

- *Inleiding*

Dit toetsingskader wordt uitgewerkt naar aanleiding van de werkgroep Vestiging van Glastuinbouwbedrijven in het kader van het actieplan "Naar een duurzamere glastuinbouw in Vlaanderen" van 30 januari 2003. Het doel van de werkgroep is op het vlak van ruimtelijke ordening meer zekerheid te geven over de kansen om op een bepaalde plaats een nieuw bedrijf op te richten of een bestaand bedrijf uit te breiden.

Vooraf moet wel duidelijk worden gesteld dat er op het vlak van de ruimtelijke ordening wordt getoetst vanuit een kader waarbinnen de appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid speelt. Dit houdt in dat er wel een idee gegeven kan worden van locaties en mogelijkheden tot uitbreiding, maar geen absolute rechtszekerheid in de zin dat een vestiging of uitbreiding altijd en overal op zulke locaties afgedwongen kan worden. De hiernavolgende punten moeten dan ook onder dat voorbehoud gelezen worden.

Verder moet nog vooraf opgemerkt worden dat in dit toetsingskader uitsluitend een benadering vanuit ruimtelijke ordening wordt uitgewerkt. Zo zal bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning voor vestiging of uitbreiding ook steeds het advies van de afdeling Land (AMINAL) ingewonnen moeten worden, die mogelijk aanvullende toetsingscriteria heeft. Er kunnen ook nog beperkingen of uitsluitingen zijn voor vestiging of uitbreiding vanuit andere sectoren, zoals leefmilieu (natuur, bos ...).

Dit toetsingskader is opgebouwd op dezelfde manier als waarop een vergunningsaanvraag wordt beoordeeld.

In eerste instantie wordt nagegaan of vanuit de geldende verordenende documenten een vergunning mogelijk is. Er zijn namelijk een aantal gebieden die op de gewestplannen of later op de ruimtelijke uitvoeringsplannen voorkomen die een vergunning onmogelijk maken. Daarnaast zijn er ook vanuit andere sectoren wettelijke beperkingen die de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning onmogelijk of onwaarschijnlijk maken. Deze uitsluitingsgronden worden opgenomen in het eerste deel van het toetsingskader. Dit kan weliswaar een negatief beeld geven omdat het een opsomming betreft van alle gebieden waar glastuinbouw onmogelijk is, maar in de praktijk gaat het telkens slechts om relatief kleine gebieden binnen het totale landbouwareaal.

In een tweede deel worden een aantal punten besproken die positief of negatief kunnen doorwegen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Geen enkel van deze punten kan op zichzelf ertoe leiden dat een vergunning op een bepaalde plaats zeker kan of niet kan. Het is eerder een matrix van verschillende elementen waarvan de beoordeling bepaalt of de balans in de ene dan wel in de andere richting zal doorslaan.

Binnen ruimtelijke ordening zal dit toetsingskader een leidraad vormen voor de gemachtigde ambtenaren en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren bij hun advisering en beoordeling van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen. Het lijkt echter volkomen logisch dat ook de provincie- en gemeentebesturen dit kader betrekken bij hun oordeel over een aanvraag.

¹ grote tuinbouwbedrijven met vaste constructies in glas of plasticfolie met een minimale pothoogte van 2,5 meter

I. Uitsluiting

In dit hoofdstuk zal nagegaan worden in welke gebieden en in welke gevallen de vestiging van een glastuinbouwbedrijf uitgesloten is. De bestemmingsgebieden die hierna opgesomd worden zijn in oppervlakte eerder beperkt bekeken ten opzichte van het totale Vlaamse grondgebied en het landbouwareaal in het bijzonder.

Het toetsingskader is zo opgebouwd dat in hoofdorde vooraf dit hoofdstuk doorlopen wordt om al onmiddellijk uitsluitel te hebben over het feit of al dan niet moet worden voortgegaan met de toetsing en appreciatie die omschreven wordt onder III.

I.a. Bestemmingsgebieden

(Grote) glastuinbouwbedrijven zullen nagenoeg steeds (moeten) terechtkomen in de agrarische gebieden of in specifieke bestemmingen zoals serregebied (gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (koninklijk besluit van 7 maart 1977)) of in specifieke bedrijvzones die op termijn nog ontwikkeld moeten worden in het kader van de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke planningsprocessen.

Er zijn echter een aantal agrarische bestemmingen volgens de gewestplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen waarbinnen glastuinbouwbedrijven sowieso uitgesloten zijn. Hieronder worden die agrarische bestemmingen opgesomd.

- ***Agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde***

Agrarische gebieden met ecologisch belang zijn gebieden die omwille van de belangrijkheid van de fauna en flora die zij herbergen of omwille van hun invloed op de aanpalende groengebieden een uitgesproken ecologische waarde hebben. Alleen die werken en handelingen mogen er worden uitgevoerd die het specifiek milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde niet schaden.

Dit voorschrift komt voor in de volgende gewestplannen:

- Veurne-Westkust (koninklijk besluit van 6 december 1976, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 9 februari 1999);
- Oostende-Middenkust (koninklijk besluit van 26 januari 1977, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering 13 juli 2001);
- Ieper-Poperinge (koninklijk besluit van 14 augustus 1979);
- Roeselare-Tielt (koninklijk besluit van 17 december 1979, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 19 april 1995);
- Dendermonde (koninklijk besluit van 7 november 1978);
- Antwerpen (koninklijk besluit van 3 oktober 1979, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 28 oktober 1998);
- Mechelen (koninklijk besluit van 5 augustus 1976, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 29 maart 2001);
- Turnhout (koninklijk besluit van 30 september 1977);
- Herentals-Mol (koninklijk besluit van 28 juli 1978);
- Neerpelt-Bree (koninklijk besluit van 22 maart 1978, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 28 juli 1995);
- Hasselt-Genk (koninklijk besluit van 3 april 1979);
- Limburgs Maasland (koninklijk besluit van 1 september 1980);
- Sint-Truiden-Tongeren (koninklijk besluit van 5 april 1977, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 9 juli 1996);
- Aarschot-Diest (koninklijk besluit van 7 november 1978);

- Leuven (koninklijk besluit van 7 april 1977, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 23 juni 1998);
 - Tienen-Landen (koninklijk besluit van 24 maart 1978, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 1 december 1993);
 - Halle-Vilvoorde-Asse (koninklijk besluit van 7 maart 1977, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 2000);
- **Bouwvrij agrarisch gebied**
In bouwvrij agrarisch gebied geldt een absoluut bouwverbod met uitzondering voor de schuilhokken voor dieren. Voor zover zij verenigbaar zijn met het absoluut bouwverbod mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de bestemming agrarisch gebied.
 Dit voorschrift komt voor in de volgende gewestplannen:
 - Oostende-Middenkust (koninklijk besluit van 26 januari 1977, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2001);
 - Kortrijk (koninklijk besluit van 4 november 1977, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 6 juli 2001);
 - Oudenaarde (koninklijk besluit van 24 februari 1977, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 29 oktober 1999);
 - Antwerpen (koninklijk besluit van 3 oktober 1979, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 7 juli 2000);
- **Landbouwgebied met culturele, historische en/of esthetische waarden**
In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in de grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de culturele, historische en esthetische waarde voor het gebied niet in het gevaar brengen.
 Dit voorschrift komt enkel voor in het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (koninklijk besluit van 5 april 1977, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 22 november 1995).
- **Overstromingsgebied als overdruk van agrarisch gebied**
 Artikel 18.7.5. van het koninklijk besluit van 28 december 1972:
In de overstromingsgebieden is de uitvoering van alle handelingen en werken ofwel verboden, ofwel aan bijzondere voorwaarden onderworpen, zolang de noodzakelijke maatregelen ter voorkoming van de zich geregeld voordoende overstromingen niet genomen zijn.
- **Structuurbepalend bouwvrij agrarisch gebied**
Het gebied is een bouwvrij agrarisch gebied, bestemd voor de grondgebonden beroepslandbouw. Natuur- en landschapsontwikkeling en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies. Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functievijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - zijn vergunbaar:
 - 1° het oprichten van schuilhokken voor dieren;
 - 2° beperkte waterhuishoudingswerken in functie van het agrarisch gebruik van het gebied;
 - 3° het vellen van hoogstammige bomen;
 - 4° het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het voor het publiek;
 - 5° het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik;
 - 6° het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer. Verharde paden moeten aangelegd worden in een waterdoorlatende verharding;
 - 7° het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen. Bestaande openbare wegenis en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van

het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Dit is een voorschrift dat, al dan niet in een variante vorm, voorkomt in een aantal ruimtelijke uitvoeringsplannen.

- **Structuurbepalend agrarisch gebied met natuurverweving**

Het gebied is bestemd voor agrarisch gebruik en voor de instandhouding de bescherming, de ontwikkeling en het herstel van natuurwaarden. Het gebied heeft als nevenschikte functies landbouw en natuur. Recreatief medegebruik, landschapsontwikkeling en bosbouw zijn ondergeschikte functies.

Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen – zoals bedoeld in artikel 99 §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening - die nodig en/of nuttig zijn voor het agrarisch gebruik, voor de instandhouding de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden zijn toegelaten voor zover zij de nevenschikte functies niet hypothekeren en voor zover zij het specifiek natuurlijk milieu van planten en dieren niet schaden.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - zijn vergunbaar:

1° alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven.

Een landbouwbedrijfszetel mag enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, evenals verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaken.

Nieuwe landbouwbedrijfszetels, gebouwen voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten zijn niet toegelaten.

2° alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;

3° het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het publiek;

4° het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik;

5° het aanleggen, inrichten of uitrusten van wegen of paden voor recreatief verkeer. Verharde wegen moeten aangelegd worden in een waterdoorlatende verharding;

6° het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen.

Dit is een voorschrift dat, al dan niet in een variante vorm, voorkomt in een aantal ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Deze bestemmingsvoorschriften maken enerzijds aanvullende stedenbouwkundige voorschriften uit van de verschillende gewestplannen en anderzijds gaat het over nieuwe voorschriften in de ruimtelijke uitvoeringsplannen. De aard van de bewuste voorschriften impliceert dat glastuinbouwbedrijven daar niet mee te verenigen zijn.

I.b. Afstandsregel

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen vermeldt wat glastuinbouwbedrijven betreft het volgende:

Met de omschrijving “Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter” worden bedoeld de bedrijven waarvan de landbouwproductie werkelijk industriële afmetingen aanneemt en er de kenmerken van vertoont. Hiermede zijn hoofdzakelijk grote glastuinbouwbedrijven bedoeld.

Artikel 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 dat de inrichting en de toepassing van de gewestplannen regelt, en de bijbehorende vermelde omzendbrief bevat een afstandsregel:

Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven.

De bedoeling van deze afstandsregel is de hinder (visuele en stedenbouwkundige hinder, evenals geurhinder, lawaaihinder, nachtverlichting ...) voor de aanpalende gebieden tot een minimum te beperken.

Aangezien glastuinbouwbedrijven onder de eerste categorie van bedrijven vallen, moet hiermee rekening gehouden worden.

De afstandsregel bepaalt dat deze bedrijven (als het gaat om nieuwe bedrijven) mogen worden opgericht op ten minste 300 meter van een woongebied of op ten minste 100 meter van een woonuitbreidingsgebied.

Deze stedenbouwkundige beperking geldt niet:

- als het aanpalende woongebied een woongebied met landelijk karakter is. In deze gebieden staat de woon- en de landbouwfunctie immers op gelijke voet en maken beide bestemmingen de hoofdbestemming van het gebied uit;
- voor de uitbreiding van bestaande bedrijven, die gelegen zijn binnen deze strook van 300 meter of 100 meter. Er wordt inderdaad van uitgegaan dat, buiten het (stedelijke) woongebied, elke bestaande vestiging van een (gezins)bedrijf de noodzakelijke ontwikkelingskansen moet kunnen krijgen;
- op de grenzen van industrie- of dienstzones, groengebieden enzovoort.

De afstand van respectievelijk 300 en 100 meter moet gemeten worden vanaf het geplande bedrijfsgebouw tot de grens van het woongebied of woonuitbreidingsgebied zoals ingetekend op het ontwerp-gewestplan of gewestplan.

De hier bedoelde afstandsregeling speelt evenwel enkel bij de gewestplannen. Ruimtelijke uitvoeringsplannen zullen in principe een geheel eigen afstandsregeling kunnen opnemen.

II. Andere regelgeving

Er moet ook rekening gehouden worden met andere sectorale regelgeving die tot gevolg kan hebben dat de vestiging of uitbreiding van het bedrijf uitgesloten is of aan voorwaarden of beperkingen wordt onderworpen.

- ***Vogel- en Habitatrictlijngebieden***

Als blijkt dat de locatie gesitueerd is in een Vogel- of Habitatrictlijngebied (speciale beschermingszones) of in de nabijheid ervan, dan moet rekening gehouden worden met artikel 6 van de Europese Habitatrictlijn, die ook van toepassing is op Vogelrichtlijngebieden. Dit artikel legt op dat voor ieder project binnen een speciale beschermingszone of in de nabijheid ervan nagegaan moet worden wat de impact is op de soorten en habitats waarvoor het gebied is aangewezen. Deze verplichting is bovendien vertaald in artikel 36ter, § 3 tot § 6 van het decreet Natuurbehoud.

Als er geen significante negatieve impact is, is er geen bezwaar om een vergunning te verlenen.

Als er echter wel een significante negatieve impact is ingevolge het project, dan kan in principe geen vergunning verleend worden, tenzij er dwingende redenen van groot algemeen belang voorhanden zijn, waarvoor geen alternatieven bestaan. In dat geval moet het verlies van het Vogelrichtlijn- of Habitatrictlijngebied gecompenseerd worden.

Specifiek voor glastuinbouwbedrijven zullen in geval van significante negatieve impact dwingende redenen van groot algemeen belang moeilijk verantwoord kunnen worden.

Praktisch gezien zal in geval van ligging in speciale beschermingszones of in de nabijheid ervan vooraf overleg met en formeel advies van de afdeling Natuur noodzakelijk zijn om een zicht te krijgen op de impact.

Als besloten wordt tot een significant negatieve impact zal er voor glastuinbouwbedrijven veelal geen afwijking kunnen gelden omdat dwingende redenen van groot algemeen belang bijna nooit verantwoord zullen kunnen worden, zodat een vergunning op de plaats in kwestie uitgesloten is.

- ***Decreet Natuurbehoud***

Artikel 16 van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997, gewijzigd bij het decreet van 19 juli 2002, bepaalt dat elke overheid die vergunningen of toestemmingen verleent erover waakt dat er geen vermijdbare schade aan de natuur wordt berokkend. Bij de beoordeling van aanvragen zal de vergunningverlenende overheid hiermee rekening moeten houden en eventueel voorwaarden bij de vergunning opleggen of de vergunning weigeren.

Ook hier geldt praktisch gezien de redenering dat als er een vermoeden bestaat dat er waardevolle natuurelementen aanwezig zijn, een overleg met en een formeel advies van de afdeling Natuur noodzakelijk zal zijn om te kunnen beoordelen of een vergunning al dan niet haalbaar is en in bevestigend geval welke voorwaarden aan de vergunning verbonden zullen worden.

Dit zal bijvoorbeeld het geval zijn als op het terrein bijzondere vegetaties voorkomen die verdwijnen of bedreigd worden of als glasconstructies worden opgericht die invloed hebben op een nabijgelegen natuurgebied (bijvoorbeeld zon- of lichtreflecties, impact door regenwaterafvoer of optrekken van grondwater voor beregeningssystemen enzovoort).

- ***Bosdecreet***

Alsde percelen in kwestie geheel of deels bebost zijn, zal rekening gehouden moeten worden met artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 en de wijzigingen ervan. Dit artikel voorziet in uitzonderingen op het ontbossingsverbod (werken van algemeen belang, woon- en industriegebied en verkavelingen), maar die uitzonderingen gelden niet voor ontbossing gelegen in landbouwzones.

In dat geval is er advies van de afdeling Bos en Groen nodig.

Artikel 90bis voorziet wel nog in een mogelijkheid tot ontheffing van het verbod. Dat verzoek tot ontheffing van het verbod moet goedgekeurd worden door de Vlaamse minister van Leefmilieu.

Hieruit kan in ieder geval besloten worden dat als de percelen in kwestie bebost zijn, de kans op een vergunning geenszins evident is.

- ***Beschermde landschappen***

De percelen kunnen een landschap uitmaken dat beschermd is overeenkomstig het decreet van 16 april 1996 houdende de bescherming van de landschappen.

Veel zal hier afhangen van de aard en het karakter van het klasseringsbesluit en van de voorwaarden voor eventuele uitbreiding van bestaande bedrijven. Nieuwe bedrijven zullen veelal uitgesloten zijn.

Er zal in ieder geval advies gevraagd moeten worden aan de afdeling Monumenten en Landschappen van AROHM.

- ***Koppeling milieuvergunning – stedenbouwkundige vergunning***

Als er een milieuvergunning vereist is, is de stedenbouwkundige vergunning hieraan gekoppeld. Artikel 128 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt dat de stedenbouwkundige vergunning wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend. Als de milieuvergunning wordt geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege.

De weigering van de milieuvergunning kan dus ook een uitsluitingsgrond uitmaken.

- ***Decreet Integraal Waterbeleid***

Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid bepaalt “de watertoets”. Dit houdt onder meer in dat de vergunningverlenende overheid de mogelijke schadelijke effecten van vergunningsbesluiten op het watersysteem in haar beoordeling moet opnemen. Als er zich schadelijke effecten kunnen voordoen, zal de vergunning onder voorwaarden verleend moeten worden en in sommige gevallen geweigerd moeten worden. Er moet wel aan toegevoegd worden dat er nog uitvoeringsbesluiten genomen moeten worden.

III. Ruimtelijke afwegingscriteria

De Vlaamse regering heeft de voorbije jaren via het regelgevend instrumentarium dat ze ter beschikking heeft, al een duidelijke ruimtelijke beleidsvisie ontwikkeld. Vooral in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1997) en via diverse omzendbrieven worden een aantal duidelijke principes in verband met verschillende deelaspecten van de ruimtelijke ordening geformuleerd. Het spreekt voor zich dat de visie die in deze documenten wordt weergegeven, steeds het uitgangspunt zal zijn bij het interpreteren van de goede plaatselijke ordening of de ruimtelijke draagkracht en dus hoewel geenszins direct, maar dan toch in elk geval als toekomstvisie meespeelt bij het weigeren of toestaan van een vergunning.

Gemeenten en provincies kunnen in hun ruimtelijke structuurplannen ook uitspraken doen over de differentiatie van het agrarische gebied met het oog op de bebouwingsmogelijkheden (bv. selectie van bouwvrije agrarische gebieden, agrarische bedrijvenzones, concentratiegebieden voor glastuinbouw enzovoort). Bij het zoeken naar een geschikte locatie voor het inplanten van een nieuw glastuinbouwbedrijf is het raadzaam contact op te nemen met de gemeente of provincie om te achterhalen of de gemeente of provincie al een ruimtelijke visie heeft ontwikkeld over de locaties in kwestie. Het spreekt immers voor zich dat zo'n visie zal worden vertaald naar een ruimtelijk uitvoeringsplan, wat op dat moment wel keiharde uitsluitingsgronden voor vergunningsaanvragen kan impliceren.

Ter uitvoering van de ruimtelijke structuurplannen worden inderdaad ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt. Zolang er voor een gebied geen ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt is, blijven de bestaande plannen van aanleg en gewestplannen van kracht, omdat de ruimtelijke structuurplannen op zich geen beoordelingsgrond vormen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning. Toch moet elke aanvraag getoetst worden aan een goede ruimtelijke ordening en daarin is wel een toekomstvisie vervat.

Als het terrein in kwestie gelegen is in een gebied met een bestemming die agrarische bebouwing toestaat, wordt de aanvraag getoetst aan een aantal criteria van ruimtelijk ordenende aard. In dit gedeelte worden de voornaamste criteria opgesomd met een aanduiding in welke mate of hoe deze elementen positief of negatief doorwegen op de uiteindelijke evaluatie.

III.a. De ruime omgeving

- ***Ruimtelijk functioneren van het agrarisch gebied***

- Ligging in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied

De aanduiding 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' komt voor op alle gewestplannen. Overeenkomstig de noodzakelijke samenlezing van artikels 11 en 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp - gewestplannen en de gewestplannen, is een dergelijk gebied bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Daarbij gelden bepaalde beperkingen die als doel

hebben het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. De daar voorgestelde handelingen en werken mogen de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

De inplanting van een glastuinbouwbedrijf in een dergelijk agrarisch gebied is niet uitgesloten. Toch is het evident dat de zorg voor de open ruimte en de landschappelijke kwaliteiten in een als landschappelijk waardevol aangeduid agrarisch gebied, sterker doorweegt bij de beoordeling van een specifiek project dan als het om een 'gewoon' agrarisch gebied gaat.

Het zal ook belangrijk zijn na te gaan hoe het bewuste landschappelijk waardevol agrarisch gebied er momenteel uitziet, in welke mate het al dan niet bebouwd is, hoe omvangrijk die bebouwing is of welk ruimtebeslag ze inneemt, en welke functie ze heeft.

- Ligging in een versnipperd gebied of in een structureel aangetast gebied tegenover ligging in een gaaf of structureel onaangetast gebied

We kunnen van een gave of structureel onaangetaste omgeving spreken, als het ruimtelijk functioneren van de structuurbepalende functie(s) (natuur, landbouw en/of bos) niet wordt beperkt of gestoord door andere functies. De omgeving kan nog als een eenheid afgelezen worden. De omgeving is nog niet in sterke mate doorsneden door verschillende lijninfrastructuren of wordt niet gekenmerkt door een grote mengeling van gebouwen (volumes) wat hun omvang en typologie betreft en van sterk uiteenlopende functies en activiteiten. Een gave omgeving of ongerepte site vraagt een specifieke invulling van de verenigbaarheid.

We kunnen van een versnipperde of structureel aangetaste omgeving spreken, als die niet meer als een eenheid kan worden afgelezen. 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, enzovoort zijn enkele typische kenmerken van omgevingen of landschappen die versnipperd zijn of structureel aangetast zijn.

Algemeen kan worden gesteld dat de inpasbaarheid van een nieuw glastuinbouwbedrijf zal stijgen naarmate de omgeving meer is aangetast. Daarbij is echter steeds een aanvullend onderzoek vereist.

- Ligging in de onmiddellijke omgeving van andere landbouwbedrijven

De inplanting van een nieuw tuinbouwbedrijf zal minder belastend zijn voor de goede ruimtelijke ordening naarmate het gelegen is in de onmiddellijke omgeving van andere bedrijven. Of die andere bedrijven eveneens in de glastuinbouw actief zijn, is hierbij minder relevant. Belangrijker is de aanwezigheid van andere constructies, die door aantal, schaal, inplanting of uitzicht, de impact van het nieuw op te richten complex op de omgeving verkleinen. Zoals een koe minder opvalt in een kudde van andere koeien, dan eenzaam in een wei of dan temidden van een erf kippen, zal een grote serre minder storend zijn voor het landschap naarmate er meer andere bebouwing zich in de omgeving situeert, en naarmate schaal, uitzicht, karakter, verkeersaanrekkende en inplanting ervan vergelijkbaar is met de beoogde serre.

Een ligging temidden van een uitgestrekt open landschap zal zeker een negatief element zijn in de beoordeling van een vergunningsaanvraag.

- Ligging in de nabijheid van stedelijke gebieden of in stedelijke netwerken veeleer dan in aaneengesloten landbouwgebied voor grondgebonden landbouw

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bepaalt dat de stedelijke netwerken en de stedelijke gebieden, alsook de grote aaneengesloten gebieden van het buitengebied worden afgebakend. Voor de inplanting van nieuwe glastuinbouwbedrijven is een ligging binnen de stedelijke netwerken of in de onmiddellijke nabijheid van een stedelijk gebied te verkiezen boven de ligging in een groot aaneengesloten landbouwgebied. Sommige van deze afbakeningsplannen zullen overigens in de praktijk specifieke zones of regelen omvatten ten aanzien van glastuinbouw.

Zoals hierboven al werd opgemerkt, geeft het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen de beleidsvisie van de Vlaamse overheid weer, zonder dat de burger hierdoor rechtstreeks gebonden is. Pas als deze beleidsvisie is vertaald in ruimtelijke uitvoeringsplannen, wordt ze afdwingbaar.

Hierbij kan alvast opgemerkt worden dat voor het stedelijk netwerk van de Vlaamse Kust het behoud van open gebieden met de doelstelling is, zodat het toestaan van nieuwe serrebedrijven hier niet gewenst is.

- Ontwikkelingstendensen van het betrokken gebied

Een kwalitatief landbouwgebied kan omschreven worden als een gebied met een voor de regio goede bodemkwaliteit, waar de huidige productiestructuur conform het gevoerde of verwachte EU-beleid is, of er relatief makkelijk aan kan worden aangepast.

Verder is de ruimtelijk-functionele samenhang van het landbouwgebied van belang. Daarbij ligt de versnipperingsgraad voor de grondgebonden teelten idealiter zo laag mogelijk ligt, terwijl die bij de niet-grondgebonden teelten iets hoger mag liggen. Vaak wordt ook een stabiele bedrijfsopvolgingsstructuur als een belangrijk element naar voor geschoven, doch dit is minder eenduidig te bepalen.

In een zone waar duidelijk is dat de (grondgebonden) landbouw weinig of geen toekomstperspectieven meer heeft, lijken andere toepassingen van de grond, zoals voor glastuinbouw, verantwoord (mits aan de andere criteria wordt voldaan). In het andere geval zal de voorkeur gaan naar de uitbreidingskansen van de grondgebonden bedrijven, wil men hun toekomstkansen niet bezwaren.

Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik lijkt het ook aangewezen inspanningen te doen (waar mogelijk) om locaties met verouderde of verlaten glastuinbouwbedrijven te herstructureren om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, veeleer dan volledig nieuwe locaties aan te snijden.

- Ligging in de nabijheid van een waterwinningsgebied

Als voor een bepaald bedrijf behoefte is aan het optrekken van grondwater voor beregeningsinstallaties, is het doorgaans moeilijk te verantwoorden een dergelijk bedrijf te vergunnen in of in de onmiddellijke nabijheid van waterwinningsgebieden, wegens de "concurrentiële" functie.

Hoewel het hier veeleer een milieuaspect betreft, speelt dit gezien de koppeling die tussen de milieuvergunning en de stedenbouwkundige vergunning bestaat, ook mee in de beoordeling.

- ***Ontsluiting, zowel voor verkeer als voor nutsvoorzieningen***

- Verkeersontsluiting

Aangezien een glastuinbouwbedrijf een zekere omvang moet hebben om rendabel te zijn, kan men stellen dat die vrij grote verkeersdynamiek meebrengt. Alleen al het wegvoeren van de tuinbouwproducten met vrachtwagens is een belangrijke factor, waar rekening mee moet worden gehouden. De volgende punten zijn daarbij van belang:

- De voorliggende weg moet voldoende uitgerust zijn en moet afgestemd zijn op vrachtverkeer.
 - De relatie met het bestaande infrastructuurnetwerk, meer bepaald de nabijheid van knooppunten die toegang geven tot de infrastructuur, is hierbij van belang (de afstand tot een hoofdweg, primaire of secundaire weg).
 - Als de afvoer van de tuinbouwproducten slechts mogelijk is via een woongebied of via woonstraten, kan dat een negatief punt in de beoordeling zijn.
 - De nabijheid van afzetstructuren zoals veilingen of verwerkende bedrijven is zeker een positief punt in de beoordeling. In die zin lijkt ook de nabijheid van stedelijke gebieden (afzetgebied) relevant.
- De aanwezigheid van andere glastuinbouwbedrijven, of zelfs van andere landbouwbedrijven, is een voordeel omdat in dat geval veelal de nodige infrastructuur en nutsvoorzieningen al ter plaatse aanwezig zijn. Eventueel kan in bepaalde zaken gemeenschappelijk voorzien worden (zoals bijvoorbeeld een buffer voor de opvang van regenwater).
 - Ook de mogelijkheid tot energiekoppeling kan een pluspunt betekenen: hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan het hergebruiken van de warmte die vrijkomt in een mestverwerkinginstallatie voor het opwarmen van de serres. Ook het water dat bijvoorbeeld bij de mestverwerking vrijkomt, kan hergebruikt worden in een glastuinbouwbedrijf.

III.b. De directe omgeving en de inplanting op het perceel

- Ligging aan een voldoende uitgeruste weg

Artikel 100 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt dat op een stuk grond, gelegen aan een weg die, gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende is uitgerust, geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor het bouwen van een commercieel, ambachtelijk of industrieel gebouw of voor het bouwen van een woning, met uitzondering van een land- of tuinbouwbedrijf en van een exploitatiewoning van een land- of tuinbouwbedrijf. Ongeacht de plaatselijke toestand, wordt als minimale uitrusting beschouwd, een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van een elektriciteitsnet.

Hoewel uit de loutere lezing van dit artikel zou kunnen worden geconcludeerd dat voor de inplanting van een glastuinbouwbedrijf er geen voldoende uitgeruste weg voorhanden moet zijn, is het gezien de omvang en het industriële karakter van de meeste glastuinbouwbedrijven niet opportuun om nieuwe inplantingen van dergelijke bedrijven toe te staan langs een weg die onvoldoende is uitgerust. Integendeel, afhankelijk van de specifieke plaats, de inplanting, de schaal en de aard van het bedrijf in kwestie, zal veeleer een betere uitrusting wenselijk zijn.

- De invulling van het perceel: de interne verhouding bebouwd-onbebouwd

Er moet over worden gewaakt dat de grootte van het op te richten bedrijf in verhouding blijft met de oppervlakte van het terrein, zodat voor een voldoende ruimtelijke buffering, met behoud van belichting voor de serres, ten aanzien van de aanpalende percelen kan gezorgd worden. Dat betekent dus dat vaak een buffer van meer dan zes meter nodig zal zijn (groene buffer + afstand tot de serres om bezonning mogelijk te maken).

- De inplanting in de straat en de perceelsgrenzen

- Het is altijd raadzaam een groot gebouw op te richten aan de straatzijde van een perceel, zodat een te diepe indringing in de open ruimte wordt vermeden. Hierbij is de inplanting van de andere bebouwing in de omgeving richtinggevend. Er moet evenwel rekening mee gehouden worden dat een eventuele bedrijfswoning in principe moet worden opgericht tussen de straat en de serre om latere afsplitsingen te voorkomen.

- De afstand tot de perceelsgrenzen moet steeds minimaal gelijk zijn aan de hoogte van de beoogde serres, om de ruimtelijke last niet af te wenden op de naburige percelen. Afhankelijk van het landschap kan het ook wenselijk zijn in ruimte te voorzien voor een groenscherm. Een afdoend groenscherm is minimaal drie meter breed, bestaat uit zowel hoog- als laagstammig streekeigen groen en vormt een ononderbroken buffer langs de perceelsgrenzen. Toch is een groenscherm niet altijd noodzakelijk. Afhankelijk van de omgeving kan eerder een beplantingsplan opgelegd worden dat bijvoorbeeld kan voorzien in de plaatsing van enkele solitaire bomen of een klein landschapselement.

- De afstand tot de rooilijn of tot de feitelijke weggrens moet eveneens voldoende ruim zijn, zodat er voldoende plaats is voor de circulatie en het manoeuvreren van vrachtwagens.

- Uitbreidingsmogelijkheid afhankelijk van de draagkracht van de omgeving

Niet elk gebouw of elk grondgebruik blijft in de loop der jaren ongewijzigd. De potentiële groeodynamiek kan voor elke nieuwe inplanting of gebruikswijziging sterk verschillen. Het is van belang om van bij de aanvang deze groeipotentie adequaat in te schatten.

De evolutie in de glastuinbouwsector is van die aard dat de benodigde bedrijfsoppervlakte om het bedrijf rendabel te houden een stijgende tendens vertoont. Hierdoor is het realistisch om er rekening mee te houden dat een nieuwe inplanting van een glastuinbouwbedrijf na verloop van tijd behoefte kan hebben aan een uitbreiding.

- Mobiliteit:

Brengt het gebouw en de activiteit bepaalde verkeers- en vervoersstromen met zich mee? Bij een economische activiteit zijn de te hanteren meeteenheden het aantal werknemers, de mate van klantafhankelijkheid (afnemers, leveranciers), de omvang van de vervoersstroom, het aantal bewegingen, de aard en het tijdstip (seizoensgebonden?) van de vervoersstroom.

Het antwoord op deze vragen kan/zal bepalend zijn voor het feit of het gebouw of de activiteit al dan niet aanvaardbaar is.

- Milieuhygiënische hinder zoals lawaai-, stank-, stof-, licht- (de meest voor de hand liggende vorm van hinder bij glastuinbouw) of reukhinder, en afvalgeneratie

De mogelijke hinder voor een naburig woongebied wordt al gedeeltelijk ondervangen door de verplichte afstandsregel (zie deel I). Deze afstandsregel geldt echter slechts ten opzichte van een woongebied of een woonuitbreidingsgebied. Er moet dus ook worden nagegaan of een naburig woongebied met landelijk karakter geen hinder zal ondervinden van de geplande inrichting.

Tegelijk zullen ook algemene hinderbepalingen gelden om te oordelen of een nieuwe inplanting of (grote) uitbreiding op die welbepaalde plaats aanvaardbaar is (mede omdat de bovenstaande hinderaspecten ook meespelen bij het oordeel over algemene burenhinder en het respecteren van privacy, zaken die in elk geval deel uitmaken van de ruimtelijke ordeningsaspecten).