

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516 /0119 van 20 oktober 2015
in de zaak 1213/0398/A/2/0376

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **stad AALST**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Dirk VAN HEUVEN en Dorien GEEROMS
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Cogels Osylei 61
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de bvba **TOP TUIN GOEMAN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Tom HUYGENS
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 februari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 13 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 30 juli 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van serres bij een vergund tuinaanlegbedrijf en het vervangen ervan door een loods binnen het bestaande volume.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9310 Moorsel, Keimolen 7 en met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie E, nummer 0327G.

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 tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Elias GITS die loco advocaten Dirk VAN HEUVEN en Dorien GEEROMS verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Tom HUYGENS die verschijnt voor de tussenkomenende 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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba TOP TUIN GOEMAN verzoekt met een aangetekende brief van 27 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 29 april 2013 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

1.

Op 1 december 2008 weigert de verzoekende partij aan de tussenkomenende partij een vergunning voor het wijzigen van de oorspronkelijke bestemming van een glastuinbouwbedrijf naar een tuinaanlegbedrijf. De tussenkomenende partij heeft tegen dit weigeringsbesluit beroep ingesteld bij de verwerende partij. Op 24 september 2010 heeft de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening het beroep, ingesteld door de tussenkomenende partij tegen het uitblijven van een beslissing van de verwerende partij, ingewilligd. Een vergunning werd verleend voor de zonevreedende functiewijziging van een bestaande serre naar een tuinaanlegbedrijf. In deze beslissing wordt als volgt geoordeeld over de aanvraag:

“ ...

De aanvraag beoogt de omvorming van de bestaande serre tot bergplaats voor materiaal en machines in functie van een tuinaanlegbedrijf.

De aanvrager baat een bedrijf uit dat gespecialiseerd is in tuinaanleg, tuinonderhoud, opritten en terrassen, grondwerken, afsluitingen, vijvers en zwembaden. In de serre zal materiaal worden opgeslagen voor de aanleg van terrassen, paden en vijvers. De aanvraag staat dus niet in functie van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf en is strijdig met de planologische voorschriften van het gewestplan. Bijgevolg dient de aanvraag getoetst te worden aan de afwijkingsbepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

...

De functiewijziging komt effectief voor op een lijst vastgesteld door de Vlaamse regering. Artikel 9, 2° van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de zonevreemde functiewijzigingen stelt dat een vergunning kan worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwcomplex van de hoofdfunctie "landbouw in de ruime zin", voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op "... een tuinaanlegbedrijf..."

...

Artikel 2 stelt tevens dat een functiewijziging enkel kan worden toegestaan als het gebouw bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie. Dit houdt in dat er geen ingrijpende werken hoeven uitgevoerd te worden aan het gebouw voor de nieuwe functie. Dit betekent dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd.

In de achtergevel van de serre wordt een nieuwe poort geplaatst. Teneinde grotere werktuigen te kunnen stallen werd de bodem in een gedeelte van de serre met ongeveer 0,50 m verlaagd. Tevens werden een aantal ondersteunende metalen en hoge dwarsprofielen vervangen door minder hoge waardoor de vrije doorgang plaatselijk verhoogd wordt met circa 20 cm. Dit zijn zeer beperkte ingrepen die geen invloed hebben op de stabiliteit van de serre. De aanpassingen hebben ook geen impact op de oppervlakte, omvang of structuur van het gebouw. De serre is dus bouwfysisch geschikt voor de functie van een tuinaanlegbedrijf.

..."

2.

Op 29 mei 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het afbreken van serres bij een vergund tuinaanlegbedrijf en het vervangen er van door een loods binnen het bestaande volume".

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is 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 5 juni 2012 tot en met 4 juli 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de stad Aalst brengt op 11 juni 2012 een ongunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 13 juni 2012 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst weigert op 30 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag behelst het afbreken van bestaande serres, thans gebruikt als bergplaats voor materiaal en machines in functie van een tuinaanlegbedrijf en het vervangen ervan door een loods. De oorspronkelijke serre met een grondoppervlakte van 3202 m², een bouwvolume van 12987 m³ en een nokhoogte van 3,90 m wordt vervangen door een nieuwbouwloods, opgetrokken in sandwichgevelpanelen (groene RAL kleur), met een grondoppervlakte van 2392 m² (52 m x 46 m), binnen de oppervlakte van de te slopen serres, een volume van 11242 m³ en een nokhoogte van 4,70 à 4,90 m.

De aanvraag situeert zich in agrarisch gebied, staat niet in functie van een agrarische of para-agrarisch bedrijf en is aldus strijdig met de planologische voorschriften van het gewestplan.

De aanvrager heeft echter reeds een vergunning bekomen voor het aanwenden van de serres in functie van het tuinaanlegbedrijf via beroepsprocedure bij de Vlaamse Minister (zie historiek) in toepassing van art 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en in toepassing van art 2 en art 9, 2° van het BVR betreffende de zonevreemde functiewijzigingen ondanks het feit dat het college van burgemeester en schepenen voorafgaandelijk een weigering afleverde gezien het college van oordeel was dat de bestaande serres bouwfysisch niet geschikt waren voor de nieuwe functie.

Het feit dat de aanvrager thans wil overgaan tot het slopen van deze serres en het vervangen ervan door een loods is een bevestiging van deze stellingname.

De aanvrager wenst namelijk in toepassing van art 4.4.17 van de VCRO het bestaand, vergunde tuinaanlegbedrijf herop te bouwen op dezelfde plaats.

Art 4.4.17 van de VCRO stelt dat er bij een aanvraag voor het op dezelfde plaats herbouwen van een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, kan afgeweken worden van de vigerende bestemmingsvoorschriften indien voldaan wordt aan enkele generieke voorwaarden.

Ingevolge art 4.1.1, 6° van de VCRO wordt onder herbouwen verstaan: een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

De nieuwe constructie wordt ingeplant volledig binnen de oppervlakte van de te slopen serres, overlapt aldus tenminste drie kwart van de oorspronkelijke serreoppervlakte en wordt voorgesteld met een bouwvolume van 11242 m², kleiner dan het volume van de te slopen serres.

Navraag bij de dienst Leefmilieu (Vlarem-wetgeving) heeft uitgewezen dat de herbouwingswerken geen betrekking hebben op een milieuvergunningsplichtige inrichting, dat er hooguit een melding vereist is voor het opslaan van gevaarlijke stoffen voor het behandelen van planten en voor het stallen van voertuigen.

De aanvraag voldoet aldus aan de generieke eisen m.b.t heropbouwen op dezelfde plaats, opgesomd onder art 4.4.17 van de VCRO.

Art 4.4.11 van de VCRO stelt echter dat bij de afgifte van een vergunning op grond van de afdeling 2 ‘Basisrechten voor zonevreemde constructies’ de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in art 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort geldt, dat deze toetsing in het bijzonder nagaat of het architecturaal karakter van ondermeer de herbouwde constructie behouden blijft.

Het vervangen van serres door een loods, opgetrokken in sandwichgevelpanelen, kan niet aanzien worden als het herbouwen van een constructie met behoud van het architecturaal karakter.

De aanvraag voldoet aldus niet aan de voorwaarde, vermeld in art 4.4.11 van de VCRO. Bovendien zal het oprichten van de nieuwe loods een negatieve impact hebben op het omliggende open landschap, gelet op het totale gebrek aan groenaanleg rondom de nieuwe loods.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 05-06-2012 tot en met 04-07-2012, werden geen bezwaarschriften ingediend.

Het advies van Elia van 25-06-2012 is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van de stedelijke dienst Landbouw werd aangevraagd op 01-06-2012, maar bleef tot op heden onbeantwoord. Gezien de termijn van 30 dagen, waarbinnen advies dient uitgebracht te worden, overschreden is, wordt aan deze adviesvraag voorbij gegaan.

Het advies van de stedelijke dienst Openbare werken van 19-06-2012 is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van de stedelijke dienst Leefmilieu (Vlarew-wetgeving), ingekomen op 19-06-2012, is voorwaardelijk gunstig. Het advies stelt ondermeer als voorwaarde dat de lozing van het afvalwater moet worden aangesloten op de openbare riolering van Keimolen, dat een correct rioleringsplan moet ingediend worden. Gelet op de vereiste planwijziging wordt dit advies als ongunstig beschouwd.

Het advies van de stedelijke dienst Leefmilieu (groenaanleg) van 21-06-2012 is voorwaardelijk gunstig. Het advies stelt als voorwaarde dat de loods vooral langs de zuid- en zuidwestzijde gebufferd dient te worden met een haag van beuk, haagbeuk of taxus of een haagkant met inheemse struiken zoals Gelderse roos, konroelje, kardinaalmuts, Spaanse aak, sporkenhout e.d., dat de buffer voldoende hoog (min. 4 m) en dens moet zijn.

Teneinde meer garantie te krijgen omtrent de uitvoering van de groenbuffer is een plaanpassing hieromtrent noodzakelijk en wordt dit advies tevens als ongunstig beschouwd.

Het advies van de stedelijke Brandweer van 11-06-2012 is ongunstig. Het project voldoet niet aan de van toepassing zijnde regelgeving op het vlak van o.a. evacuatie, bereikbaarheid,...

Het advies van het Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwwontwikkeling van 13-06-2012 is tevens ongunstig. In dit advies wordt aangegeven dat in geen enkele mate rekening werd gehouden met de vroegere uitgebrachte adviezen, dat zowel naar inhoud alsook het afsplitsen van een deel van een bestaand bedrijf: de herbestemming van het vroegere tuinbouwbedrijf, in zijn geheel moest bekeken worden. Deze dienst geeft in haar advies aan dat het ongunstig advies van 30 juni 2008 van toepassing blijft.

In dit advies stond het volgende vermeldt:

'De aanvrager blijkt meer aannemer te zijn dan tuinaanlegger – plantenkweker. Deze activiteit hoort niet thuis in een dominant agrarische omgeving. Bovendien kunnen geen gedeeltelijke bestemmingswijzigingen doorgevoerd worden van een gewezen tuinbouwbedrijf: het gewezen bedrijf (ook met woning) moet in zijn geheel benaderd worden'.

Gelet op het hierboven aangehaalde wordt geoordeeld dat de voorgestelde werken de goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen in het gedrang brengen, dat de werken zich niet integreren in de landelijke omgeving en aldus afbreuk doen aan het stedenbouwkundig aspect en het landelijk karakter van de omgeving.

Bovendien wordt de weigering genoodzaakt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2, art 4.4.11 van de VCRO.

De aanvraag is niet voor vergunning vatbaar.

...

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 29 augustus 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De verwerende partij vraagt intern het advies op van de dienst E02 "Landbouw en Platteland". Deze instantie brengt op 9 oktober 2012 een ongunstig advies uit.

Tijdens de hoorzitting van 23 oktober 2012 dient de tussenkomende partij aangepaste plannen in, waarbij tegemoet wordt gekomen aan de opmerkingen van de brandweer van de stad Aalst.

De brandweer van de stad Aalst brengt op 28 november 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 december 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

" ...

De juridische aspecten

De voorliggende aanvraag beoogt het afbreken van serres bij een vergund tuinaanlegbedrijf en het vervangen ervan door een loods binnen het bestaand volume. De aanvraag behelst het afbreken van bestaande serres, thans gebruikt als bergplaats voor materiaal en machines in functie van een tuinaanlegbedrijf en het vervangen ervan door een loods.

De oorspronkelijke serre met een grondoppervlakte van 3202 m², een bouwvolume van 12987 m³ en een nokhoogte van 3,90 m wordt vervangen door een nieuwbouwloods. De loods wordt opgetrokken in sandwich gevelpanelen met een groene RAL kleur, heeft een grondoppervlakte van 2392 m² (52m bij 46m, en wordt ingeplant binnen de oppervlakte van de te slopen serres.

De beoogde loods heeft een volume van 11242 m³ en een nokhoogte van 4.70 tot 4.90m.

De aanvraag situeert zich in agrarisch gebied, staat niet in functie van een agrarische of para-agrarisch bedrijf en is aldus strijdig met de planologische voorschriften van het gewestplan.

De aanvrager heeft reeds een vergunning bekomen voor het aanwenden van de serres in functie van het tuinaanlegbedrijf via beroepsprocedure bij de Vlaamse Minister (zie historiek) in toepassing van art 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en in toepassing van art 2 en art 9, 2° van het uitvoeringsbesluit betreffende de zonevreemde functiewijzigingen. Dit bevestigt dat het hier niet om een zone-eigen activiteit gaat. Het college van burgemeester en schepenen stelde toen in eerste aanleg dat de bestaande serres bouwfysisch niet geschikt waren voor de nieuwe functie.

De aanvrager wenst in toepassing van art 4.4.17 van de VCRO het bestaand, vergunde tuinaanlegbedrijf her op te bouwen op dezelfde plaats. De serres blijken niet geschikt voor de nieuwe functie.

De aanvrager heeft geen eigen teelten en is voor zijn locatie niet gebonden aan deze plaats. In de serre staat vooral materiaal in functie van de aanleg van terrassen, paden en vijvers die in de hedendaagse tuinen een belangrijke rol spelen.

Het standpunt van de provinciale dienst Landbouw en Platteland, dat een dergelijk bedrijf niet thuis hoort midden een goed gestructureerd agrarisch gebied, wordt bijgetreden. Het gevraagde gaat veel verder dan de vorige aanvraag, die bestond in de valorisering van bestaande gebouwen. Nu deze gebouwen herbouwen, zonder rekening te houden met de context, kan niet aanvaard worden.

Door de voorgestelde werken verandert het architecturaal karakter ingrijpend, onder

meer door het gebruik van sandwichpanelen in plaats van doorzichtig glas over een dergelijke grote oppervlakte: meer dan 2300 m² en meer dan 11.000 m³.

Bijgevolg valt het gevraagde niet binnen het toepassingsgebied van de geldende afwijkingsbepalingen, zodat er een legaliteitsbelemmering bestaat voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

De goede ruimtelijke ordening

Het bedrijf is gelegen in een gebied dat door het GRS aangeduid is als glastuinbouwconcentratiegebied. De serre is gelegen in een goed gestructureerd agrarisch gebied met weinig bebouwing en in een klein doodlopend straatje dat niet aangepast is voor zwaar vervoer.

Het vervangen van een serre door een loods geeft (in tegenstelling tot wat in het beroepsschrift beweerd wordt) een belangrijke visuele impact op de omgeving voor een activiteit die zonevreemd is.

Het advies van de stedelijke Brandweer van Aalst, uitgebracht op 11 juni 2012 is ongunstig. Het project voldeed hierbij niet aan de van toepassing zijnde regelgeving op het vlak van o.a. evacuatie, bereikbaarheid,...

Appellant legde aangepaste plannen neer, welke volgens hem tegemoet kwamen aan het advies van de Brandweer van 11 juni 2012 en welke voorafgaandelijk werden besproken met lt. Schellinck.

Het advies werd terug opgevraagd vanuit de dienst, aan de Brandweer Aalst, met betrekking tot deze aangepaste plannen.

Op 28 november 2012 werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht door de stedelijke Brandweer van Aalst, dat evenwel de opmerking vermeldt, dat de bereikbaarheid wordt gerealiseerd door gebruik te maken van een aanpalend perceel, niet in eigendom van appellant.

Het is volgens de brandweer Aalst, dan ook noodzakelijk deze 'ingebruikname' te bestendigen voor onbepaalde duur via een erfdienstbaarheid of verwerving van deze gronden.

Het gebruiken van een deel van het aanpalend perceel, voor de noodzakelijke toegankelijkheid, onder meer voor de brandweer, kadert niet in een goede plaatselijke aanleg binnen de omgeving, zolang dit niet is bestendigd, hetzij door erfdienstbaarheid, hetzij door aankoop.

..."

De verwerende partij beslist op 13 december 2012 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen en onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

De juridische aspecten

De voorliggende aanvraag beoogt het afbreken van serres bij een vergund tuinaanlegbedrijf en het vervangen ervan door een loods binnen het bestaand volume.

De aanvraag behelst het afbreken van bestaande serres, thans gebruikt als bergplaats voor materiaal en machines in functie van een tuinaanlegbedrijf en het vervangen ervan door een loods.

De oorspronkelijke serre met een grondoppervlakte van 3202 m², een bouwvolume van 12987 m³ en een nokhoogte van 3,90 m wordt vervangen door een nieuwbouwloods. De loods wordt opgetrokken in sandwich gevelpanelen met een groene RAL kleur, heeft een grondoppervlakte van 2392 m² (52m bij 46m, en wordt ingeplant binnen de oppervlakte van de te slopen serres.

De beoogde loods heeft een volume van 11242 m³ en een nokhoogte van 4.70 tot 4.90m.

De aanvraag situeert zich in agrarisch gebied, staat niet in functie van een agrarische of para-agrarisch bedrijf en is aldus strijdig met de planologische voorschriften van het gewestplan.

De aanvrager heeft reeds een vergunning bekomen voor het aanwenden van de serres in functie van het tuinaanlegbedrijf via beroepsprocedure bij de Vlaamse Minister (zie historiek) in toepassing van art 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en in toepassing van art 2 en art 9, 2° van het uitvoeringsbesluit betreffende de zonevreemde functiewijzigingen. Dit bevestigt dat het hier niet om een zone-eigen activiteit gaat. Het college van burgemeester en schepenen stelde toen in eerste aanleg dat de bestaande serres bouwfysisch niet geschikt waren voor de nieuwe functie.

De aanvrager wenst in toepassing van art 4.4.17 van de VCRO het bestaand, vergunde tuinaanlegbedrijf her op te bouwen op dezelfde plaats.

De serres blijken niet geschikt voor de nieuwe functie.

Het standpunt van de provinciale dienst Landbouw en Platteland, dat een dergelijk bedrijf niet thuis hoort midden een goed gestructureerd agrarisch gebied, wordt niet bijgetreden, het miskent immers de uitspraak van de bevoegde minister inzake het aanvaardbaar zijn van deze activiteit op deze plek.

Het gevraagde gaat verder dan de vorige aanvraag, die bestond in de valorisering van bestaande gebouwen, doch het gevraagde kan worden aanvaard.

Door de voorgestelde werken blijft het architecturaal karakter behouden: het blijft recente landbouwarchitectuur: het gebruikte materiaal zal minder zichtbaar zijn, wat de goede plaatselijke aanleg ten goede komt..

Bijgevolg valt het gevraagde binnen het toepassingsgebied van de geldende afwijkingsbepalingen, zodat er geen legaliteitsbelemmeringen bestaan voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

De goede ruimtelijke ordening

Het bedrijf is gelegen in een gebied dat door het GRS aangeduid is als glastuinbouwconcentratiegebied. De serre is gelegen in een goed gestructureerd agrarisch gebied met weinig bebouwing en in een klein doodlopend straatje dat niet aangepast is voor zwaar vervoer.

Reeds eerder werd de keuze om hier onderhavig bedrijf te vestigen, aanvaard, zodat dit punt niet opnieuw ter discussie kan gesteld worden.

Het vervangen van een serre door een loods resulteert in een status quo qua visuele impact op de omgeving: de goede plaatselijke aanleg schiet er niet bij in, wel integendeel.

Het advies van de stedelijke Brandweer van Aalst, uitgebracht op 11 juni 2012 is ongunstig. Het project voldeed hierbij niet aan de van toepassing zijnde regelgeving op het vlak van o.a. evacuatie, bereikbaarheid,...

Appellant legde aangepaste plannen neer, welke volgens hem tegemoet kwamen aan het advies van de Brandweer van 11 juni 2012 en welke voorafgaandelijk werden besproken met lt. Schellinck.

Het advies werd terug opgevraagd vanuit de dienst, aan de Brandweer Aalst, met betrekking tot deze aangepaste plannen. Op 28 november 2012 werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht door de stedelijke Brandweer van Aalst, een advies dat de opmerking vermeldt dat de bereikbaarheid wordt gerealiseerd door gebruik te maken van een aanpalend perceel, niet in eigendom van appellant. Het is volgens de brandweer Aalst, dan ook noodzakelijk deze 'ingebruikname' te bestendigen voor onbepaalde duur via een erfdienstbaarheid of verwerving van deze gronden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (Inrichtingsbesluit), het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, van artikel 4.4.11, 4.4.17 en 4.4.23 VCRO, artikel 2 en 9, 2° van het besluit van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen (Besluit zonevrije functiewijzigingen), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht.

In het eerste middel houdt de verzoekende partij voor dat de verwerende partij de ministeriële vergunningsbeslissing van 24 september 2010 ten onrechte aanhaalt om een zonevrije herbouw van serre naar loods te rechtvaardigen. Volgens de verzoekende partij miskent de verwerende partij hierdoor de ratio van artikel 4.4.23 VCRO en van de artikel 2 en 9, 2° van het Besluit zonevrije functiewijzigingen. Volgens de verzoekende partij heeft de minister met zijn beslissing van 24 september 2010 immers geen vrijgeleide gegeven voor de vestiging van een volledig nieuw zonevrij bedrijf. De regelgeving inzake de zonevrije functiewijziging heeft volgens de verzoekende partij enkel tot doel *“een zonevrije invulling te geven aan een leegstaande zone-eigen infrastructuur. De vergunningsaanvrager vermag niet eerst een vergunning te bekomen om zijn activiteiten te verplaatsen naar een serrecomplex, destijds stellende dat dit serrecomplex perfect dienst kan doen als opslagplaats, om dan vervolgens rollend materiaal te kopen dat niet kan gebruikt worden in dit serrecomplex en te stellen dat het serrecomplex onvoldoende geïsoleerd is”*.

Volgens de verzoekende partij laat de verwerende partij door haar beslissing *“een sluipende herbestemming van agrarisch gebied toe door eerst een zonevrije functiewijziging toe te laten om dan, om die reden, zonevrije bebouwing (infrastructuur) toe te laten.”* Dit holt de logica uit van de zonevrijheidsreglementering.

In het tweede middel voert de verzoekende partij ondermeer aan dat de voorgestelde werken afbreuk doen aan het vereiste van het behoud van het architecturaal karakter. Een serrecomplex en een gesloten loods hebben immers geen enkele visuele verwantschap met elkaar. De verzoekende partij stelt dan ook dat de motivering met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder met betrekking tot het behoud van het architecturaal karakter gebrekkig is. De verwerende partij kon niet redelijk tot de beoordeling komen dat een massieve gesloten loods minder storend zou zijn dan een doorzichtige serre.

2.

De verwerende partij stelt vooreerst dat zij de beslissing van de minister van 24 september 2010 geenszins heeft willen miskennen en dat er geen legaliteitsbelemmeringen bestaan voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning tot herbouw. Het architecturaal karakter is

daarenboven wel gewaarborgd, aangezien zowel de serre als de loods recente landbouwarchitectuur betreffen. Het is immers niet omdat het gebruikte materiaal anders is, dat dit automatisch een bijkomende visuele impact heeft.

Vervolgens stelt zij dat de verzoekende partij foutief stelt dat de toepasselijke regelgeving de vestiging van een volledig nieuw zonevreemd bedrijf niet toelaat. Zij verwijst naar de ministeriële beslissing van 24 september 2010 waarbij vergunning werd verleend voor de wijziging van de oorspronkelijke bestemming van een glastuinbouwbedrijf naar een tuinaanlegbedrijf. Deze vergunning maakte dan ook de vestiging van een volledig nieuw zonevreemd bedrijf mogelijk. De voorliggende aanvraag slaat niet op de vestiging van een nieuw bedrijf, maar op het herbouwen van een constructie waarin dit bedrijf is gevestigd.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat de zonevreemde functie tuinaanleg definitief vergund is binnen het bestaande gebouw (serre) en dat artikel 4.4.17 VCRO toelaat dat een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, kan herbouwd worden op dezelfde plaats, mits voldaan is aan een aantal voorwaarden. Zij stelt dat geen enkele bepaling bepaalt dat een gebouw waarvan de functie in het verleden gewijzigd werd op grond van artikel 4.4.23 VCRO niet herbouwd kan worden. Het feit dat de tussenkomende partij nu verbeteringswerken laat uitvoeren aan het gebouw, betekent niet dat het gebouw niet bouwfysisch geschikt is of was voor de functie tuinaanlegbedrijf op het ogenblik van de vergunning voor de functiewijziging. De tussenkomende partij is dan ook van mening dat de aanvraag integraal voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.17 VCRO.

Vervolgens stelt de tussenkomende partij dat de keuze voor isolerende materialen een logische keuze is, gelet op de hedendaagse tendensen bij bouwwerken. Zij benadrukt hierbij dat het gabariet, de inplanting en de omvang van het oorspronkelijke gebouw behouden blijft, en dat zelfs het volume wordt verkleind. Hierdoor blijft de type-indeling van het gebouw herkenbaar, zoals gevraagd door de decreetgever. De tussenkomende partij benadrukt dat, gelet op de huidige energie-eisen, het geen enkel nut heeft om het gebouw bij herbouw opnieuw in glas op te trekken. De visuele verwantschap blijft sowieso behouden want de nieuwe loods neemt de vormgeving van het bestaande gebouw volledig over. De groene sandwichpanelen passen wel degelijk in de groene omgeving en verminderen de zichtbaarheid van de loods. Het feit of hierdoor het architecturaal karakter behouden blijft of niet, is een appreciatiekwestie waar weinig motieven bij gegeven kunnen worden.

4.

De verzoekende partij beklemtoont in haar wederantwoordnota dat de ratio van het Besluit zonevreemde functiewijzigingen was om het bestaande gebouwenpatrimonium te valoriseren, wat in de ministeriële beslissing van 24 september 2010 ook uitdrukkelijk werd verwoord. De motieven uit de bestreden beslissing zijn in strijd met de motieven van de minister inzake de valorisatie van de gebouwen.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag strekt tot de afbraak van een bestaande serre en het vervangen ervan door een loods op grond van artikel 4.4.17 VCRO, nadat de tussenkomende partij op 24 september 2010 van de bevoegde Vlaamse minster een vergunning verkreeg voor een zonevreemde functiewijziging van een bestaande serre naar een tuinaanlegbedrijf.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde gelegen is in agrarisch gebied en niet in functie staat van een agrarische of para-agrarische activiteit.

2.

Uit de voorgeschiedenis van het dossier blijkt dat de tussenkomen partij op 24 september 2010 van de Vlaamse minister, een vergunning heeft bekomen voor een functiewijziging van een glastuinbedrijf naar een tuinaanlegbedrijf. De relevante overwegingen van dit ministerieel besluit zijn opgenomen in het feitenrelaas.

Op het einde van dit ministerieel besluit geeft de minister 5 redenen op waarom de aanvraag voor inwilliging vatbaar is:

“ ...

1. *het materiaal van het tuinaanlegbedrijf wordt opgeslagen in een bestaand gebouw. Dit gebouw is voldoende groot om al het materiaal van het tuinaanlegbedrijf in te stallen. De ruimtelijke weerslag is dus nihil.*
 2. *'s morgens wordt het materiaal, nodig voor de aanleg en het onderhoud van tuinen, opgehaald in de serre en 's avonds wordt het materiaal teruggeplaatst. Bovendien rijden een aantal werknemers rechtstreeks van hun huis naar het thuis van de klant en blijft het materiaal bij de klant gedurende de uitvoering van de werken. Het verkeer van en naar het bedrijf zal dus beperkt zijn. Er zal zeker niet meer verkeer zijn dan bij de vroegere functie, een serrebedrijf gespecialiseerd in de teelt van snijbloemen. De functiewijziging zal geen negatieve impact hebben op de mobiliteit.*
 3. *er worden geen bijkomende constructies opgericht. Er is geen verdere inname van het agrarisch gebied.*
 4. *de bestaande serre wordt herbruikt. Het bestaande gebouwenpatrimonium wordt aldus gevaloriseerd, wat het opzet is van het besluit betreffende de functiewijzigingen.*
 5. *er is geen volumeuitbreiding van de serre.*
- De aanvraag is dus ook ruimtelijk aanvaardbaar.”*

Uit de vergunning van 24 september 2010 volgt dan ook dat het feitelijk gebruik van de constructie zonevreed is geworden.

3.

In de bestreden beslissing toetst de verwerende partij de aanvraag aan artikel 4.4.17 VCRO en gaat er inderdaad vanuit dat de aanvrager, hier de tussenkomen partij, reeds een vergunning heeft bekomen voor het aanwenden van de serres in functie van zijn tuinaanlegbedrijf in toepassing van artikel 4.4.23 VCRO en in toepassing van de artikelen 2 en 9,2° van het Besluit zonevreed functiewijzigingen. De verwerende partij gaat er dan ook vanuit dat de bestaande constructie niet meer zone-eigen is om vervolgens te stellen dat het gaat om een bestaand, vergund tuinaanlegbedrijf.

4.

Artikel 4.4.23 VCRO bepaalt het volgende:

“Art. 4.4.23. *Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:*

- 1° *het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:*
 - a) *het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
 - b) *het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
 - c) *het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
 - d) *het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:*
 - 1) *ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en*

agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde, 2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding."

Artikel 2 van het besluit van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen (Besluit zonevreemde functiewijzigingen), luidt ten tijde van de ministeriële beslissing van 24 september 2010:

"ART. 2. §1. De functiewijzigingen, vermeld in dit besluit, kunnen enkel worden toegestaan als voldaan is aan de generieke voorwaarden, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (...)

§3. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met artikel 11, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bouwtechnisch geschikt is voor de nieuwe functie.

Een gebouw of gebouwencomplex is bouwtechnisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen."

Artikel 9, 2° van datzelfde besluit stelt:

"ART. 9. Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw in de ruime zin", voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

(...)

2° de nieuwe functie heeft betrekking op volgende activiteiten of combinaties daarvan: (...) een tuinaanlegbedrijf, (...), *telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies (handel, horeca, kantoorfunctie of diensten) die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie. Voor de toepassing van het eerste lid, 2°, geldt dat de volledige vloeroppervlakte die door eventuele ondergeschikte functies (zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen) in beslag genomen wordt, ten hoogste gelijk is aan 100 vierkante meter."*

Uit artikel 4.4.23 VCRO en artikel 2, §3 van het Besluit zonevreemde functiewijzigingen blijkt dat als voorwaarde voor de functiewijziging buiten de geëigende bestemmingszone geldt dat het betrokken gebouw bouwtechnisch geschikt moet zijn voor de nieuwe functie. Hiermee wordt volgens dezelfde tekst bedoeld dat er vanuit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken hoeven uitgevoerd te worden voor de nieuwe functie.

De doelstelling van het Besluit zonevreemde functiewijzigingen is immers de valorisatie van het bestaand gebouwenpatrimonium. Ook de minister bevestigde dit in zijn ministeriële beslissing van 24 september 2010: (i) *“Het materiaal van het tuinaanlegbedrijf wordt opgeslagen in een bestaand gebouw. Dit gebouw is voldoende groot om al het materiaal van het tuinaanlegbedrijf in te stallen. De ruimtelijke weerslag is dus nihil”*, (ii) *“de bestaande serre wordt herbruikt. Het bestaande gebouwenpatrimonium wordt aldus gevaloriseerd, wat het opzet is van het besluit betreffende zonevreemde functiewijzigingen”*.

In de parlementaire voorbereiding werd uitdrukkelijk de nadruk gelegd op deze ‘valorisatie van het bestaand patrimonium’. In het aanvankelijk verslag aan de Vlaamse regering bij het ontwerp van het Besluit van 28 november 2003 werd het volgende vermeld:

“§ 4. "bouwfysisch geschikt voor het nieuwe gebruik". Normalerweise dient de bestemming die vastgelegd is in de plannen van aanleg gevolgd te worden. Hierop afwijkingen toestaan is niet vanzelfsprekend. Dit is enkel verantwoord omdat bestaande gebouwen afbreken en elders (in de goede zone) nieuwe gebouwen oprichten, kosten met zich meebrengt (financiële, maar ook milieukosten). Dit besluit is dan ook gericht op een valorisatie van het bestaande gebouwenpatrimonium in Vlaanderen. Gebouwen komen daarom enkel in aanmerking wanneer ze bouwfysisch nog in goede staat zijn en zonder al te grote investeringen of ingrijpende verbouwingen geschikt zijn voor de nieuwe functie. De financiële grootte van de investering wordt afgewogen tegen de waarde van het onroerend goed. Gebouwen waarin de laatste 2 jaar ingrijpende werken gebeurd zijn (die misschien speculatieve bedoelingen gehad hebben) komen niet in aanmerking. Uit het feit dat recentelijk ingrijpende werken zijn uitgevoerd in functie van het oorspronkelijke gebruik kan immers worden besloten dat de oorspronkelijke functie niet is achterhaald. Ook is het evident dat eens de functiewijziging is toegestaan, het gebouw gedurende een periode van minstens 10 jaar niet in aanmerking komt voor ingrijpende verbouwingen. Van herbouw kan al evenmin sprake zijn, aangezien dat regelrecht ingaat tegen de bedoeling van 145bis, § 2, namelijk valorisatie van het bestaande gebouwenpatrimonium. Minder ingrijpende verbouwingen, zoals het bijmaken van raam- en deuropeningen, het aanbrengen van uithangborden, het uitvoeren van niet constructieve binnenverbouwingen kunnen wel vergund worden. Teneinde expliciet op deze bepaling te wijzen, zal bij de aanvraag een door de aanvrager en eigenaar ondertekende verklaring zoals in bijlage bij dit besluit gevoegd worden.”

Naar aanleiding van de wijziging van het Besluit op 29 juni 2007 (wijziging van artikel 2, §4 door de tekst die heden ten dage gekend is als §3), werd ook het verslag aangepast in de volgende zin:

“Artikel 2. § 4. "bouwfysisch geschikt voor het nieuwe gebruik". Normalerweise dient de bestemming die vastgelegd is in de plannen van aanleg gevolgd te worden. Hierop afwijkingen toestaan is niet vanzelfsprekend. Dit is enkel verantwoord omdat bestaande gebouwen afbreken en elders (in de goede zone) nieuwe gebouwen oprichten, kosten met zich meebrengt (financiële, maar ook milieukosten). Dit besluit is dan ook gericht op een valorisatie van het bestaande gebouwenpatrimonium in Vlaanderen. Gebouwen komen daarom enkel in aanmerking wanneer ze bouwfysisch nog in goede staat zijn en zonder al te grote investeringen of ingrijpende verbouwingen geschikt zijn voor de nieuwe functie. De financiële grootte van de investering wordt afgewogen tegen de waarde van het onroerend goed. Bij de beoordeling van het ingrijpend karakter van de werken wordt gekeken naar de mogelijkheid om de functie te realiseren voor zover de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw kan aangepast worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen. Hiermee

wordt gewezen op de mogelijkheid dat hoewel het gebouw constructief in orde is, men toch verbouwingen wil uitvoeren die onrechtstreeks te maken hebben met de stabiliteit, doch die de realisatie van de nieuwe functie moeten mogelijk maken binnen de bestaande structuur van het gebouw, zoals een bijkomende verdieping, een nieuwe vloer. Een bijkomend element hierbij is dat deze werken in functie van huidige comfort-, energie- en gebruikseisen kunnen staan.

Voorbeelden van minder ingrijpende verbouwingen zijn : het bijmaken van raam- en deuropeningen, het aanbrengen van uithangborden. Een voorbeeld hiervan is ook een schuur bij een zonevreemde woning, waarin men logies wil voorzien in toepassing van artikel 4 van het besluit. Het is vanzelfsprekend dat indien men dergelijke schuur wil omvormen er een verdieping wordt bij gecreëerd : de werken hiervoor zijn wel onrechtstreeks stabiliteitswerken, doch met deze werken raakt men niet aan de stabiliteit of de bestaande structuur van het gebouw zelf.”

Voor het verlenen van een zonevreemde functiewijziging blijft de nadruk op de valorisatie van de bestaande gebouwen dan ook behouden. Met de invoering van de VCRO blijft deze zienswijze gelden aangezien in de memorie van toelichting (*Parl.St. VI. Parl. 2008-2009, stuk 2011, 164*) uitdrukkelijk wordt gesteld dat het artikel 4.4.23 VCRO de “*algemene, essentiële voorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, decretaal verankerd*” (eigen onderlijning).

5.

Nadat de verwerende partij in de bestreden beslissing vaststelt dat (1) de aanvrager toepassing wenst van artikel 4.4.17 VCRO om het bestaand, vergunde tuinaanlegbedrijf her op te bouwen op dezelfde plaats, stelt zij vast (2) dat de serres niet geschikt lijken voor de nieuwe functie. Zij weerlegt verder het standpunt van de provinciale dienst Landbouw en Platteland waarbij werd vastgesteld dat een dergelijk bedrijf niet thuishoort midden een goed gestructureerd agrarisch gebied, (3) door te stellen dat dit advies de uitspraak van de bevoegde minister inzake het aanvaardbaar zijn van deze activiteit op deze plek miskent.

In de bestreden beslissing besluit de verwerende partij dat het aangevraagde verder gaat dan de vorige aanvraag, die bestond in de valorisering van bestaande gebouwen maar dat, “*het gevraagde kan worden aanvaard*”, waarna zij nog het behoud van het architecturaal karakter benadrukt. Zij stelt daarna tot slot dat het aangevraagde binnen het toepassingsgebied van de geldende afwijkingsbepalingen valt zodat er geen legaliteitsbelemmeringen bestaan voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

Deze zienswijze van de verwerende partij kan niet gevolgd worden.

Het staat immers vast dat de ministeriële beslissing van 24 september 2010 verleend werd met de doelstelling van het behoud van de constructie waarvoor de functiewijziging werd gevraagd. De minister benadrukte in zijn beslissing het belang van de valorisatie van de bestaande serre. De functiewijziging naar tuinaanlegbedrijf werd juist verleend omdat de serre zonder al te grote ingrepen geschikt bleek te zijn voor de nieuwe functie.

Er kan dan ook gesteld worden dat de vergunning van 24 september 2010 werd verleend onder de impliciete voorwaarde dat er minstens gedurende een relatief langere termijn geen structurele ingrepen aan de serre mochten worden uitgevoerd, en dit gelet op de uitdrukkelijke doelstellingen van het Besluit zonevreemde functiewijzigingen, met name de valorisatie van het bestaand gebouwenpatrimonium.

Door de aanvragen te “saucissoneren” en eerst een functiewijziging naar een tuinaanlegbedrijf te vragen en te bekomen, daarbij aangevend dat de serre voldoet voor de nieuwe functie, om amper 2 jaar later voor te houden dat deze constructie in het geheel niet meer voldoet voor de nieuwe functie en de herbouw ervan te vragen nu de zonevreemdheid van de constructie niet meer ter discussie staat, omzeilt de aanvrager de doelstellingen van de regelgeving van de zonevreemde functiewijzigingen. De verwerende partij schendt eveneens deze regelgeving maar tevens de doelstelling van artikel 4.4.17 VCRO aangezien de basisrechten uitzonderingsrechten zijn en dus restrictief moeten toegepast worden.

Er moet vastgesteld worden dat de verwerende partij de in de vergunning van 24 september 2010 besloten voorwaarde van behoud en valorisatie van de gebouwen zelfs niet toetst aan het aangevraagde.

Een vergunning verlenen tot heropbouw van een serre die in het kader van een twee jaar eerder verkregen vergunning werd beschouwd als zijnde “te valoriseren”, is in strijd met de regelgeving inzake zonevreemde functiewijzigingen en de basisrechten. De verwerende partij oordeelt ‘contra legem’.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

Gelet op het gegrond karakter van voorgaand middel, dient de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, en in het bijzonder van het architecturaal karakter niet onderzocht te worden, aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

B. Overige middelen

De overige middelen, onder meer inzake het advies van de brandweer, het zich beroepen op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, en het niet afdoend weerleggen van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, worden niet meer onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba TOP TUIN GOEMAN is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 december 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het afbreken van serres bij een vergund tuinaanlegbedrijf en het vervangen er van door een loods binnen het bestaande volume op een perceel gelegen te 9310 Moorsel, Keimolen 7 en met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie E, nummer 0327G.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 terechtzitting op 20 oktober 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