

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 30 mei 2017 met nummer RvVb/A/1617/0912  
in de zaak met rolnummer 1415/0211/SA/9/0198

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de gcv <b>BROUCKAERT STEVEN</b></li><li>2. de heer <b>Steven BROUCKAERT</b></li><li>3. de heer <b>Tom PIETERS</b></li><li>4. de <b>stad IZEGEM</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaten Gregory VERMAERCKE en Frederick HALLEIN met woonplaatskeuze op het kantoor te 8200 Brugge, Dirk Martensstraat 23</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	de heer <b>Johan DESMET</b>  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 3 december 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 oktober 2014.

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 serre 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, 0889 en 0890A.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 februari 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 18 maart 2015 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met het arrest van 28 april 2015 met nummer S/2015/0050 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomen- de 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 18 oktober 2016.

Advocaat Frederick HALLEIN die voor de verzoekende partijen verschijnt en advocaat Nick DE WINT die *loco* advocaat Katia BOUVE voor de tussenkomen- de partij verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

### **III. FEITEN**

De tussenkomen- de partij baat aan de Veldstraat 1/1 te Izegem een tuinbouwbedrijf uit. Zij beschikt daarvoor over meerdere stedenbouwkundige vergunningen en milieuvergunningen.

Op 4 februari 2014 dient de tussenkomen- de partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van een bestaande serre met 28.260 m<sup>2</sup> op de percelen gelegen te 8870 Izegem, Veldstraat 1/1.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Roeselare-Tielt', vastgesteld met een koninklijk besluit van 17 december 1979, in agrarisch gebied.

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.

De gemeentelijke dienst Mobiliteit brengt op 6 maart 2014 een gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwon- twikkeling brengt op 18 maart 2014 een gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieu- maatschappij brengt op 20 maart 2014 een gunstig advies uit.

De stedelijke mobiliteitsambtenaar brengt op 20 maart 2014 een gunstig advies uit.

De provinciale dienst Waterlopen brengt op 24 maart 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 26 mei 2014 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem weigert op 3 juni 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De motivering luidt:

“ ...

*De aanvraag tot uitbreiding van de serre is dan wel in overeenstemming met het bestemmingsgebied waarin de percelen zich bevinden, doch is de aanvraag onverenigbaar met de goede plaatselijke ordening. De aanvraag tot uitbreiding van de serre met 28 260 m<sup>2</sup> dient geweigerd te worden omwille van volgende redenen:*

- *Volgens artikel 4.3.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening dient een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geweigerd te worden als het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening werd reeds beoordeeld onder het aspect 'visuele hinder' van klager 1:*

*Door de inplanting van de serre bij een hoogte van [vermoedelijk] 6,20 m op een afstand van 6,80 m van de perceelgrens van de klager, zal de klager ten eeuwige dage over de volledige breedte van zijn perceel, moet kijken op een glazen wand van 6,20 m. Bij de invulling van het terrein dient ervoor gewaakt te worden dat de grootte van de serres in verhouding blijft met de oppervlakte van het terrein, zodanig er een voldoende ruimtelijke buffer is naar de aanpalende percelen toe. De groeipotentie van het glastuinbouwbedrijf houdt geen rekening met een realistisch grondgebruik. De uitbreiding van de serres zorgt voor een te diepe indringing naar de achtergelegen open ruimte. De noodzakelijke ruimte voor de uitbreiding van de serres dient adequaat en met respect voor de aanpalende eigenaars te gebeuren. Dit betekent dat voorliggende inplanting geen goede plaatselijke ordening beoogt.*

- *Op het plan ontbreken de toegangen tot het bedrijf en ontbreken ook de afstanden van de bestaande serres ten overstaan van de kavelgrenzen. Op plan 2/2 werden in de tekeningen van de zijaanzichten van de serre geen maataanduidingen [kroonlijsthoogte / nokhoogte] aangegeven. Op plan 2/2 werd als tekening van de doorsnede van de serre een kopie van een ander plan overgenomen als 'type-doorsnede'. Het voorliggende plan geeft geen volledig beeld van de aanvraag weer, wegens onvolledige gegevens. Indien een vergunningverlenende overheid geen beeld krijgt van de volledige situatie, kan zij ook niet volledig met kennis van zaken oordelen. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (...).*
- *Voor de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is in uitvoering van het decreet van 28.06.1985 voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning noodzakelijk of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning geen gebruik gemaakt worden. Gezien de noodzakelijke uitbreiding van de milieuvergunning, en aangezien voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geweigerd dient te worden, is het ontbreken van een rechtsgeldige milieuvergunning voor de uitbreiding van de serre een rechtsgeldige uitsluitingsgrond tot weigering van de aanvraag.*
- *Volgens artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geweigerd te worden indien overeenkomstig het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid significante schadelijke effecten verwacht worden. Volgens advies van dienst Waterlopen zullen er geen schadelijke effecten op bestaande watersysteem zijn indien langs de perceelsgrens ter hoogte van percelen 0880 C en 0900 E een afwateringsgracht wordt 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 0,30 m hebben met taluds onder 6/4 en een diepte van minstens 0,50 m. Deze gracht moet aansluiten op het bestaande oppervlaktewaternet. Aangezien deze afwateringsgracht ter hoogte van perceel 0900 E werd gedempt, dient deze eerst te hergeprofileerd te worden, vooraleer een nieuwe aanvraag tot vergunning met gewijzigde inplanting van de serre, kan overwogen worden. Uit bovenstaande redenering dan wel in overeenstemming is met de gewestplanbestemming, doch is deze manifest in strijd met de goede plaatselijke ordening. De vergunning moet geweigerd worden.  
...

Tegen die beslissing tekent de tussenkommende 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. 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.

In elk geval is voorliggend dossier, dat per slot van rekening apart dient behandeld van het parallelle dossier dat WEL over grachten gaat, **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. Op die manier is het moeilijk om de bezwaren behoorlijk in te schatten, zie ook bovenstaande historiek met mogelijks gedempte grachten, alsook uit te graven en aan te leggen grachten.

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.

**De aanvraag voldoet niet aan de provinciale verordening betreffende baangrachten.**

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 overwelling. In het parallelle dossier 284 worden deze wel aangegeven.

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een **agrarisches gebied, hiermee ook qua bestemming juridisch verenigbaar**, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving. De private weg is juridisch niet mogelijk.

#### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

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 2010 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 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.

In **zitting van 16.08.10** 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 2010 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.

De aspecten aan de (bestaande) **straatzijde** van het serrecomplex, zoals grachtoverwelvingen en een bijkomende parkeerplaats maken voorwerp uit van de parallelle aanvraag 14-284. Hierbij dient herhaald dat het jammer is dat op de voorliggende plannen betreffende de uitbreiding van de serre niet verwezen wordt naar deze plannen of naar het dossier, waardoor de ontsluiting van het geheel binnen aanvraag 14-249 onduidelijk blijft.

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.

## **Conclusie**

De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een perceel gelegen in Izegem, bij een bestaand tuinbouwbedrijf. Het **ontwerp** voorziet in het uitbreiden van een serre met 2830m<sup>2</sup>.

Parallel worden nu **twee samenhangende dossiers** ingediend, beide in beroep.

14-249      Uitbreiden serre (28260m<sup>2</sup>)

14-284      Verharding en regularisatie grachtoverwelvingen en centrale toegang

Bij het voorstel hoort een **beplantingsplan dd 13.02.14**, opgemaakt door het POVLT.

Er waren twee verschillen tussen de vorige aanvraag (2011) en de vergunde toestand (2010).

Enkel de serre en de watertank werden nog niet vergund zoals aangevraagd. De aanvraag was voor wat betreft de andere delen in feite zonder voorwerp, deze werden uitgesloten.

De Deputatie besloot daarom op 29.09.11 **enkel de serre en de watertank** te vergunnen.

Voorliggend dossier is **onduidelijk met betrekking tot grachten**. Op het plan worden geen grachten of niveaus aangegeven.

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. De vraag kan hierbij gesteld hoe de overloop en andere regenwaterbuizen precies voorzien worden. Dit werd niet op plan aangegeven.

De aanvraag **voldoet niet aan de provinciale verordening betreffende baangrachten**, al kan dit aspect niet meteen ingeschat worden gezien het ontbreken van enige aanduiding van overwelving. In het parallelle dossier 284 worden deze wel aangegeven.

Een aanvraag voor een uitbreiding achteraan de bestaande serre werd **reeds in 2010 geweigerd** door de Deputatie. 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 **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.

In secundaire orde dienen oplossingen gezocht voor de mogelijke **lichtvervuiling** (het betreft verlichte serres) en **grachten**. Dat aanvrager deze problemen kan en wil oplossen blijkt uit zijn beroepschrift.

Uitbreidingen van serres zijn mogelijk maar dienen op een gepaste wijze te gebeuren, rekening houdend met de omgeving, in overleg.

De aspecten aan de (bestaande) **straatzijde** van het serrecomplex, zoals prachtoverwelvingen en een bijkomende parkeerplaats maken voorwerp uit van de parallelle aanvraag 14-284.

Het voorstel is niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, bovendien bestaan onduidelijkheden omtrent de afwatering rond de gebouwen.

Gewezen moet worden op het gegeven dat deze aanvraag in feite aansluit op de parallelle betreffende de overwelvingen aan de straatzijde. Een verbeterde aanvraag die **beide dossiers bundelt**, met een beperktere uitbreiding, een degelijk groenplan, aanduiding van niveaus en grachten, met verduidelijking van maatregelen betreffende lichtbeheersing en een meer doordachte (beperkte) en gemotiveerde aanleg aan de straat, waarbij aangegeven wordt wat wel en wat niet vergund is, is aangewezen. Zo werd ook gesteld in dossier 14-284.

*Het is aangewezen dat de uitbreiding niet dieper komt dan de huidige serre. Er wordt dan ook voorgesteld om het beroep ongegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.*  
...

Op 16 oktober 2014 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning volgens gewijzigde plannen te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“...

#### ***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 enigszins 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.*



Na de hoorzitting en rekening houdend met het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, heeft aanvrager op 6 oktober 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.

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een agrarisch gebied, hiermee ook qua bestemming juridisch verenigbaar, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving. De private weg is juridisch niet mogelijk.

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar had, wat de inplanting betreft, ondermeer 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 zijn 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.

Voor het overige geeft aanvrager zelf expliciet aan dat mogelijke verdere uitbreiding in overleg met de aanpalende buur zal tot stand komen. De nu voorgestelde uitbreiding van 8880 m<sup>2</sup> betreft een beperkte maar op vandaag noodzakelijke uitbreiding.

Rekening houdend met het bestaande serrecomplex, waarvan het rechterdeel op vandaag al een heel stuk dieper komt en dichter bij 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. Omtrent het uitdiepen van langse grachten zou aanvrager duidelijker kunnen zijn, ook de precieze 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)."*

*Beide bemerkingen kunnen meegenomen worden als voorwaarden bij de vergunning.*

## **Conclusie**

*De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Izegem, bij een bestaand tuinbouwbedrijf. Het ontwerp voorziet in het uitbreiden van een serre met 8880m<sup>2</sup>, conform het aangepaste en sterk gereduceerde plan d.d. 06/10/2014.*

*Bij het voorstel hoort een beplantingsplan dd 13.02.14, opgemaakt door het POVLT.*

*Voorliggend dossier was onduidelijk met betrekking tot grachten. Op het plan werden initieel geen grachten of niveaus aangegeven. In het aangepaste plan d.d. 06/10/2014 werd hieromtrent meer duidelijkheid verschaft. Ook wordt duidelijk aangegeven welke, onrechtmatig aangebrachte, overwelvingen verwijderd worden.*

*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 uitbreiding van de serre conform het sterk gereduceerde plan d.d. 06/10/2014 is ruimtelijk aanvaardbaar en blijft ondergeschikt aan het reeds bestaande en vergunde serrecomplex.*

*In secundaire orde dienen oplossingen gezocht voor de mogelijke lichtvervuiling (het betreft verlichte serres) en grachten. Dat aanvrager deze problemen kan en wil oplossen blijkt uit zijn beroepschrift.*

*Wat betreft de mogelijke lichtvervuiling zullen doeken geplaatst worden.*

*Aangaande de grachten worden de voorwaarden van de Provinciale Dienst Waterlopen, die voorziet dat er langs de perceelgrens ter hoogte van percelen 0880 C en 0900 E een afwateringsgracht dient voorzien die voldoende groot is om het water van het eigen perceel op te vangen en af te voeren met een bodembreedte van 0,30m met taluds onder 6/4 en een diepte van minstens 0,50m en aansluitend op het bestaande oppervlaktewateretnet.*

*De vergunning kan verleend worden voor het sterk gereduceerd voorstel en mits bovenstaande voorwaarden.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### IV. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met een aangetekende brief van 1 juli 2015 wijzen de verzoekende partijen op volgens hen relevante feiten die zich sinds het indienen van hun verzoekschrift voorgedaan hebben. Daaruit blijkt volgens de verzoekende partijen dat de verwerende partij op grond van een “pertinent misleidend” bouwplan de bestreden beslissing genomen heeft, en dat de waterproblematiek, zoals zij in het tweede onderdeel van het derde middel en het vierde middel betogen, niet zorgvuldig beoordeeld is.

In haar schriftelijke uiteenzetting vraagt de tussenkomende partij dat de aangetekende brief uit de debatten geweerd wordt.

2.

Op 13 oktober 2016 legt de tussenkomende een aanvullende brief met bijlagen neer om erop te wijzen dat er “totaal nieuwe gegevens” aan het licht gekomen zijn. Daaruit blijkt volgens de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen niet meer getuigen van het rechtens vereiste belang bij de vordering.

Met een aangetekende brief van 17 oktober 2016 repliceren de verzoekende partijen op de exceptie.

3.1.

Het Procedurebesluit regelt het verloop van de schriftelijke procedure en bepaalt welke partij binnen welke termijn schriftelijk haar argumenten kan doen gelden. In principe kan er dan ook enkel rekening worden gehouden met de argumenten en de antwoorden daarop die schriftelijk in de daartoe geëigende procedurestukken ontwikkeld worden.

Van dat beginsel kan er worden afgeweken in geval het gaat om middelen of excepties die de openbare orde raken en waarvan de grondslag pas later aan het licht gekomen is. Een andere mogelijke uitzondering betreft wettigheidskritiek die steunt op informatie die de verzoekende partijen niet bekend was ten tijde van het indienen van het beroep en die pas blijkt na de inzage van het administratief dossier van de zaak. Voorts verbiedt dat beginsel niet dat de partijen de Raad inlichten over nieuwe feiten die van belang kunnen zijn voor de beoordeling van het beroep.

Alleszins moeten daarbij de rechten van verdediging van de andere in het geding betrokken partijen worden gewaarborgd.

3.2.

De *a posteriori* gemaakte feitelijke vaststellingen en grieven van de verzoekende partijen dat de tussenkomende partij de werken anders dan de bestreden vergunning uitgevoerd zou hebben en een nieuwe vergunningsaanvraag met een correcte aanduiding van de toegangsweg ingediend heeft, geven geen reden om van dat beginsel af te wijken. Het wordt niet aanvaard dat de verzoekende partijen de procedureregeling laten voor wat ze is en hun termijn voor het indienen van een wederantwoordnota niet afwachten om de Raad op nieuwe gebeurlijk relevante feiten attent te maken en als voorafname een aanvullend stuk indienen.

De aangetekende brief van 1 juli 2015 van de verzoekende partijen wordt als aanvullend stuk uit de debatten geweerd.

### 3.3.

Het belang raakt als ontvankelijkheidsvereiste de openbare orde en moet desnoods ambtshalve in het geding worden gebracht. Het belang bij het beroep moet actueel zijn en vanaf het instellen van het beroep tot de einduitspraak ononderbroken blijven bestaan.

In dat opzicht mag de tussenkomende partij principieel het recht niet worden ontzegd om, voor zover de rechten van verdediging van de verzoekende partijen worden geëerbiedigd, in de loop van het geding het belang te betwisten op grond van nieuwe feiten die dateren van na het indienen van haar schriftelijke uiteenzetting.

Proceseconomisch en uit het oogpunt van het recht op tegenspraak van de verzoekende partijen zou het ook problematisch zijn wanneer de tussenkomende partij tot de zitting zou wachten om het belang te betwisten en daartoe aanvullende stukken neer te leggen. Het blijkt voorts dat de verzoekende partijen zich in hun aangetekende brief van 17 oktober 2016 tegen de exceptie verdedigd hebben en niet vragen dat de stukken geweerd worden.

De aangetekende brief van 13 oktober 2016 en de aangetekende brief van 17 oktober 2016 in repliek daarop van de verzoekende partijen worden als processtukken bij de beoordeling van het belang in aanmerking genomen.

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

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

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

### *Standpunt van de partijen*

#### 1.

Het verzoekschrift bevat een rubriek waarin voor elk van de verzoekende partijen het belang uiteengezet wordt.

De eerste verzoekende partij is eigenaar van het onmiddellijk aanpalend perceel met woning en bijgebouwen, gelegen aan de Veldstraat 1, en van een aanpalend stuk landbouwgrond. De toegangsweg tot de woning en de landbouwgrond loopt langs de bouwplaats.

De eerste verzoekende partij zet uiteen wat haar maatschappelijk doel is en argumenteert dat de woning, een bestanddeel van haar patrimonium, als gevolg van de vergunde uitbreiding van de serre een waardevermindering zal ondergaan. De minwaarde wordt aan de ongunstige stedenbouwkundige impact op de woonkwaliteit van de woning toegeschreven. De impact bestaat uit visuele hinder, lichthinder, wateroverlast en het bemoeilijkte gebruik van de toegangsweg.

De tweede en derde verzoekende partij bewonen de onmiddellijk aanpalende woning. Zij argumenteren dat zij als gevolg van de bestreden vergunning aan visuele hinder, lichthinder en wateroverlast, of minstens aan het risico daarop, blootgesteld worden. De tweede verzoekende partij voegt daaraan toe dat zij tijdens het openbaar onderzoek een door het college van burgemeester en schepenen ontvankelijk en gegrond bevonden bezwaarschrift ingediend heeft.

De vordering namens de vierde verzoekende partij wordt op grond van artikel 194 van het Gemeentedecreet ingesteld. Haar belang wordt op de verdediging van haar planologisch en stedenbouwkundig beleid geënt. De bestreden beslissing zou ingaan tegen de beleidsdoelstelling, zoals vooropgezet in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Izegem, om land- en tuinbouwbedrijven in het landschap te integreren. De open ruimte in het gebied ten noorden van Emelgem zou daarbij zoveel mogelijk moeten worden gevrijwaard.

## 2.1.

De tussenkomenende partij wenst in haar schriftelijke uiteenzetting te benadrukken dat de door de verzoekende partijen aangevoerde visuele hinder, lichthinder en wateroverlast betrekking hebben op de bestaande toestand vóór de afgifte van de bestreden vergunning.

Uit het feitenrelaas, alsook uit het dossier, blijkt volgens de tussenkomenende partij dat de verzoekende partij, wat de visuele hinder betreft, een totaal vertekend beeld geven door de actuele, vóór de vergunde uitbreiding bestaande toestand niet weer te geven.

Wat de lichthinder betreft, verwijst de tussenkomenende partij naar het eerste onderdeel van het derde middel en de desbetreffende stukken. Met de vergunde uitbreiding en de verbeterde technieken, met name de nieuwe schermdoeken, die ook aan de bestaande serres aangebracht zullen worden, kan er volgens de tussenkomenende partij alleen maar een verbetering van de toestand worden verwacht. Ook betreffende de gevreesde wateroverlast wordt de toestand als gevolg van de bestreden vergunning, in het bijzonder de vergunningsvoorwaarde van de aanleg van grachten, aanzienlijk verbeterd. De tussenkomenende partij verwijst naar het tweede onderdeel van het derde middel en het vierde middel.

De tussenkomenende partij deelt volledigheidshalve nog mee dat de verzoekende partijen een totaal verkeerde perceptie hebben, of althans die perceptie willen creëren, van de waterproblematiek in de omgeving.

## 2.2.

In haar aanvullend stuk van 13 oktober 2016 betoogt de tussenkomenende partij dat de verzoekende partijen geen belang meer hebben.

De argumentatie luidt:

“...

*- Zoals bekend leverde de Deputatie in zitting van 16.10.2014 een voorwaardelijke vergunning af volgens aangepast sterk gereduceerd plan, ingediend dd. 06.10.2014, voor het uitbreiden van een serre met 8880m².*

*Deze beslissing is het voorwerp van huidige vordering tot nietigverklaring.*

*In deze procedure stelde de PSA (...) voor het deel met de ster weg te laten teneinde afstand te behouden ten aanzien van de woning van beroepers.*

*De vergunde uitbreiding (voorwerp van huidige vordering), die werd goedgekeurd door de Deputatie, was dus beperkter dan het voorstel van de PSA.*

*De Deputatie overwoog in haar beslissing het volgende:*

*“Met het sterk gereduceerd plan wordt hier volledig aan tegemoetgekomen. Aanvrager beperkt zijn 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 12 meter, een totale diepte dus van 60 meter die erbij komt.

**Voor het overige heeft aanvrager zelf expliciet aan dat mogelijke verdere uitbreiding in overleg met de aanpalende buur zal tot stand komen.**

De nu voorgestelde uitbreiding van 8880m<sup>2</sup> betreft een beperkte maar op vandaag noodzakelijke uitbreiding.

(....)“.

- Er werd inderdaad tussen partijen onderhandeld, maar deze onderhandelingen sprongen op een gegeven moment af: er werd geen akkoord bekomen.

- In deze wetenschap richtte de Heer Johan DESMET zich tot het Gemeentebestuur met het oog op het indienen van een nieuwe aanvraag. De plannen werden besproken, en op 10.03.2016 werd een nieuwe aanvraag ingediend conform de eerdere besprekingen met de Gemeentelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar.

- In zitting van 27 juni 2016 leverde de Stad Izegem de stedenbouwkundige vergunning af onder een aantal voorwaarden (...).

- Op 21 juli 2016 tekenden huidige verzoekers, samen met de Heer André Claerhout, beroep aan tegen de eerdere vergunning zoals afgeleverd door de Stad Izegem:

- Voor wat de ingeroepen “hinderaspecten” betreft, worden dezelfde bezwaren naar voorgebracht als in de huidig lopende procedure voor Uw Raad (lichthinder, waterproblematiek, visuele hinder, verkeershinder, ....).

Deze ingeroepen “hinderaspecten” worden door de PSA, in zijn verslag dd. 20 september 2016, onterecht bevonden (stuk 3) (de Hoorzitting ging door op 04 oktober 2016, en de Deputatie dient beslissing te nemen uiterlijk op 27 oktober 2016: de procedure is nog hangende).

- **Met betrekking tot de inplanting (en dus ook met betrekking tot de diepte van het gebouw)**, stellen verzoekers op pagina 26 van hun beroepschrift (stuk 4) het volgende:

- “ III. Besluit:

Het beroep dient ontvankelijk en gegrond te worden verklaard.

De stedenbouwkundige vergunning te weigeren zoals aangevraagd op grond van de uiteéngesette motieven. **Minstens dienen voldoende en duidelijke garanties/voorwaarden opgenomen te worden teneinde tegemoet te komen aan de voormelde bezwaren:**

- **De uitbreiding dient zich op een voldoende ruime afstand van de perceelsgrens met het perceel van de beroepsindieners te bevinden (hetgeen nu niet het geval is). Daarbij dient de achterzijde van de bestaande serre als maximale achterste bouwlijn te fungeren.**
- (....)“ (eigen onderlijning en eigen vetdruk).

Met andere woorden, daar waar huidige procedure de vordering tot vernietiging van het beperkt vergunde deel 2 (8880m<sup>2</sup>: zie stuk 1) tot voorwerp heeft, stellen beroepers in huidige lopende administratieve procedure **dat zij zich akkoord kunnen verklaren**

**met de afgifte van de vergunning waarbij de achterzijde van de bestaande serre als maximale achterste bouwlijn fungeert (zoals destijds, en thans in de lopende procedure, door de PSA wordt voorgesteld: deel met de ster weg te laten).**

*Tussenkomen*de partij is dan ook van oordeel dat de huidige vordering tot vernietiging, zoals deze voorligt voor Uw Raad, **onontvankelijk – minstens ongegrond – dient te worden verklaard wegens gebrek aan het vereiste belang.**

...

3.

In hun aanvullend stuk van 17 oktober 2016 betwisten de verzoekende partijen dat zij geen belang bij de vordering meer zouden hebben. In zijn verslag van 20 september 2016 heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volgens de verzoekende partijen allerminst gesteld dat de aangevoerde vormen van hinder, met name visuele hinder, lichthinder en wateroverlast, ongegrond zijn. De verzoekende partijen wijzen er daarbij op dat zij in hun verzoekschrift de duidelijkheid en effectiviteit van de opgelegde vergunningsvoorwaarden ter voorkoming van hinder betwisten.

De verzoekende partijen stellen voorts dat de tussenkomen

de partij uiterst selectief uit het administratief beroepschrift van 21 juli 2016 citeert. In het administratief beroep wordt in hoofdorde de weigering van de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning geargumenteed. Enkel in ondergeschikte orde, onder alle voorbehoud en zonder nadelige erkenning, worden er een aantal cumulatieve minimumvereisten geformuleerd.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbende derden beroep te kunnen instellen, aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden. Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partijen hoeven niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervinden. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat.

Evenmin vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen de hinder of nadelen, of het risico op het ondergaan daarvan, die het gevolg van de bestreden beslissing zijn, uitsluitend rechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aangevoerde hinder of nadelen, of het risico daarop, onrechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden.

2.

De hinder wordt in het verzoekschrift voor elk van de verzoekende partijen afdoende concreet uiteengezet en aannemelijk gemaakt. De verwerende partij betwist die verantwoording als dusdanig niet, de tussenkomen

de partij evenmin. De klemtonen of opmerkingen die de tussenkomen

de partij over die verantwoording in haar schriftelijke uiteenzetting “volledigheidshalve” wenst mee te delen, worden niet als een te beantwoorden exceptie beschouwd. Een exceptie moet duidelijk en ondubbelzinnig worden geformuleerd.

De argumentatie van de tussenkomen

de partij in haar aanvullend stuk om de verzoekende partijen het actueel belang bij het beroep te onzeggen, wordt niet bijgetreden. Het verslag van de

provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 20 september 2016 doet niet anders oordelen over de in het verzoekschrift concreet geargumenteerde potentiële hinder of benadeling.

De tussenkomen partij wordt evenmin gevolgd waar zij het gebrek aan actueel belang afleidt uit standpunten in het administratief beroepschrift van 21 juli 2016. Zoals de verzoekende partijen terecht repliceren, vraagt het administratief beroepschrift in hoofdorde dat de vergunning geweigerd wordt. Het is subsidiair dat gevraagd wordt om “minstens” aan de gebeurlijke afgifte van een vergunning een aantal voorwaarden en garanties te koppelen.

De exceptie wordt verworpen.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Een eerste middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van artikel 4.7.23 VCRO en de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen:

“...

*Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt:*

*(...)*

*Het begrip "betrokken partij" wordt in artikel 4.7.23, §1 VCRO weliswaar nergens gedefinieerd, maar kan geenszins restrictief geïnterpreteerd worden.*

*Uw Raad stelde dienaangaande in een arrest van 23 november 2011 (nr. A/2011/0171):*

*(...)*

*Meer nog, de Raad van State oordeelde in haar arrest van 7 oktober 2014 (nr. 228.692) als volgt:*

*(...)*

*Bovendien vormt de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur een wezenlijk onderdeel van de in de VCRO vastgestelde beroepsprocedure, zodat het horen van een partij die daarom heeft verzocht, bijgevolg een substantiële vormvereiste is zie o.a. RvVb nr. A/2012/0184, 9 mei 2012).*

*(...)*

*Via aangetekende brief van 6 augustus 2014 hebben de eerste en tweede verzoekende partij haar tussenkomst aan de deputatie gemeld en werd tevens voor de eerste keer verzocht om gehoord te worden op de hoorzitting (stuk 8).*

*Met een aangetekende brief van 13 augustus 2014 gaf de deputatie evenwel te kennen niet te kunnen ingaan op het verzoek om te worden gehoord, nu de deputatie van oordeel was dat zij geen betrokken partij waren in de zin van artikel 4.7.23, §1 VCRO (stuk 9).*

*Op 11 september 2014 hebben de eerste en tweede verzoekende partij de vraag om mondeling op de hoorzitting te worden gehoord, herhaald (stuk 10).*



*Uit de bestreden beslissing blijkt dat de hoorzitting op 16 september 2014 heeft plaats gevonden, zonder dat de eerste en tweede verzoekende partij hiertoe een uitnodiging mochten ontvangen en hoewel dit uitdrukkelijk en meermaals werd gevraagd.*

*Gelet op het voorgaande (...) voegt de deputatie ten onrechte een voorwaarde toe aan artikel 4.7.23, §1 VCRO door aan te nemen dat het een "bij de administratieve beroepsprocedure" betrokken partij moet zijn die op haar verzoek gehoord wordt.*

*In het licht van de hierboven aangehaalde rechtspraak van de Raad van State hebben de eerste en tweede verzoekende partij als bezwaarindienende belanghebbende derde wel degelijk het recht om te worden uitgenodigd op de hoorzitting en er te worden gehoord, wanneer die daarom heeft verzocht, zoals in casu onmiskenbaar het geval was.*

*De eerste en tweede verzoekende partij zijn immers ontegensprekelijk als "betrokken partij" te beschouwen, nu zij een bezwaarschrift hadden ingediend tijdens het openbaar onderzoek (zie stuk 6).*

*Bijgevolg schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1 van de VCRO en de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur  
..."*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*"...*

*De verwerende partij kent de rechtspraak van uw Raad waarbij gesteld wordt dat bezwaarindieners kunnen aanzien worden als betrokken partij. Het hoorrecht is een substantiële vormvereiste maar in deze zaak is het hoorrecht geenszins geschonden. Het kan niet ontkend worden dat de verzoekende partijen niet zijn uitgenodigd voor de hoorzitting van 16 september 2014.*

*De verwerende partij heeft echter uitdrukkelijk gezegd dat de verzoekende partijen de mogelijkheid hadden om hun bezwaar nogmaals in te dienen (stuk 7). Naar aanleiding van deze brief hebben de verzoekende partijen een toelichtende nota ingediend (...).*

*Artikel 4.7.23 §1 VCRO stelt dat de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling worden gehoord. In deze zaak zijn de betrokken partijen schriftelijk gehoord, de verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend en de verwerende partij heeft daar rekening mee gehouden bij het nemen van de beslissing. De opmerkingen die de verzoekende partijen maken in deze toelichtende nota verschillen bovendien niet veel van de opmerkingen ingediend tijdens het openbaar onderzoek.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt dat een deel van deze opmerkingen zijn behandeld door de verwerende partij. De verwerende partij hoeft als orgaan van actief bestuur niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die in het kader van het administratief beroep naar voor gebracht worden.*

*Wat de lichthinder betreft, is als voorwaarde opgelegd dat de tussenkomende partij in de nodige doeken moet voorzien om lichtvervuiling te vermijden. De verzoekende*

*partijen hadden ook bedenkingen bij de waterproblematiek. Dit is uitvoerig besproken in de bestreden beslissing in de watertoets en er werd als voorwaarde opgelegd dat er een afwateringsgracht moet worden voorzien. De tussenkomen de partij heeft aangepaste plannen ingediend tijdens de hoorzitting waarop de grachten en overwelvingen duidelijk zijn getekend.*

*De verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota dat de aanvraag onduidelijk is en in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij heeft hier voldoende op geantwoord in de bestreden beslissing.*

*Ook de opmerking met betrekking tot de project-mer-screening is voldoende beantwoord. De verwerende partij heeft gesteld dat er wel degelijk milieueffecten zullen zijn maar dat die niet van die aard zijn dat een volledig MER moet worden opgemaakt. Bovendien heeft de verwerende partij de voorwaarde opgelegd om doeken te voorzien om lichtvervuiling te vermijden.*

*Uit dit alles blijkt dat de verwerende partij voldoende rekening heeft gehouden met de opmerkingen van de verzoekende partijen en dat er geen sprake is van enige schending van het hoorrecht.*

*...*

3.

De tussenkomen de partij voert ter weerlegging van het middel aan:

*“...*

*Verzoekende partijen stuurden een schrijven dd. 6 augustus 2014 aan verwerende partij om te worden gehoord als bezwaarindienende belanghebbenden.*

*De deputatie antwoordde op 13 augustus 2014 van oordeel te zijn dat verzoekende partijen geen belanghebbenden zijn in de zin van artikel 4.7.23 §1 VCRO maar **wel hun bezwaren kunnen laten kennen** aan verwerende partij. Verwerende partij maakte ook het afschrift van de PSA aan verzoekende partijen over.*

*Op 11 september 2014 hebben verzoekende partijen per beveiligde zending in het kader van het administratief beroep van tussenkomen de partij aan verwerende partij een uitgebreide toelichtende nota overgemaakt met bijhorende stukken volgens inventaris (...).*

*Op 1 oktober 2014 volgt een bijkomen de nota van verzoekende partijen als antwoord op het verslag van de PSA dd. 11 september 2010 (...). Deze stukken bevinden zich aldus in het dossier van verwerende partij.*

*De belangrijkste passages uit deze nota van verzoekende partijen kunnen als volgt worden weergegeven:*

*(...)*

*In de bestreden beslissing werd rekening gehouden met voormelde stukken overgemaakt door de verzoekende partijen aan de deputatie zo blijkt ook uitdrukkelijk uit de bestreden beslissing. De vergunning die is afgeleverd houdt dan ook wel degelijk rekening met de grieven van verzoekende partijen. Aan alle eisen van verzoekende partijen werd tegemoetgekomen zoals in het feitenrelaas werd uiteenzet.*

*Zelfs nog beperkter dan de achterste lijn van bebouwing werd toegestaan in het verslag van de PSA, voorafgaandelijk aan de zitting. De verzoeker werd schriftelijk gehoord en via een aangepast plan werd volledig aan zijn eisen tegemoet gekomen.*

*Uw Raad oordeelde in haar arrest dd. 28 april 2015 met nr. A/2015/0263 als volgt:  
(...)*

*Uw raad oordeelde in voormeld recent arrest dat aan de hoorplicht is voldaan wanneer al wie vraagt gehoord te worden, beschikt over alle gegevens en documenten, waarover ook de verwerende partij beschikt op het ogenblik dat zij beslist over het administratief beroep en hij aan de bevoegde overheid zijn opmerkingen met betrekking tot de zaak heeft kunnen toelichten. Hieruit volgt dat een betrokken partij op nuttige wijze haar opmerkingen moet kunnen formuleren over onder meer het administratief beroepsschrift en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor zover zij hierom heeft verzocht.*

*In onderhavig dossier blijkt uit de bestreden beslissing dat werd rekening gehouden met alle gegevens en documenten op het ogenblik van beslissing, inclusief met de nota van verzoekende partijen en hun overgemaakte stukken volgens inventaris. Verzoekende partijen konden op nuttige wijze hun opmerkingen formuleren over het administratief beroepsschrift (...) en het verslag van de PSA (...), en hebben daar bovendien ook gebruik van gemaakt.*

*In de bestreden beslissing waarin voorwaarden werden opgelegd om de waterproblematiek te beheersen werd wel degelijk rekening gehouden met de voormeld geciteerde grieven uit de nota's van verzoekende partijen. Zo werd de waterproblematiek uitgebreid besproken en werden voorwaarden opgelegd, ook de uitbreiding van de serre en de grachtoverwelvingen en toegang, meer bepaald de onduidelijkheid van de aanvraag (o.m. de grachten,...), de provinciale verordening baangrachten en de goede ruimtelijk ordening werden uitgebreid besproken en getoetst. In de bestreden beslissing worden de grieven van verzoekende partijen aansluitend bij het verslag van de PSA als volgt besproken:*

*(...)*

*Tussenkomen de partij wenst te benadrukken dat de beroepsprocedure bij de deputatie een devolutieve werking kent. Dit betekent dat de verwerende partij ertoe gehouden is om de aanvraag in haar volledigheid te onderzoeken. Zij neemt hierbij kennis van alle dossierstukken en de uitgebrachte adviezen. Dit betekent niet dat zij er toe gehouden is om in haar beslissing alle argumenten formeel te beantwoorden. De verwerende partij is een administratieve, het is een orgaan van actief bestuur die geen rechtsprekende functie heeft. De beslissing genomen door de verwerende partij is een administratieve beslissing. In tegenstelling tot jurisdictionele beslissingen – zijnde beslissingen genomen in het kader van een jurisdictioneel beroep bij een rechtscollege – vereisen administratieve beslissingen niet dezelfde stringente formele motivering, waarbij elk argumenten een voor een dient te worden beantwoord. Het volstaat dat de motivering van het vergunningverlenende bestuursorgaan op zich draagkrachtig en correct is, wat in onderhavig dossier het geval is.*

*Zoals hierboven aangetoond werden verzoekende partijen schriftelijk gehoord conform artikel 4.7.23 VCRO en via een aangepast, sterk gereduceerd plan werd volledig aan hun eisen tegemoet gekomen zoals duidelijk blijkt uit het feitenrelaas zodat verzoekende partijen ook geen belang hebben bij dit middel.*

*Er is bijgevolg geen strijdigheid met de rechtspraak van de Raad van Staten en/of Raad voor Vergunningsbetwistingen. In tegendeel, dit dossier sluit naadloos aan bij de inhoud van het hierboven geciteerde Arrest dd. 25 april 2015.*

*Het middel is ongegrond. Immers, de finaliteit van het hoorrecht werd wel degelijk gerespecteerd.*

*...*

4.

In hun wederantwoordnota repliceren de verzoekende partijen:

*“ ...*

*In het arrest van 7 oktober 2014 (nr. 228.692) heeft de Raad van State expliciet gesteld dat indien personen rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge het inwilligen van een vergunningsaanvraag, in de administratieve procedure in eerste aanleg tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift hebben ingediend en in de administratieve procedure in beroep de deputatie verzocht hebben om te worden gehoord, zij als ‘betrokken partij’ in de zin van artikel 4.7.23, §1 VCRO beschouwd moeten worden.*

*Er kan in casu geen enkele twijfel bestaan over het feit dat de verzoekende partijen ‘betrokken partij’ waren in de administratieve beroepsprocedure:*

- de verzoekende partijen konden ingevolge het inwilligen van de vergunningsaanvraag onmiskenbaar (on)rechtstreekse hinder of nadelen ondervinden: de verzoekende partijen verwijzen in dit verband naar hetgeen inzake het belang uiteengezet werd in het inleidend verzoeckschrift, alsook naar hetgeen hierboven werd gesteld omtrent de uitvoering van de werken op vlak van de waterproblematiek (...).*
- de verzoekende partijen hebben tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift ingediend: (...).*
- de verzoekende partijen hebben de verwerende partij in de administratieve beroepsprocedure verzocht om te worden gehoord: (...).*

*Noch de verwerende, noch de tussenkomende partij betwisten in hun nota’s overigens op heden het statuut van de verzoekende partijen van ‘betrokken partij’.*

*Wel stellen zij dat de finaliteit van het hoorrecht zou zijn gerespecteerd, hetgeen - zoals hierna zal blijken - nochtans niet correct is.*

*In haar aangetekende brief van 13 augustus 2014 (...) heeft de verwerende partij aan de verzoekende partijen niet alleen het statuut van ‘betrokken partij’ ontzegd, maar heeft zij evenzeer de invulling van het ‘hoorrecht’ aan banden gelegd door te stellen dat het vrij staat ‘om uw bezwaar nogmaals aan de deputatie over te maken’.*

*De verwerende partij was aldus van oordeel dat het hoorrecht van de verzoekende partijen beperkt diende te worden tot het ‘formeel’ in de administratieve beroepsprocedure brengen van het bezwaarschrift d.d. 27 maart 2014.*

*Dit komt aldus neer op een loutere toepassing van het devolutief karakter van het administratief beroep, zoals voortvloeiend uit artikel 4.7.21, §1 VCRO, waarbij de*

*verwerende partij hoe dan ook de bezwaren inhoudelijk opnieuw diende te beoordelen en te behandelen bij het onderzoek van het beroep en de aanvraag, zonder dat de mogelijkheid geboden wordt om aanvullende opmerkingen te maken op het administratief beroepschrift van de tussenkommende partij, het verslag van de PSA of aanvullende plannen.*

*De verzoekende partijen hebben inderdaad op 11 september 2014 een toelichtende nota (...) bezorgd aan de verwerende partij als reactie op het administratief beroepschrift van de tussenkommende partij en op 1 oktober 2014 een bijkomende toelichtende nota (stuk 12) als reactie op het verslag van de PSA.*

*Het is evenwel manifest foutief van de verwerende partij te stellen dat deze toelichtende nota's niet veel zouden verschillen van het bezwaarschrift dat tijdens het openbaar onderzoek in eerste aanleg werd ingediend (...): in de toelichtende nota's wordt o.m. aanvullend gewezen op de onduidelijkheid van de aanvraag, de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening op vlak van schaal, ruimtegebruik, visueel-vormelijke elementen en hinder, de vereiste van een milieuvergunning, wateroverlast en diverse stedenbouwkundige inbreuken, waar dit in het bezwaarschrift niet het geval was.*

*Op die manier wil de verwerende partij echter laten uitschijnen alsof zij in de bestreden beslissing rekening gehouden heeft met deze toelichtende nota's, terwijl de bestreden beslissing eigenlijk enkel een antwoord biedt op de bezwaren in eerste aanleg. Zo wordt er in de bestreden beslissing ook nergens melding gemaakt van de toelichtende nota's van de verzoekende partijen, maar wordt enkel gewezen op de in eerste aanleg ingediende bezwaren.*

*(...)*

*Uw Raad heeft daaromtrent in een arrest van 28 april 2015 (nr. A/2015/0263) gesteld:*

*(...)*

*Het voorgaande dwingt des te meer nu Uw Raad in het desbetreffende arrest van 28 april 2015 (nr. A/2015/0263) nog oordeelde:*

*(...)*

*Hieraan is in casu allerminst voldaan.*

*Zo hebben verzoekende partijen nooit kennis gekregen van het aangepaste plan en bijhorende nota vanwege de tussenkommende partij (...), hetgeen nochtans een stuk was "waarover de verwerende partij beschikte op het moment dat zij over het administratief beroep besliste".*

*Evenmin hebben de verzoekende partijen hierover hun opmerkingen kunnen overmaken aan de verwerende partij.*

*..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing neemt nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling gehoord heeft. Het horen kan zowel mondeling als schriftelijk geschieden.

Bij ontstentenis van bepalingen in de VCRO of een uitvoeringsbesluit van de Vlaamse regering die de verplichting tot horen nader regelen, moet de in artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO besloten

normatieve verplichting worden aangevuld met de waarborgen die het bestuur op grond van het beginsel van behoorlijk bestuur van de hoorplicht moet nakomen. Dat houdt in dat het horen, schriftelijk dan wel mondeling, nuttig moet gebeuren. Aan de door artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO opgelegde hoorplicht is er dan ook maar voldaan als de betrokken partij die vraagt om te worden gehoord, de gelegenheid heeft om kennis te nemen van alle relevante gegevens en stukken die het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag zal betrekken en om aan het bevoegde bestuursorgaan haar opmerkingen over de zaak op nuttige wijze toe te lichten.

Als een natuurlijke persoon of rechtspersoon rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen als gevolg van het inwilligen van de vergunningsaanvraag kan ondervinden en in de reguliere administratieve procedure in eerste aanleg een bezwaarschrift indient in de loop van het openbaar onderzoek, en in de administratieve beroepsprocedure de deputatie verzoekt om schriftelijk of mondeling te worden gehoord, en als dat ertoe strekt het met de bepalingen van het nationale milieurecht strijdig geacht handelen en nalaten van privépersonen en overheidsinstanties te betwisten, dan is die persoon een in artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bedoelde betrokken partij (RvS 7 oktober 2014, nr. 228.692).

2.

Uit het administratief dossier blijkt dat de tweede verzoekende partij in eerste administratieve aanleg in de loop van het openbaar onderzoek een bezwaarschrift ingediend heeft. In haar bezwaarschrift voert de tweede verzoekende partij onder meer aan dat zij visuele hinder, lichthinder en wateroverlast door het vergunnen van de aanvraag ondergaat of dreigt te ondergaan, en dat de aanvraag volgens haar niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Daaruit volgt dat de tweede verzoekende partij een ‘betrokken partij’ in de zin van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO is.

3.

Uit het dossier blijkt voorts, en het wordt niet betwist, dat de tweede verzoekende partij op 6 augustus 2014 de verwerende partij gevraagd heeft om te worden gehoord.

Op 13 augustus 2014 antwoordt de verwerende partij afwijzend op het verzoek van de tweede verzoekende partij om te worden gehoord. De verwerende partij oordeelt “dat enkel de aanvrager van de vergunning, het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kunnen worden uitgenodigd voor de hoorzitting” en dat “[p]ersonen die bezwaar hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek, (...) geen partij (zijn) zoals bedoeld in artikel 4.7.23 §1 VCRO”. De tweede verzoekende partij wordt er attent op gemaakt dat zij haar bezwaar opnieuw aan de deputatie kan bezorgen.

In een brief van 11 september 2014 aan de verwerende partij vraagt de tweede verzoekende partij, thans samen met de eerste en derde verzoekende partij, opnieuw om op de hoorzitting te worden uitgenodigd. Het wordt niet betwist dat die uitnodiging zonder gevolg bleef. Het proces-verbaal van de hoorzitting van 16 september 2014 vermeldt enkel de aanwezigheid van de tussenkommende partij en haar architect.

4.

Door wie een bezwaarschrift ingediend heeft niet te erkennen als ‘betrokken partij’ in de zin van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, schendt de verwerende partij het recht van de tweede verzoekende partij om op haar verzoek in administratief beroep te worden gehoord.

De verwerende en de tussenkomende partij worden niet gevolgd waar zij repliceren dat het horen ook schriftelijk kan gebeuren, dat de verzoekende partijen op 11 september 2014 en 1 oktober 2014 toelichtende nota's neergelegd hebben en dat die nota's bij de beoordeling van de aanvraag in rekening gebracht werden. Het recht om op nuttige wijze te worden gehoord, houdt in dat een betrokken partij kennis kan nemen van de relevante gegevens en stukken die de deputatie in aanmerking neemt om over de aanvraag te beslissen en daarover haar standpunt kenbaar kan maken. De verwerende partij heeft de bestreden beslissing genomen op basis van een na de hoorzitting aangepast plan met bijhorende verantwoording van de tussenkomende partij. De tweede verzoekende partij heeft niet de gelegenheid gekregen om daarover haar zienswijze, mondeling dan wel schriftelijk, kenbaar te maken. Dat het gaat om een "sterk gereduceerd plan" waarbij de oppervlakte van de vergunde uitbreiding tot 8.880 m<sup>2</sup> teruggebracht wordt, doet daar niet anders over oordelen.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Derde middel**

1.

Een derde middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van artikel 4.2.19 en artikel 4.7.23 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 "op de uitdrukkelijke motivering van overheidshandelingen", en het motiverings-, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen in het eerste middelonderdeel:

*"...*

*In de bestreden beslissing werd o.a. volgende voorwaarde opgenomen (...):*

*"- De nodige doeken dienen geplaatst teneinde mogelijke lichtvervuiling tegen te gaan."*

*Deze voorwaarde om de 'nodige' doeken te plaatsen, is wel bijzonder onduidelijk te noemen, nu hieruit geenszins afgeleid kan worden welke maatregelen precies noodzakelijk zijn om de lichtpollutie en –hinder tegen te gaan.*

*Op geen enkele manier wordt verduidelijkt of enkel doeken aan de zijkant van de serres noodzakelijk zijn, dan wel of er ook doeken geplaatst moeten worden om de opwaartse lichtvervuiling en de hieruit voortspruitende lichthinder tegen te gaan.*

*Nochtans blijkt uit diverse foto's – dewelke overigens aan de deputatie werden overgemaakt (...) – dat het aspect inzake lichtpollutie/-hinder niet te onderschatten is, nu ook opwaartse lichtstraling in casu substantieel bijdraagt tot lichthinder.*

*De desbetreffende voorwaarde mist dan ook de nodige precisie en duidelijkheid opdat de aanvrager deze zonder eigen beoordelingsruimte in het kader van de uitvoering van de vergunning zou kunnen realiseren. De aanvrager kan immers volledig naar eigen goeddunken bepalen wat hij wel niet 'nodig' acht.*

*Voor de tweede verzoekende partij is het wel degelijk van belang dat de desbetreffende voorwaarde voldoende precies is, nu zij bezwaren hebben geformuleerd inzake lichthinder en deze bezwaren klaarblijkelijk door de deputatie worden bijgetreden*

*aangezien zij het noodzakelijk achtte om hieromtrent in de bestreden beslissing een voorwaarde op te neen.*

*Nu de desbetreffende voorwaarde niet strookt met de vereisten van artikel 4.2.19 VCRO, hebben de verzoekende partijen omwille van de onduidelijkheid van de desbetreffende voorwaarde geen enkele garantie dat effectief acties ondernomen zullen worden om lichthinder tegen te gaan.*

*Evenmin zijn er hierdoor garanties dat er bij miskenning van de desbetreffende voorwaarde handhavend opgetreden zou kunnen worden door de handhavende overheid, omdat de inhoud van die voorwaarde eenvoudigweg te algemeen en te onduidelijk is.*

*Gelet op het voorgaande staat eveneens onmiskenbaar vast dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is en de vergunningverlenende overheid op een kennelijk onzorgvuldige en onredelijke wijze tot het bestreden besluit is gekomen.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt op het middelonderdeel:

*“ ...*

*De voorwaarde om de nodige doeken te plaatsen teneinde mogelijke lichtvervuiling tegen te gaan, is wel voldoende duidelijk. Uit de voorwaarde blijkt wat het doel van de voorwaarde is, er moeten doeken worden voorzien waardoor eventuele lichtvervuiling wordt tegengegaan. De voorwaarde is dan ook voldoende precies.*

*Het is niet aan de verwerende partij om een bepaald soort doeken op te leggen, het is de aanvrager vrij om de beste doeken te kiezen aan de hand van de best beschikbare techniek. De verwerende partij is immers geen specialist en kan niet zelf de best beschikbare doeken kennen en deze opleggen in een voorwaarde, dit zou te vergaand zijn. De voorwaarde is voldoende precies en de aanvrager kan zelf een onderzoek voeren om na te gaan welke doeken het beste zijn om lichtvervuiling tegen te gaan.*

*...”*

3.

De tussenkomende partij stelt:

*“ ...*

*Daar waar in de huidige serre reeds schermdoeken aanwezig zijn, zal dit ook in het deel dat door bestreden beslissing kan uitgevoerd worden, gerealiseerd worden. Dit is een gebruikelijke techniek. Daar waar tussenkomende partij reeds van in haar beroepschrift naar de deputatie toe heeft gesteld deze doeken te zullen aanbrengen, heeft de verwerende partij enkel gepoogd deze specifiek te benoemen in de voorwaarden om inderdaad naar omwonenden toe de garantie te verzekeren. Deze voorwaarde is voldoende duidelijk gespecificeerd.*

*De doeken waren dus reeds voorzien, ze worden enkel specifiek benoemd in de voorwaarden van de deputatie. Ze zijn precies, redelijk in functie van de uit te voeren handelingen, zijn realiseerbaar en er is geen bijkomende handeling in de zin van een*



*bijkomende beoordeling door een vergunningverlenende overheid nodig om ze mogelijk te maken.*

*Onder stuk 18 wordt een bestelling van nieuwe schermdoeken, zowel in de bestaande serres als in de uitbreiding – voorwerp van bestreden beslissing – voorgelegd a rato van +/- 150.000 Euro. Dit zal hier niet alleen een verduisterend doek zijn van zeer hoge kwaliteit (zie staal gevoegd hier bij stuk 18), maar vooral zal het doek ook worden voorzien ter hoogte van het dak. Dit betekent dat naar de toekomst toe van enige “lichthinder” geen sprake meer kan zijn. Er kan enkel vastgesteld worden dat in het kader van de huidige uitbreiding van het bedrijf alles in het werk wordt gesteld om mogelijke hinder terzake, die bestaat bij het thans bestaande bedrijf, naar de toekomst toe uit te sluiten. Er kan enkel sprake zijn van een verbetering van de toestand.*

*De foto's zoals neergelegd onder stuk 16 van de verzoekende partijen hebben betrekking op een toestand bestaande van vóór huidige uitbreiding, met nieuwe beschermdoeken. Verder geven de foto's opnieuw een vertekend beeld. De foto's werden getrokken langs de straatzijde op de hoek Reperstraat/Veldstraat (bemerkt: loods links), dus aan een totaal andere zijde waarvan eisende partijen geen last kunnen hebben.*

*De nieuwe beschermdoeken (stuk 18) zijn van een veel hogere kwaliteit dan de huidige beschermdoeken: uittreksel onder stuk 20.*

*Verder mag niet worden voorbijgegaan aan het feit dat het perceel van verzoekende partijen is gelegen te midden van glastuinbouwbedrijven (ook nieuw groot glastuinbedrijf ten oosten) (trouwens, in een hiertoe door de Provincie West-Vlaanderen aangeduide specifieke zone, zijnde “ontwikkelingsgebied A+” van het Provinciaal Beleidskader omtrent de glastuinbouw: laat dit nu juist een zone zijn waar glastuinbouw wordt gepromoot en ook nog nieuwe bedrijven worden toegelaten, een mesterverwerkingsinstallatie, een intensieve varkenshouderij).*

*Conform de vast rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen is de tolerantiegrens voor zonevreemde bewoners in een uitgesproken agrarisch gebied uiteraard hoger, en moet de hinder die inherent is aan de agrarische uitbating worden gedoogd.*

*Voor een verzoekende partij die woont in agrarisch gebied, mag een grotere tolerantie verwacht worden ten aanzien van nadelen betreffende agrarische activiteiten (...).*

*Laat het nu net zo zijn om de hinder zo beperkt mogelijk te houden, dat door de deputatie een specifieke voorwaarde is opgelegd tot het aanbrengen van doeken teneinde lichtvervuiling tegen te gaan, hetgeen trouwens in het dossier ook reeds was voorgesteld door aanvrager. Zoals gezegd is het de bedoeling om verduisterende doeken aan te brengen, niet alleen in de bestaande serres maar ook in de uitbreiding, maar vooral ook niet alleen langs de wanden maar ook aan het dak: van enige “lichthinder” zal alsdan geen sprake meer zijn (stuk 18).*

*Besluitend kan gesteld worden dat in het kader van huidige uitbreiding een complete oplossing zal worden geboden voor de mogelijke “lichthinder” die bestond of bestaat in de thans bestaande toestand. Bijgevolg kan enkel gesteld worden dat tengevolge van de bestreden beslissing er een enorme verbetering tot stand zal worden gebracht.*

Ook hier wordt opnieuw maximaal tegemoet gekomen aan de eisen van verzoekende partijen.

Verzoekende partijen gaan voorbij aan het feit dat het voorwerp van huidige vordering de uitbreiding van de serre betreft. De ingeroepen hinder – certe quod non - komt voort uit de bestaande toestand, zijnde bestaande serre en uitgebreid met akkoord van eisende partij in 2010. In het kader van de uitbreiding zal de toestand enkel aanzienlijk verbeterd worden door de nieuwe verduisterende doeken die eveneens aan het dak worden voorzien.

Bovendien, en indien tussenkomende partij de doeken niet zou voorzien, zullen verzoekende partijen wel snel genoeg zijn om hieromtrent een PV te laten opmaken. Eigenlijk kadert een dergelijke “ingeroepen hinder” binnen de milieuwetgeving, en er kan niet ingezien worden waarom hiertegen niet handhavend zou kunnen worden opgetreden.

...

4.

In hun wederantwoordnota repliceren de verzoekende partijen:

“...

Hoe de verwerende en tussenkomende partij kunnen beweren dat de stedenbouwkundige voorwaarde dat “de nodige doeken dienen geplaatst teneinde mogelijke lichtvervuiling tegen te gaan” voldoende duidelijk is, is de verzoekende partijen werkelijk een raadsel.

Dat de tussenkomende partij daarbij stelt dat “de doeken dus reeds voorzien [waren], ze worden enkel specifieker benoemd in de voorwaarden van de deputatie”, is in het licht van de tekst van de desbetreffende voorwaarde al helemaal onbegrijpelijk.

Zoals eerder aangehaald in het inleidend verzoekschrift, wordt er in de desbetreffende voorwaarde van de bestreden beslissing op geen enkele wijze verduidelijkt:

- welke eigenschappen (dikte, afmetingen,...) deze doeken dan wel dienen te hebben,
- waar deze aangebracht dienen te worden (enkel de zijkant of ook de bovenkant; enkel de uitbreiding of ook de bestaande serres;...) en
- wanneer deze ten laatste aangebracht moeten worden.

(...)

Minstens leidt de formulering van de desbetreffende voorwaarde er toe dat achteraf een bijkomende beoordeling van de overheid noodzakelijk is ten einde te beoordelen of de ‘nodige’ doeken al dan niet werden geplaatst, hetgeen evenmin conform is aan artikel 4.2.19 VCRO.

Dat de verwerende partij geen ‘specialist’ is in lichtdoeken mag haar er niet van weerhouden om de desbetreffende voorwaarde voldoende precies te omschrijven zodat duidelijk is dat de eigenschappen van deze doeken beantwoorden aan het ‘Best beschikbare technieken’ (BBT)-principe, zoals de verwerende partij nu – overigens a posteriori - zelf stelt in haar antwoordnota van 2 juli l.l., en minstens aangegeven wordt waar en wanneer deze doeken ten laatste allemaal aangebracht moeten worden.

Van de verwerende partij mag overigens wel degelijk verwacht worden dat zij ‘in house’ over de nodige ervaring, expertise en connecties beschikt ten einde dergelijke zaken

*te gaan bepalen en op te leggen in een stedenbouwkundige voorwaarde. Minstens was het aan de tussenkomende partij om ter zake in de vergunningsaanvraag de nodige informatie op te nemen, zodat de verwerende partij zich bij het opleggen van de voorwaarde hierop kon baseren.*

*In tegenstelling tot wat de verwerende partij stelt, mogen voorwaarden dus niet zo geformuleerd worden dat zij aan de aanvrager beoordelingsruimte laten om de uitvoering ervan naar eigen goeddunken in te vullen (..).*

*Waar de tussenkomende partij stelt dat de lichthinder oorzaak vindt in de bestaande exploitatie, gaat zij eraan voorbij dat artikel 4.3.1., §2 VCRO impliceert dat in het kader van de toets aan de goede ruimtelijk ordening eveneens hinderaspecten in rekening worden gebracht met inachtnaam van zowel de bestaande als de toekomstige toestand.*

*Tot slot dient er op gewezen te worden dat de tussenkomende partij zelf aangeeft dat de desbetreffende voorwaarde nog niet werd uitgevoerd, zodat de verzoekende partijen wel degelijk belang hebben bij dit middel.*

*Ook de omstandigheid dat door het opleggen van de voorwaarde tegemoet gekomen zou zijn aan de grieven van de verzoekende partijen, volstaat niet om het belang aan de verzoekende partijen te ontnemen bij het middel i.v.m. de ter zake opgelegde voorwaarde (zie R.v.St. nr. 137.239, 16 november 2004).*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In overeenstemming met artikel 4.2.19, §1 VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden, die voldoende precies en redelijk in verhouding zijn tot de vergunde handelingen, 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.

Om te remediëren aan het door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gesignaleerde probleem van lichthinder, als aandachtspunt van de goede ruimtelijke ordening, legt de verwerende partij als voorwaarde op dat de “nodige doeken dienen geplaatst teneinde mogelijke lichtvervuiling tegen te gaan”.

Een dergelijke voorwaarde ontbeert precisie en laat een te ruime appreciatievrijheid aan de tussenkomende partij als begunstigde van de vergunning om zelf uit te maken wat nodig is om lichthinder te vermijden en de aanvraag op dat punt in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te brengen. De repliek van de verwerende partij dat “de aanvrager (...) zelf een onderzoek (kan) voeren om na te gaan welke doeken het beste zijn”, laat zich veeleer als een bevestiging dan een betwisting lezen dat de voorwaarde vaag is en te veel beoordelingsruimte aan de tussenkomende partij laat om naar goeddunken in te vullen wat nodig is.

De argumenten dat de tussenkomende partij een bestelling voor verduisterdoeken “van zeer hoge kwaliteit” geplaatst heeft, dat er naar het oordeel van de tussenkomende partij van lichthinder geen sprake meer zal zijn, dat zonevreemde bewoners in agrarisch gebied een hogere tolerantie aan de dag moeten leggen voor hinder die eigen is aan de landbouwuutbating en dat de verzoekende partijen snel genoeg zullen zijn om een proces-verbaal te laten opmaken, missen pertinentie ter weerlegging dat de voorwaarde te vaag is.

3.

Het middelonderdeel is gegrond.

### **C. Overige middelen**

De overige middelen worden niet besproken omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van Johan DESMET is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 oktober 2014, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het uitbreiden van een serre 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, 0889 en 0890A.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1.100 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 30 mei 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF