

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0248 van 5 december 2012
in de zaak 1213/0026/SA/3/0022

In zake:

1. mevrouw **Herlinda DONDERS**
2. de vzw **NATUURPUNT OOST-BRABANT**

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

verzoekende partijen

tegen:

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

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 12 september 2012 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 28 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de bvba BIO BLEESER-SWINNEN, zijnde de aanvrager van de vergunning, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geetbets van 8 februari 2011 ingewilligd.

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

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3450 Geetbets, Steenweg op Kortnaken 102 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummers 237d, 237e, 237g, 247a, 248b, 249a, 250s, 295d, 301d, 302b en 304b.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 21 november 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Laurent PROOT die loco advocaat Peter DE SMEDT verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 13 juli 2012 (Procedurebesluit), zijn toegepast.

III. FEITEN

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

Het betreft het oprichten van een serrecomplex met bijhorende loods en inpandige woning, een verblijf voor seizoensarbeiders, een kantoor, twee wateropvangbekkens, een stookinstallatie en een frigo. De serres zijn bestemd voor glasteelt in volle grond van biologische tomaten en paprika's.

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

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

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

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

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

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

De GECORO (gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening) neemt op 25 november 2010 een ongunstig standpunt in. Op 27 januari 2011, na toelichting van de aanvraag door de tussenkomende partij, verleent de GECORO opnieuw een ongunstig advies:

“ ...

- *Dit is een prachtig project dat ze te volle willen steunen maar dan op een betere plaats.*
- *Deze inplantingsplaats is niet goed gekozen en de raad wenst de open ruimte, die er opgenomen is in het goedgekeurde structuurplan, te bevestigen.*
- *Dit project zou beter passen in de Biesemstraat tussen de daar al aanwezige serres.*

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 8 februari 2011 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Het project is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening om de volgende redenen:

- *Door de grootschaligheid en de aard van de bedrijfsactiviteiten is de impact op de omgeving erg groot.*
...
- *De bouwhoogte met de bijkomende grond aanvullingen zijn niet verantwoord ten opzichte van de aanpalende woningen op de percelen 242M en 88M.*
- *Komende vanuit Kortenaken zal men zicht krijgen op de twee grote ronde cilinders (WOT) van 20 meter lang en met een doorsnede van 4 meter met daarachter een zeer hoge serre. Het zicht naar het achterliggende landschap is volledig weg. Het bedrijf past niet in de omgeving.*
- *Er is onvoldoende rekening gehouden met de bestaande erfdienstbaarheden.*
...
- *De woning en de verblijfgelegenheden voor de seizoenarbeiders liggen veel te ver naar achter op het perceel en zullen hierdoor de privacy van de aanpalende bewoner storen (inkijk op de tuinen).*
...
- *Het verstoren van de natuurlijke afloop van de hoger gelegen percelen door het ophogen van het perceel.*
...
- *Het ontbreken van de nodige gasleiding ter hoogte van de bouwplaats.*
...
- *Dit project is niet in overeenstemming met het Gemeentelijk Structuurplan omdat het Structuurplan hier twee openruimte corridors voorzien heeft.*

...”

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

“ ...

Het College van burgemeester en schepenen sluit zich aan met het uitgebrachte advies van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar;

...

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

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

...

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

...

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

...”

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

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

“ ...

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

Het bedrijf sluit met de gronden aan bij den ander landbouwbedrijf op het grondgebied van Kortenaken. Hier zijn de bedrijfsgebouwen echter compact gebundeld en nog gelegen op ca. 400m vanaf de aanvraag. Een aanvraag tot uitbreiding werd hier geweigerd, net om dit landschap niet verder te versnipperen. Gezien de grote afstand kan

hier niet over een werkelijke bundeling gesproken worden. Er zijn dus geen constructies in de omgeving aanwezig die de impact die het voorliggend gebouw op de omgeving zouden kunnen verzachten. Met gevellengtes van ca. 200m tot ca. 300m wordt tot een schaalbreuk gekomen die op geen enkele manier verzacht kan worden. Bovendien zou de inplanting bovenop het plateau gebeuren, wat de zichtbaarheid voor de omgeving vergroot.

De aanvrager verdedigt de keuze van de inplantingsplaats vanuit de behoefte aan de aanwezigheid van een middendruk gasleiding. Uit de weigering blijkt echter dat deze zich slechts op ca. 1350m vanaf de aanvraag bevindt en dit argument niet kan opwegen tegen afwegingen van ruimtelijke aard.

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

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- De aanvraag is gepland binnen een resterend dun bebouwd gebied binnen de gemeente, waarbij er nog een reële openheid is met vrije doorzichten. Met een serrecomplex dat zich in twee richtingen over honderden meters uitstrekt, op dit hoge punt in het landschap, wordt deze openheid drastisch verstoord;*
- De aanvraag is gepland in een omgeving die slechts beperkt versnipperd is en waarbinnen geen andere grootschalige bebouwing werd ondergebracht, zodat de schaalbreuk met de omgeving op geen enkele wijze verzacht wordt;*
- De afstand tot de bebouwing van het aanpalende landbouwbedrijf op het grondgebied van Kortenaken is te groot om over een bundeling van landbouwbedrijven te spreken;*

...

Na de hoorzitting van 9 juni 2011, beslist de verwerende partij op 9 juni 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen met een aangetekende brief van 12 augustus 2011 bij de Raad beroep aan dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van vermelde beslissing. Met een arrest van 6 december 2011 (nr. S/2011/0153) wordt de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 9 juni 2011 onbepaald uitgesteld. Met een arrest van 10 april 2012 (nr. A/2012/0132) vernietigt de Raad de beslissing van 9 juni 2011.

In zijn verslag van 18 juni 2012 herneemt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn eerder ingenomen standpunt en voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

e) In ondergeschikte orde kan worden opgemerkt dat de minimale afstand van om die gehanteerd werd, zijnde de 45° schaduwhoek (hoogte van de kroonlijst), tegenover de achtergelegen woningen 76 en 78, aan een doodlopend zijstukje van de steenweg, ontoereikend is. Zelfs in het geval dat een inplanting van een dergelijk grootschalig

gebouw op deze plaats zou kunnen verdedigd worden zou hier minstens een groene buffer vereist zijn. Temeer gezien het geplande hoogtepeilverschil van ca. 3m, dat de serres hier nog een meer dominant karakter zullen geven. De voorgestelde heg als buffer kan ook niet volstaan om het complex voldoende af te schermen en er zal voor de buur een onaanvaardbare zichtbelemmering ontstaan. Het complex reikt dan ook ten opzicht van de burens zeer diep in het landschap.

f) Samenvattend (art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) kan gesteld worden dat de aanvraag een overdreven hinder zal doen ontstaan voor de aanpalenden en hun gebruiksgenot zal schaden. Ook het bodemreliëf wordt op een onaanvaardbare manier gewijzigd. De schaal van het project en het ruimtegebruik is overdreven, met een visueel-vormelijke uitwerking die ook met de nodige afscherming onvoldoende kan opgevangen worden. Functioneel is de bestemming dus niet inpasbaar op de plaats.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is gepland binnen een resterend dun bebouwd gebied binnen de gemeente, waarbij er nog een reële openheid is met vrije doorzichten. Met een serrecomplex dat zich in twee richtingen over honderden meters uitstrekt, op dit hoge punt in het landschap, wordt deze openheid drastisch verstoord;
 - de aanvraag is gepland in een omgeving die slechts beperkt versnipperd is en waarbinnen geen andere grootschalige bebouwing werd ondergebracht, zodat de schaalbreuk met de omgeving op geen enkele wijze verzacht wordt. De visueel-vormelijke uitwerking van het project maakt niet dat deze schaalvergroting ongedaan wordt gemaakt of aanvaardbaar wordt;
 - de afstand tot de bebouwing van het aanpalende landbouwbedrijf op het grondgebied van Kortenaak is te groot om over een bundeling van landbouwbedrijven te spreken;
 - de aanvraag zal een overdreven hinder doen ontstaan voor de aanpalenden, waarbij hun gebruiksgenot geschaad wordt;
 - de reliëfwijziging ter hoogte van de perceelsgrens vergroot de hinder tegenover de aanpalenden nog;
- ...

Na de hoorzitting van 28 juni 2012 beslist de verwerende partij op 28 juni 2012 om onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

b) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone, noch binnen een infiltratiegevoelige of erosiegevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. Een hemelwateropslag van 10782m³ is voorzien volgens de aanstiplijst, om binnen de bedrijfsvoering te recupereren. Op plan is af te lezen hoe het over twee bassins van 9633m³ en 1134m³ gaat (samen dus 10767m³). De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De impact op de mobiliteit kan laag ingeschat worden langs deze drukkere verbindingsweg.

d) Voor de inplanting van glastuinbouwbedrijf kan verwezen worden naar het toetsingskader dat werd aangereikt vanuit de Vlaamse Overheid (mededeling 12 maart 2004). Dit toetsingskader heeft geen juridische kracht maar ondersteunt een ruimtelijke afweging. Volgens dit toetsingskader is er geen beperking om reden van de ligging in agrarisch gebied of is er geen afstandsregel tegenover een landelijk woongebied (hier op 200m). De plaats is niet gelegen in beschermd landschap, een relictlandschap, noch in een VEN-gebied, vogel- of habitatrichtlijngebied of in een biologisch waardevol gebied, noch in een risicogebied voor overstromingen, een waterwinningsgebied of een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het is goed is gelegen in een herbevestigd agrarisch gebied. Dit betekent dat er enkel een ruimtelijke afweging kan gemaakt worden waarbij de mogelijkheid tot inplanting niet beperkt wordt vanuit andere beleidsdomeinen.

De aanvraag betreft de inplanting van een nieuwe bedrijfszetel. Bij het inplanten van nieuwe bedrijfszetels, ook wanneer deze planologisch in overeenstemming zijn met de voorschriften voor het agrarisch gebied, dient afgewogen te worden of de gekozen inplantingsplaats aanvaardbaar is. Bij de inplanting van nieuwe landbouwgebouwen wordt vertrokken van een inplanting die zo min mogelijk schade aanbrengt aan de omliggende ruimte. Er wordt vooropgesteld om maximaal aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en plaatsen op te zoeken die structureel aangetast zijn. Het aangereikte toetsingskader gaat dieper in op dit algemeen uitgangspunt.

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

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

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

De inplantingsplaats die door de gemeente wordt naar voren geschoven meer oostelijk in de gemeente (omgeving Rummen) is nog meer versnipperd, onder meer ook door kleinschalige glastuinbouw, maar laat door deze versnippering niet langer toe om een voldoende groot landbouwblok te vinden. Bovendien is de argumentatie van de aanvrager valabel dat de aanwezigheid van een middeldruk gasleiding nodig is. Deze bevindt zich nu nog op 1km vanaf de aanvraag, maar een compromis voor een verdere verbinding wordt onderhandeld. Op de lokatie zoals die door de gemeente als meest opportuun wordt geacht in Rummen is dit niet aanwezig, zodat een vestiging hier niet realistisch is.

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

Inzake de impact op de aanpalende zonevreemde woning dient gesteld dat de aanwezigheid van een zonevreemde woning niet kan verhinderen dat de basisbestemming van het gebied wordt gerealiseerd en geen hypotheek mag leggen op de ontwikkeling van landbouwexploitaties die eigen zijn aan het gebied. Een zeker evenwicht tussen de percelen dient in elke planologische context nagestreefd te worden (privacy-bezonnig-afwatering), maar het decreet heeft enkel voorzien in afwijkingsbepalingen die de bestemming van zonevreemde woningen en de bescherming van het eigendomsrecht vertalen, maar niet in de creatie van een woonomgeving waarin vrije doorzichten tot de norm van het basiswooncomfort behoren. Door de inplanting van de loods wordt een dergelijk vrij doorzicht onmiskenbaar opgegeven, maar het zicht op landbouwbedrijven hoort bij de normaal te dragen hinder binnen het landbouwgebied. Afstandsregels inzake hinder zijn nooit toepasselijk op zonevreemde woningen.

In zoverre wel gewaakt dient te worden over het normale evenwicht tussen de percelen dient gesteld dat er tussen de woning en de serres een afstand van ca. 9m voorhanden is. De serre heeft een kroonlijsthoogte van 6.30m hoog vanaf het genormaliseerd maaiveld, terwijl dit genormaliseerd maaiveld gelijk is aan het straatpeil ter hoogte van de toegang langs de Steenweg op Kortanaken. Vermits het terrein 2m afhelt tot bij de woning van de bezwaarindiener, wil dit zeggen dat de kroonlijsthoogte hier op 8.30m boven het terrein van de aanvrager uitkomt. Daarmee werd een schaduwhoek van 45° gerespecteerd. Dit is gangbaar bij de inplanting van grotere constructies. Vanwege de lichtdoorlatende aard van de constructie dient deze schaduw overigens gerelativeerd te worden. Het talud beneemt 4m vanaf de gevel van de serre, met bovenaan een vlak stuk, de vlakke strook tot de perceelsgrens bedraagt 2m. Al deze breedtes zijn afdoende om het evenwicht tussen de percelen te bewaren.

Blijkbaar geeft de buur voorkeur op het zicht op een heg boven het zicht op deze glazen wanden. Uit visueel-esthetisch oogpunt zijn beide opties gelijkwaardig. Het ontwerp voorziet in een groeninkleding met een heg. Een hoogte van deze heg is niet vastgelegd. Een hoogte van 6m kan hier worden vooropgesteld om het gebouw volledig aan het zicht te onttrekken. Bijkomend kan het zicht op het waterbassin (150m achter de woning van de bezwaarindiener, en met een dam rondom) nog met een vervolg op deze heg afgeschermd worden.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
- de omgeving is aangetast door verlinting en verspreide bebouwing, waardoor de openheid niet groot is en de draagkracht van de plaats voldoende is om een schaalvergroting op te vangen;*
- er is voldaan aan alle stedenbouwtechnische vereisten voor een goede perceelsinrichting;*
- alle afstandsregels om het evenwicht tussen de percelen te bewaren zijn in acht genomen, en een aangepast groenplan waarborgt een afscherming tot de nabijgelegen zonevreemde woningen.*

Aan de vergunning dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:

- het bijgevoegde landschapsplan wordt nageleefd, en uitgebreid met een heg aan de oostelijke perceelsgrens ter hoogte van waterbassin 2. De heggen ter hoogte van de zuidelijke perceelsgrens en ter hoogte van het waterbassin bestaan uit haagbeuk en zwarte els, zoals opgenomen in de soortenlijst, en worden na het uitgroeien gesnoeid op 6m hoogte. De beplantingen worden aangebracht binnen het eerste plantseizoen na de beëindiging van de werken.*

...

7. Besluit

...

Art. 2

De aanvraag inzake het bouwen van een tuinbouwbedrijf, gelegen Steenweg op Kortenaken 102 te Geetbets, kadastraal bekend afdeling 1, sectie F, perceelnummers 237d, 237e, 237g, 247a, 248b, 249a, 250s, 295d, 300f, 301d, 302b en 304b, te vergunnen, met volgende voorwaarden:

- het bijgevoegde landschapsplan wordt nageleefd, de beplantingen worden aangebracht binnen het eerste plantseizoen na de beëindiging van de werken;*
- heg 2 wordt na het uitgroeien gesnoeid tot op 8m hoogte.*

..."

Dit is de bestreden beslissing.

De verwerende partij heeft op 5 januari 2012 een milieuvergunning verleend aan de aanvrager voor het exploiteren van een tuinlandbouwbedrijf. De verzoekende partijen hebben tegen deze beslissing administratief beroep ingediend bij de minister van Leefmilieu, die thans nog geen uitspraak heeft gedaan over het administratief beroep.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de verwerende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

1.

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de bestreden beslissing kunnen verantwoorden.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij mag zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

2.

Op de openbare zitting van 21 november 2012 is gebleken dat de bestreden beslissing op heden niet uitvoerbaar is aangezien de milieuvergunning niet definitief werd verleend overeenkomstig artikel 5, §1 van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.

Uit de uiteenzetting van de feiten blijkt immers dat de verzoekende partijen bij de minister van Leefmilieu administratief beroep hebben aangetekend tegen de beslissing van de verwerende partij van 5 januari 2012 waarbij aan de aanvrager een milieuvergunning werd verleend voor het exploiteren van een tuinbouwbedrijf. De minister van Leefmilieu heeft nog geen uitspraak gedaan over het administratief beroep van de verzoekende partijen.

3.

Artikel 4.5.1, §2 VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is, van rechtswege geschorst wordt zolang de

milieuvergunning, die voor deze inrichting nodig is, niet definitief werd verleend overeenkomstig artikel 5, §1 van het Milieuvergunningsdecreet van 28 juni 1985.

Onverminderd de vraag of de verzoekende partijen op een voor de schorsing voldoende wijze aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, kan de Raad enkel vaststellen dat, gelet op de wederkerige koppeling tussen de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning, de bestreden beslissing tijdelijk van rechtswege is geschorst zodat de Raad de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing niet opnieuw kan schorsen.

Een uitspraak over de vordering tot vernietiging kan, gelet op de concrete omstandigheden van het dossier, naar het oordeel van de Raad volstaan om de belangen van de verzoekende partijen te vrijwaren. Dit laatste vanzelfsprekend in zoverre de Raad ten gronde kan vaststellen dat hiertoe in het licht van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO aanleiding bestaat.

Aangezien niet is voldaan aan de voorwaarde van artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO dat de schorsing enkel kan worden bevolen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de verzoekende partijen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, verwerpt de Raad de voorliggende vordering tot schorsing.

B. Ernstige middelen

De in het vorige onderdeel gedane vaststellingen maken dat een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde is.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0026/SA/2/0022.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 december 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER