanleg van de gracht langs de toegangsweg verplicht, volgens de erin opgelegde technische specificaties in strijd met artikel 4.2.19, §1 VCRO niet realiseerbaar zou zijn. De beweerdde onuitvoerbaarheid steunt louter op de premisse dat de omvang van de contractueel gevestigde erfdienstbaarheidsweg de realisatie van de gracht niet zou toelaten.

6.

Het middel wordt verworpen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van Johan DESMET is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 600 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. 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 zitting van 19 maart 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF