

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0039 van 27 januari 2015
in de zaak 1213/0571/A/2/0535

In zake: de bvba **MAY FLOWERS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Robin SLABBINCK
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 2 mei 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 14 maart 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 12 november 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een overdekking en parking en het gedeeltelijk regulariseren van een serrecomplex.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9880 Aalter, Tieltseseenweg 167 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummers 943c en 943d.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 23 september 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Eva DE WITTE die loco advocaat Robin SLABBINCK verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

III. FEITEN

Op 17 juli 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“regularisatie overdekking en parking, gedeeltelijke regularisatie serrecomplex”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Eeklo-Aalter’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 augustus 2012 tot en met 26 september 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 24 augustus 2012 een gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 19 september 2012 het volgende ongunstig advies uit:

“...

De bouwaanvraag betreft een regularisatie van een gewezen tuinbouwbedrijf dat omgevormd werd tot tuincentrum. Er werd een proces verbaal opgemaakt voor dit bouwbedrijf: het bedrijf beschikt over een niet vergunde parking en een deel van de serres is in de loop der jaren omgevormd tot verkoopsruimte (particulier verkoop van planten , maar ook van decoratiemateriaal). Er werd ook een kleine serre achter de bestaande serre onvergund opgericht. De serre werd in 1995 vergund als tuinbouwbedrijf.

De aanvrager wenst opnieuw een tuinbouwbedrijf te worden en zou het naastliggende terrein aankopen i.f.v. de tuinbouwactiviteiten, zodat hij over 1,8 ha oppervlakte teeltareaal beschikt. Daarnaast wenst de aanvrager een regularisatie van de kleine serre en van de parking aan te vragen. Een regularisatie wijziging van serre tot verkoopsruimte wordt niet aangevraagd. De aanvrager zou immers van plan zijn om het tuincentrumgedeelte af te stoten en zich enkel nog toeleggen op de tuinbouwactiviteit.

De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling kan uiteraard akkoord gaan met de intentie van de aanvrager om van het tuincentrum opnieuw een tuinbouwbedrijf te maken. Zij oordeelt echter dat een ruime parking helemaal niet nodig is voor een werkelijk tuinbouwbedrijf. Een werkelijk tuinbouwbedrijf beschikt hoogstens over enkele parkeerplaatsen en over een goede laad- en losruimte, alsmede circulatieruimte voor de voertuigen. De huidige parkeerruimte is veel te groot gedimensioneerd voor een dergelijk tuinbouwbedrijf. De afdeling duurzame Landbouwwontwikkeling kan enkel akkoord gaan voor de regularisatie van de uitbreiding van de serre als het particulier verkoop van planten , maar ook van decoratiemateriaal, ed... is stop gezet. Uit deze aanvraag kan niet opgemaakt worden of deze handelsactiviteiten reeds zijn stopgezet. Hier moet meer duidelijkheid over komen of er dienen duidelijk termijnen te worden vooropgesteld. Zolang dit niet het geval is, geeft de afdeling duurzame Landbouwwontwikkeling een ongunstig advies voor deze aanvraag
...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter brengt op 8 oktober 2012 het volgende ongunstige pre-advies uit:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De bouwplaats is gelegen in een landelijke omgeving langsheen de N37, de verbindingsweg van Aalter naar Tielt. Op de bouwplaats bevindt zich een tuincentrum dat oorspronkelijk als tuinbouwbedrijf werd uitgebaat.

Wederrechtelijk werd het bedrijf uitgebreid. Het bedrijf beschikt eveneens over een ruime niet vergunde parking.

De bouwheer wenst het tuincentrum opnieuw om te vormen naar een tuinbouwbedrijf. Hij zal hiertoe het naastliggende terrein aankopen in functie van de tuinbouwactiviteiten.

De aanvraag bevat evenwel geen gegevens betreffende de stopzetting van de bestaande handelsactiviteiten. De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling beoordeelt de voorliggende aanvraag dan ook ongunstig. Zij stellen eveneens dat een uitbating als tuinbouwbedrijf niet over een dergelijke grote parking dient te beschikken.

De aanvraag is in strijd met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. Met toepassing van artikel 4.7.16. §2 VCRO wordt het advies ingewonnen van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 5 november 2012 een ongunstig advies en sluit zich aan bij de motivering van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter weigert op 12 november 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college herhaalt de motivering uit zijn ongunstige pre-advies van 8 oktober 2012.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 20 december 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 februari 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 5 maart 2013 beslist de verwerende partij op 14 maart 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

1.4 Adviezen

1.1.4 Adviezen vanuit de codex

Op 17 september 2012 bracht het departement Landbouw en Visserij een ongunstig advies met voorwaarden uit met betrekking tot het landbouwkundig aspect van de aanvraag.

In dit advies werd vermeld dat:....

...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats, historiek en het project

Uit het ingestelde onderzoek blijkt dat het eigendom gelegen is op de grens van de gemeenten Aalter en Ruiselede, langsheen de Tieltseseenweg, een voldoende uitgeruste gewestweg en verbindingsweg van Aalter, via Ruiselede naar Tielt.

De onmiddellijke omgeving kenmerkt zich door een verspreide bebouwing langsheen de gewestweg en wordt verder omgeven met een open landbouwgebied met een in hoofdzaak agrarische bebouwing.

De bebouwing langs de gewestweg bestaat uit een verweving van functies en omvat zowel residentiële woningen, ambachten, handel, horeca als agrarische bebouwing.

De bouwplaats omvat de kadastrale percelen 943c en 943d, samen ongeveer 1,07 hectare groot en ongeveer rechthoekig van vorm. Het eigendom is begrepen tussen de gewestweg Tieltseseenweg en de gemeenteweg oud Leykenstraat waarlangs het paalt over een lengte van respectievelijk 113 m en 107 m.

Ter plaatse werd vastgesteld dat op het eigendom een tuincentrum wordt uitgebaat. De bebouwing binnen de site bestaat uit een ruime parkeerzone langs de Tieltseseenweg, een overdekte verkoopsruimte in een serregebouw en een buiten verkoopsruimte.

Door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter werd in zitting van 29 december 1994 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een 2166 m² groot serrecomplex in functie van een tuinbouwbedrijf, 45,4 m breed op 45,44 m diep en met een kleinere aanbouw langs de rechterzijde van het gebouw van 4 m breed op 25,79 m diep.

De gerealiseerde toestand wijkt enigszins af van de vergunde toestand. Er werd een groter serrecomplex van 2351 m² gerealiseerd, bijkomend werd het gebouw visueel aantrekkelijker gemaakt door de realisatie van een overkapping en sierlijsten en een inkomgedeelte, bijkomend werd langs de straatzijde een ruime parking aangelegd met meer dan 80 parkeerplaatsen.

Ook naar functie kreeg het gebouw een afwijkende functie en werd het gebouw gebruikt als tuincentrum voor de verkoop van bloemen, planten, bomen en decoratiemateriaal, productie binnen de site is onbestaand.

In 2011 werd het gebouw nogmaals wederrechtelijk uitgebreid langs de achterzijde met een aanbouw, 12 m diep op 17,35 m breed, en bestaande uit een overkapping die hetzelfde gabariet van de serre aanhoudt.

Voorliggend project beoogt de regularisatie van de langs de achterzijde gerealiseerde aanbouw, de regularisatie van de parking en de regularisatie van het serrecomplex, meer bepaald de wijzigingen ten opzichte van de op 29 december 1994 vergunde inplanting. Verder wordt op het inplantingsplan aansluitend op de linker- en achterzijde van het serrecomplex een betonverharding voorzien, evenwel ontbreken verdere gegevens hieromtrent.

...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Op dit terrein werd reeds vergunning verleend voor een gebouw van dezelfde grootteorde als hetgeen gerealiseerd werd. Nu wordt tevens gevraagd de ruime parking (3825 m²) langs de straatzijde te regulariseren en wordt op het inplantingsplan een bijkomende betonverharding voorzien, zonder verdere gegevens. Bijgevolg is het noodzakelijk dat voldoende maatregelen worden getroffen om de invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies te beperken. De voorgestelde directe aansluiting op de openbare riolering komt hier niet aan tegemoet. Bijgevolg worden de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geschaad en kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de watertoets niet doorstaat.

Door het ontbreken van een regenwaterbuffer bij de parking en de onduidelijkheid omtrent de rest van de verharding voldoet onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

...

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Gelet op de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied dient zowel een afweging gemaakt van het agrarisch aspect als van het landschappelijk esthetisch criterium.

In eerste instantie dient de agrarische toets gemaakt.

Appellant is van oordeel dat de bestaande activiteit van het bedrijf overeenkomt met de oorspronkelijk vergunde activiteit waarbij particuliere verkoop niet uitgesloten is, enkel wordt opgemerkt dat er hoogstens een aanpassing nodig is van het gamma te verkopen producten. Volgens de aanvrager beperkt de aanvraag zich bijgevolg tot de regularisatie van de parking, de regularisatie van de aanbouw langs de achterzijde en de regularisatie van het serrecomplex, meer bepaald de wijzigingen ten opzichte van de op 29 december 1994 vergunde inplanting.

Dergelijke stelling kan niet worden bijgetreden.

Het bestaande bedrijf heeft immers geen enkel uitstaans met het in oorsprong vergunde tuinbouwbedrijf type glastuinbouw, zelfs niet als doorkweekbedrijf waarvoor de noodzakelijke en specifieke bedrijfsinrichting ontbreekt, behalve een overkoepelend

serregebouw. Op basis van een plaatsbezoek en op basis van de gegevens van de website ('onze winkel - 6000 m² aan bloemen, planten en bomen' 'aangenaam winkelen - meer dan 2500 m² overdekte winkelruimte' 'potten: uitgebreid gamma bloempotten' 'May-Flowers is uitgegroeid tot één van de meest gespecialiseerde tuincentra in Vlaanderen' 'May-Flowers richt zich sinds 1995 tot iedereen die van bloemen en planten houdt') blijkt dat er sprake is van een klassiek tuincentrum waarbij seizoensgebonden planten, bloemen en bomen, aangevuld met tuingereedschap, bemesting en decoratiemateriaal particulier te koop worden aangeboden. Op het bedrijf ontbreekt elke vorm van productie.

Indien het verkoopsgamma zou worden aangepast, zoals geopperd, zou er een lege verkoopsruimte het resultaat zijn.

De aanvraag omvat dus meer dan de door appellant geminimaliseerde werken of is hierover op zijn minst onduidelijk. Bijkomend wordt vermeld dat het dossier nog op andere punten summier is samengesteld, zo bevat ze geen informatie omtrent de bijkomende betonverharding links en achter de verkoopsruimte.

Gelet op het beroepsschrift is het overduidelijk dat de aanvrager de bestaande en wederrechtelijk ingevoerde verkoopswaardigheid via deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wenst te bestendigen. Dergelijke verkoopswaardigheid los van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf doorstaat evenwel de agrarische toets niet, bijgevolg is de aanvraag in strijd met de planologische bestemming van het gebied.

Verder wordt door appellant opgemerkt dat de aanvragers de intentie hebben om opnieuw een volwaardig tuinbouwbedrijf uit te baten en zullen daartoe de links aanpalende percelen aankopen. Deze intentie staat enerzijds bovenstaande beoordeling met betrekking tot de wederrechtelijk omvorming tot tuincentrum en staat anderzijds haaks op de eerder aangehaalde argumentatie van appellant waarbij werd vermeld dat de bestaande (verkoops)activiteit in overeenstemming is met de stedenbouwkundige vergunning van 29 december 1994.

Tevens wordt in het beroepsschrift vermeld dat de aanvragers begrijpelijkerwijs pas tot de aankoop van de aanpalende gronden zullen overgaan indien huidige vergunningsaanvraag definitief wordt goedgekeurd. Met andere woorden bestaat er geen enkele garantie dat deze gronden ook wel degelijk zullen worden verworven en gebruikt zullen worden voor de uitbouw of herstart van een glastuinbouwbedrijf.

Ten slotte blijkt niet welke inspanningen worden geleverd om de schoonheidswaarde van het landschap te vrijwaren. Bijgevolg doorstaat deze aanvraag de landschappelijke toets evenmin.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op deze legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning.

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.2.24, §1 en 4.3.1 VCRO, alsook van het redelijkheidsbeginsel en het verbod op machtsoverschrijding als beginselen van behoorlijk bestuur.

Volgens de verzoekende partij is de verwerende partij niet overgegaan tot een effectieve beoordeling van het aangevraagde (met name de gedeeltelijke regularisatie van de 'fysieke' constructies en de bijsturing van de bedrijfsactiviteit), maar weigert zij de aanvraag omdat er geen geloof wordt gehecht aan de daadwerkelijke bijsturing van de bedrijfsactiviteit en meent zij aldus dat de aanvrager met de betrokken aanvraag de bedoeling zou hebben om de bestaande (wederrechtelijke) verkoopactiviteit louter te bestendigen. De verzoekende partij voert aan dat zij beseft dat de uitbating van het huidige tuincentrum niet bestemmingsconform is en dat zij de situatie wil remediëren en terug wil gaan naar de vroegere activiteit, meer bepaald een tuinbouwbedrijf.

De verzoekende partij verwijst naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en naar rechtspraak om te stellen dat het verkopen van gekweekte en doorgekweekte planten niet uitgesloten is in een tuinbouwbedrijf. Het verkopen van toebehoren en andere nevenproducten zijn evenwel niet langer toegelaten.

De verzoekende partij benadrukt dat zij de links aanpalende percelen wil aankopen om bloemen, planten en struiken op te kweken, en dat dan ook niet aan haar geloofwaardigheid getwijfeld kan worden. Zij heeft naar aanleiding van de hoorzitting bij de verwerende partij een nota neergelegd waarin ze zelf voorgesteld heeft bepaalde voorwaarden te verbinden aan de vergunning zodat de agrarische conformiteit verzekerd kan worden. De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partij met dit alles geen rekening gehouden.

Daarnaast stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij zich schuldig maakt aan machtsoverschrijding doordat zij zich zou beperken tot een preventief handhavend optreden. De verwerende partij gaat er immers vanuit dat de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning niet zal respecteren en een bouw misdrijf zal begaan. De verzoekende partij benadrukt dat de verwerende partij zich dient te beperken tot het beoordelen van het voorwerp van de aanvraag zonder zich in te laten met het handhavend optreden. Uit artikel 4.2.24, §1 VCRO en artikel 4.3.1 VCRO blijkt dat het vergunningverlenend bestuur moet overgaan tot beoordeling van 'het aangevraagde' en haar beslissing niet mag steunen op de realisatie van het voorwerp van de aanvraag.

1.2.

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, evenals van het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het verbod op machtsoverschrijding als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat artikel 4.3.1, §1 VCRO voorziet in de mogelijkheid om voorwaarden te verbinden aan een stedenbouwkundige vergunning, zodat de aanvraag in overeenstemming gebracht kan worden met het recht en de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij stelt dat zij naar aanleiding van de hoorzitting gevraagd heeft om twee voorwaarden op te nemen die echter niet in overweging werden genomen door de verwerende partij. Als eerste voorwaarde stelde de verzoekende partij voor dat zij in het eerstvolgende plantseizoen zou overgaan tot het beplanten van 0,5ha. Als tweede voorwaarde stelde zij voor dat zij 1 jaar na de eerste aanplant zou ophouden met het verkopen van tuintoebereiden, en zich zal beperken tot het verkopen van planten, struiken, bomen en bloemen die zij zelf gekweekt of doorgekweekt heeft. Nu de verwerende partij deze voorgestelde voorwaarden geenszins heeft overwogen, stelt de verzoekende partij dat deze werkwijze onredelijk en onzorgvuldig is. Daarnaast schendt deze werkwijze artikel 4.3.1, §1 VCRO.

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste middel dat uit haar onderzoek is gebleken dat de verzoekende partij op 29 december 1994 een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een serrecomplex in functie van een tuinbouwbedrijf heeft verkregen, maar dat er op heden sprake is van de uitbating van een tuincentrum waarvoor geen functiewijziging werd aangevraagd. Daarnaast werden nog enkele wederrechtelijke constructies opgericht. De verwerende partij stelt dat uit het administratief dossier blijkt dat de aanvraag de regularisatie beoogt van een overdekking en een parking en het gedeeltelijk regulariseren van een serrecomplex. Er werden volgens de verwerende partij geen stukken neergelegd waaruit zou blijken dat er in de toekomst op de percelen een tuinbouwcentrum zou worden uitgebaat in plaats van een tuincentrum. Zij stelt dat zij bij de beoordeling van een aanvraag uitgaat van concrete gegevens en niet van de intentie van een aanvrager. Daarenboven benadrukt de verwerende partij dat zij de aanvraag heeft geweigerd omdat deze niet voldoet aan de watertoets en de agrarische toets (esthetische component). Tegen het weigeringsmotief inzake de watertoets voert de verzoekende partij geen middelen aan.

In zoverre de verzoekende partij machtsoverschrijding aanvoert, hetgeen volgens de verwerende partij impliceert dat zij haar bevoegdheid voor andere doeleinden heeft gebruikt dan het nastreven van de goede ruimtelijke ordening, wordt dit volgens de verwerende partij nergens aangetoond. Verder toont de verzoekende partij evenmin aan dat de verwerende partij op een onredelijke wijze tot haar beslissing zou zijn gekomen of dat het zorgvuldigheidsbeginsel zou zijn geschonden.

In verband met het tweede middel verwijst de verwerende partij naar de tekst van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, waarbij zij stelt dat door het opleggen van de voorgestelde voorwaarden de leemten van de aanvraag niet zullen worden opgevangen of dat de aanpassingen van de plannen niet enkel betrekking zullen hebben op kennelijk toekomstige zaken.

3.

In haar wederantwoordnota wijst de verzoekende partij er op dat zij in haar nota voor de verwerende partij ook een vergunningsvoorwaarde had voorgesteld met betrekking tot de watertoets en verwijst zij naar haar feitenrelaas in haar inleidend verzoekschrift.

Zij stelt dat haar tweede middel juist betrekking heeft op het feit dat de verwerende partij abstractie heeft gemaakt van de door de aanvrager voorgestelde vergunningsvoorwaarden, die de vergunningsaanvraag in overeenstemming met het recht en de plaatselijke aanleg konden brengen. Dit heeft volgens de verzoekende partij ook betrekking op de watertoetsproblematiek, zodat zij hiermee ook het weigeringsmotief inzake een negatieve watertoets heeft aangevochten.

Verder stelt zij dat bouwaanvragen steeds betrekking hebben op intenties, met name de intentie om het voorwerp na de vergunningverlening uit te voeren. De verwerende partij gaat er volgens de verzoekende partij zonder meer vanuit dat de agrarische functie niet hersteld zal worden en hanteert een preventief handhavend optreden. Tot slot benadrukt zij dat de voorgestelde voorwaarden niet bedoeld zijn om leemten in de aanvraag op te vullen, maar er enkel toe strekken om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met het recht en de goede ruimtelijke ordening, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §1 VCRO, en dat men bezwaarlijk kan stellen dat het gaat om essentiële aspecten van de aanvraag.

Beoordeling door de Raad

1.

De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en het wordt niet betwist dat de uitbating van het huidige tuincentrum niet verenigbaar is met deze bestemming. De verzoekende partij stelt dat zij middels de aanvraag de bestaande situatie echter wenst te regulariseren.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat volgende zaken het voorwerp zijn van de aanvraag:

- regularisatie van de langs de achterzijde gerealiseerde aanbouw
- regularisatie van de parking
- regularisatie van het serrecomplex, meer bepaald de wijzigingen ten opzichte van de op 29 december 1994 vergunde inplanting
- betonverharding aansluitend op de linker- en achterzijde van het serrecomplex, zoals aangeduid op het inplantingsplan

Deze omschrijving komt overeen met wat de verzoekende partij in haar verantwoordingsnota bij de aanvraag die werd ingediend op 17 juli 2012, heeft omschreven.

2.

De verwerende partij heeft het aangevraagde geweigerd op grond van volgende hoofdmotieven:

- a) de aanvraag doorstaat de watertoets niet
- b) de aanvraag doorstaat de agrarische toets niet

Gelet op deze legaliteitsbelemmering werd geen verder onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening uitgevoerd.

3.

Indien een bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich die beslissing kunnen verantwoorden, moeten die motieven alle onwettig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

In haar eerste middel bekritiseert de verzoekende partij het feit dat de verwerende partij het 'aangevraagde' niet voldoende in concreto heeft onderzocht en geen rekening heeft gehouden met haar intentie om na het bekomen van de vergunning over te gaan tot aanplanting dienstig voor eigen verkoop (waarvoor zij reeds gronden in aankoopoptie heeft) en één jaar na deze eerste aanplant elke verkoop van toebehoren te staken. Zij stelt dat de verwerende partij

voorbijgaat aan het gegeven dat zij de bedrijfsactiviteit tevens wil terugbrengen tot het vroegere tuinbouwcentrum, zodat het in overeenstemming is met de agrarische bestemming.

In haar tweede middel klaagt zij aan dat de verwerende partij de door haar voorgestelde voorwaarden niet heeft onderzocht en niet heeft willen opleggen, terwijl zij dit kon doen om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met het recht en met de goede ruimtelijke ordening.

4.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 4° VCRO blijkt dat een vergunning moet worden geweigerd *“in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd”*.

De verzoekende partij laat het determinerend weigeringsmotief inzake de negatieve watertoets zonder kritiek.

De verwerende partij oordeelt ter zake het volgende:

“Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Op dit terrein werd reeds vergunning verleend voor een gebouw van dezelfde grootteorde als hetgeen gerealiseerd werd. Nu wordt tevens gevraagd de ruime parking (3825 m²) langs de straatzijde te regulariseren en wordt op het inplantingsplan een bijkomende betonverharding voorzien, zonder verdere gegevens. Bijgevolg is het noodzakelijk dat voldoende maatregelen worden getroffen om de invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies te beperken. De voorgestelde directe aansluiting op de openbare riolering komt hier niet aan tegemoet. Bijgevolg worden de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geschaad en kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de watertoets niet doorstaat.

Door het ontbreken van een regenwaterbuffer bij de parking en de onduidelijkheid omtrent de rest van de verharding voldoet onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.”

De verzoekende partij houdt in haar wederantwoordnota voor dat zij dit weigeringsmotief wel aanvecht nu zij in haar tweede middel voorhoudt dat de verwerende partij voorwaarden had kunnen opleggen en zij ook inzake de negatieve watertoets een voorwaarde had voorgesteld in haar nota, neergelegd ter gelegenheid van de hoorzitting bij de verwerende partij.

Vooreerst dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota een andere wending geeft aan haar tweede middel. In het inleidend verzoekschrift was, inzake de op te leggen voorwaarden, enkel sprake van de voorwaarden inzake a) het aanplanten in het eerstvolgend plantseizoen op een aan te kopen terrein van 0,5ha en b) één jaar na deze eerste aanplant het staken van elke verkoop van toebehoren en het zich beperken tot de verkoop van planten, struiken, bomen en bloemen die zelf werden gekweekt en/of doorgekweekt. Over een voorwaarde inzake de watertoets was in dit middel geen sprake.

Het is niet omdat in het feitenrelaas van het inleidend verzoekschrift ook verwezen wordt naar een neergelegde nota en in samenvattende vorm werd gesteld *“in die zin en als reactie op het*

verslag van de PSA werd vervolgens door de aanvragers....., aangestuurd op het opleggen van vergunningsvoorwaarden. ... Concreet werd er voorgesteld om in de vergunningsbeslissing op te nemen dat (1) de uitbaters in het eerst volgende plantseizoen dienden over te gaan tot het beplanten van 0,5 ha en (2) de aanvragers één jaar na deze aanplant elke verkoop van toebehoren zouden staken en zich zouden beperken tot de verkoop van planten, bomen en bloemen die zij zelf hebben gekweekt of doorgekweekt. Ook wat de watertoets betreft werd door de aanvragers voorgesteld om de aanleg van 2 putten van elk 20.000 liter op te leggen onder een bijzondere voorwaarde, zodat het regenwater dat op de parking terecht komt niet langer rechtstreeks afgevoerd wordt naar de riolering”, dat dergelijke feitelijke uiteenzetting door de Raad begrepen kan worden als middel.

De in de wederantwoordnota aangevoerde uitbreiding, met name dat de verwerende partij ook een voorwaarde kon opleggen inzake de negatieve watertoets, dient beschouwd te worden als een aanvullend middelonderdeel dat reeds dienstig in het initiële verzoekschrift kon worden ingeroepen.

Daarnaast wijst de Raad op het feit dat het decreet integraal waterbeleid zelf voorziet dat voorwaarden, herstelmaatregelen of compensatiemaatregelen kunnen worden opgelegd wanneer het schadelijk effect voorkomen of beperkt kan worden. Artikel 4.2.19, §1 VCRO bevestigt ook dat een vergunningverlenend bestuursorgaan voorwaarden kan verbinden aan een vergunning, maar dit houdt voor deze overheid geen verplichting in. De vergunningverlenende overheid behoudt desbetreffend een discretionaire beoordelingsbevoegdheid. De motiveringsplicht gaat ook niet zo ver dat de verwerende partij moet motiveren waarom niet gekozen wordt voor het opleggen van voorwaarden, herstelmaatregelen of compensatiemaatregelen.

Tot slot dient gewezen te worden op artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, waar het opleggen van voorwaarden voorzien wordt om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met het recht en met de goede ruimtelijke ordening, op voorwaarde dat het gaat om kennelijk bijkomstige zaken, die duidelijk geen betrekking kan hebben op gevallen waarin overeenkomstig het DIWB van 18 juli 2003 geen vergunning kan worden afgeleverd. Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO beperkt deze mogelijkheid immers uitdrukkelijk tot de gevallen vermeld in het eerste lid, 1° (aangevraagde onverenigbaar met stedenbouwkundige voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening) en 2° (indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen zoals vermeld in afdeling 2 – art. 4.3.5 tot 4.3.8 VCRO).

5.

Daarenboven en louter ter volledigheid wenst de Raad er op te wijzen dat de bestreden beslissing tevens stelt dat de aanvraag ook niet voldoet aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater én dat de aanvraag ook de esthetische toets niet doorstaat. Immers, los van de beoordeling van de planologische verenigbaarheid van het aangevraagde met de gewestplanbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied, moeten de bedoelde werken in overeenstemming kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap. Dit volgt uit de bestemmingsvoorschriften neergelegd in de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De Raad kan enkel vaststellen dat de verzoekende partij ook tegen deze twee overige weigeringsmotieven geen middelen of grieven formuleert.

Het beroep bevat dan ook geen ontvankelijke middelen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 27 januari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS