

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 211.818 van 4 maart 2011
in de zaak A. 190.309/X-13.955.**

In zake : Caroline BUFFEL
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Geert Ampe
kantoor houdend te 8400 OOSTENDE
Kerkstraat 8, bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de stad BRUGGE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Antoon Lust
kantoor houdend te 8310 ASSEBROEK
Baron Ruzettelaan 27
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Yves François
kantoor houdend te 8790 WAREGEM
Eertbruggestraat 10
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partijen :

1. Jan VANDEVELDE
2. Christine VAN DE SOMPELE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Eva De Witte
kantoor houdend te 9000 GENT
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen
en
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Franky Baert
kantoor houdend te 8490 JABBEKE
C. Permekelaan 37

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 12 november 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 9 mei 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge waarbij aan Jan Vandeveld en Christine Van De Sompele de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het inrichten van een bestaande verkoopruimte voor het verkopen van tuinbouwgebonden toebehoren en het regulariseren van wijzigingen van de goedgekeurde plannen van de kweekserre op een perceel gelegen te Brugge, Zandstraat, kadastraal bekend sectie C, nr. 112/t2.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partijen hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 2 april 2009. De tussenkomende partijen hebben een memorie ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij en de tweede verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend. De eerste verwerende partij en de tussenkomende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 5 november 2010.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Vincent Christiaens, die loco advocaat Geert Ampe verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Jelle Snauwaert, die loco advocaat Antoon Lust verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Steve Ronse, die loco advocaat Yves François verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Sofie De Maesschalck, die loco advocaat Eva De Witte verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Op 9 december 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning voor het herschikken van een bestaand tuinbouwbedrijf door het omvormen van een gedeelte van een kweekserre naar een verkoopruimte van planten van eigen kweek en doorkweek, mits de verkoop te beperken tot planten van eigen kweek en doorkweek, op een terrein gelegen te Brugge, Zandstraat, kadastraal bekend sectie C, nrs. 106/t2 en 112/s3.

De verzoekster baat samen met haar echtgenoot Johan Lescrauwaet, onder de benaming “Bloemen Planten Lescrauwaet”, een bloemenzaak/bloemenwinkel uit te Brugge, Gistelsesteenweg, op circa 500 meter van het voormelde bedrijf.

3.2. Op 26 februari 2007 wordt een proces-verbaal opgesteld waarin wordt vastgesteld dat op het eigendom van de tussenkomende partijen

“diverse bloemen en planten (kamerplanten en bloemen en planten voor in de tuin) tentoongesteld en te koop aangeboden worden.

Verder worden tentoongesteld en aangeboden:

- vazen in alle maten, vormen en kleuren

- plantenschalen in verschillende maten
- sierpotten in alle kleuren en formaten
- terracotta potten, zinken bakken, en bloembakken en potten in kunststof voor binnen en buiten (in alle formaten)
- een groot gamma tuinkruiden
- een groot assortiment zijdebloemen
- een afzonderlijk frigogedeelte met snijbloemen
- een groot lot zaden, bol- en knolgewassen, meststoffen, sproeistoffen
- zeer veel potgrond in zakken
- alle tuingerief
- bloemstukken met snijbloemen
- alle soorten heesters en struiken.

Op de benedenverdieping werd een sanitaire cel ingericht, en werden (rond een bar) tafels en stoelen geplaatst (ook twee drankautomaten staan opgesteld)”.

Ter plaatse wordt mondeling de stopzetting van de werken bevolen, welk bevel later wordt bekrachtigd bij beslissing van 6 maart 2007.

Door het agentschap Inspectie RWO - Inspectie West-Vlaanderen wordt vervolgens de toestemming verleend om de winkel uit te baten onder de volgende voorwaarden:

“Alleen verkoop van:

- eigen en opgekweekte planten
- sobere potten en bakken
- teelaarde en meststoffen
- snijbloemen”.

3.3. Op 9 augustus 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor “verkoop van tuinbouwgebonden toebehoren in de vergunde verkoopsruimte van een bestaand tuinbouwbedrijf & regularisatieaanvraag kleine wijzigingen t.o.v. de goedgekeurde plannen van een kweekserre” op hetzelfde perceel.

In de motiveringsnota wordt de aanvraag omschreven als volgt:

“Huidige aanvraag strekt ertoe een vergunning te bekomen voor het verkopen van toebehoren voor planten en bloemen in de bestaande verkoopsruimte van een kweekserre. (...)

Huidige aanvraag beoogt een gedeelte van deze serre te mogen inrichten voor het verkopen van toebehoren (meststoffen, potgrond, tuinmateriaal,

snijbloemen, bloembollen, potten edm.) bij de planten uit eigen kweek en doorkweek. (...)

In huidige aanvraag wordt ook de regularisatie gevraagd van een aantal wijzigingen die bij de oprichting van de serre werden gerealiseerd in afwijking van de vergunde bouwplannen. Het betreft meer bepaald het wijzigen van de inkomhal, het wijzigen van de gebruikte gevelmaterialen, alsook de interne wijzigingen door de verplaatsing van het sanitaire gedeelte in de kweekserre”.

Verder wordt benadrukt dat de verkoop van toebehoren slechts een beperkte oppervlakte inneemt en slechts een beperkte omzet genereert.

3.4. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Brugge-Oostkust is het betrokken terrein gelegen in agrarisch gebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

3.5. Op 23 augustus 2007 brengt de groendienst een gunstig advies uit.

Op 27 augustus 2007 deelt de dienst Leefmilieu mee geen bezwaar te hebben.

Op 11 september 2007 brengt de wegendienst advies uit.

Op 12 september 2007 brengt de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling West-Vlaanderen een ongunstig advies uit met betrekking tot het eerste deel van de aanvraag (verkoop van tuinbouwgebonden toebehoren) en een gunstig advies voor de regularisatie van de kleine wijzigingen.

Op 14 september 2007 brengt de brandweer een voorwaardelijk gunstig advies uit.

3.6. Tijdens het openbaar onderzoek, dat wordt gehouden van 19 september 2007 tot en met 18 oktober 2007, wordt één bezwaarschrift ingediend, door de echtgenoot van de verzoekster.

In dit bezwaarschrift wordt er op gewezen dat er ter plaatse een volwaardig tuincentrum wordt uitgebaat waar “gewoon alles kan worden gekocht,

wat van dicht of van nabij met de tuin en groen te maken heeft, en waarbij de verkoopsoppervlakte zo'n 5000 m² belooft (overeenkomstig het goedgekeurd bouwplan, om precies te zijn, 4.850 m²)". Er wordt voorts ook verwezen naar de website van het "Groencentrum Brugge" en naar de overtredingen van de op 9 december 2005 toegekende vergunning. De bezwaarindiener benadrukt dat 90% van wat te koop wordt aangeboden wordt aangekocht en doorverkocht, zonder dat er sprake is van kweek en doorkweek, onder meer wat betreft de snijbloemen.

3.7. In zitting van 7 december 2007 onderzoekt en verwerpt het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge het bezwaar en brengt het een gunstig advies uit over de aanvraag. Hierbij wordt het "bezwaar omwille van economische benadeling door het realiseren van een zuiver commercieel tuincentrum in volle agrarische zone" beoordeeld als volgt:

"2. bezwaar omwille van economische benadeling door het realiseren van een zuiver commercieel tuincentrum in volle agrarische zone
evaluatie :

huidig bedrijf is een agrarisch bedrijf en geen groothandel noch handel, het gaat om een agrarische activiteit met als nevenfunctie handel.

Kweken in een serre is een agrarische activiteit alsook de handel op die plaats is een agrarische activiteit. Een landbouwer kan immers daden van koophandel stellen en zijn landbouwproducten verkopen. Het is ook vaste rechtspraak van de raad van state dat landbouw ook de activiteiten zijn die daarop aansluiten of daarop afgestemd zijn en de daarbijhorende handel is dan een aansluitende activiteit of afgestemde activiteit op de agrarische activiteit, zoals in casu. Het gaat hier niet om een zonevreemdheid. In casu is er geen zonevreemde handel. Het is een agrarische activiteit waarbij als nevenactiviteit ook handel gedreven wordt, maar dit is tevens een agrarische activiteit omdat het onmiddellijk aansluit bij de landbouwactiviteit, reden waarom ook de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur op 12.03.07 toestemming verleende om de winkel uit te baten onder volgende voorwaarden : alleen verkoop van eigen en opgekweekte planten, sobere potten en bakken, teelaarde en meststoffen en snijbloemen.

Op 12.10.07 verleende het college tevens machtiging tot het bekomen van een socio-economische vergunning voor de regularisatie van een groencentrum waarbij het assortiment bestaat uit : eigen en opgekweekte planten, sobere potten en bakken, teelaarde, bloemen, planten, grondverbeteraars, klein tuingereedschap, boomkwekerijproducten, mest- en sproeigroeistoffen.

Een deel van die opsomming valt buiten de vergunning van 09.12.05, reden waarom ook een bestemmingswijziging wordt gevraagd.

In casu is de 15% nevenfunctie niet overschreden. Het gaat om meer dan vijftien hectare (tuinbouw) en slechts een kleine 5000 m² dient voor verkoop van producten. De rest is kweek en stockage. Dienvolgens is er van zonevreemdheid geen sprake. De bestemming agrarische activiteit is dus gerespecteerd. In het arrest (...) van de raad van state wordt tevens bevestigd dat een gebouw dat dienst doet voor een handel in voeder en graan een para-agrarisch bedrijf lijkt. Ook in het arrest (...) van de raad van state wordt tevens duidelijk gesteld dat artikel 11.4.1 van het KB van 28 december 1972 dat activiteiten die aansluiten bij de landbouw of er op afgestemd zijn onder dit artikel vallen en deze activiteiten deel uitmaken van een para-agrarisch bedrijf. ...dat evenmin valt in te zien waarom een ‘para-agrarisch bedrijf’ geen commercieel, ambachtelijk of industrieel karakter zou mogen hebben; dat weliswaar luidens artikel 2 van het wetboek van koophandel ‘alle verrichtingen van industriële ondernemingen, zelfs wanneer de ondernemer slechts de voortbrengsels van zijn eigen grond verwerkt’ een daad van koophandel zijn ‘voor zover het geen verwerking betreft die normaal bij landbouwbedrijven behoort’ ; dat uit artikel 11 van het KB van 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen echter niet kan worden afgeleid dat de agrarische gebieden zijn voorbehouden aan bedrijven waarin geen daden van koophandel worden gesteld; ...dat de stedenbouwwet geen wet is tot organisatie van, of toezicht op de landbouw als economische bedrijvigheid; dat ten slotte in vermeld artikel 11 met zoveel woorden is bepaald dat de niet aan de gronden gebonden agrarische bedrijven een industrieel karakter kunnen hebben; dat hieruit volgt dat ook de para-agrarische bedrijven met een industrieel karakter in een agrarisch gebied kunnen worden toegelaten....

Economische benadeling is geen argument in de beoordeling van de ruimtelijke ordening. Economische nadelen hebben niets met de stedenbouwkundige vergunning te maken, maar met de socio-economische vergunning”.

3.8. Op 6 februari 2008 brengt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig advies uit dat, wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, is gemotiveerd als volgt:

“Zie het advies van het college van burgemeester en schepenen, met name de overwegingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar die worden bijgetreden. De beperkte aanpassingen t.a.v. de vergunde toestand zijn aanvaardbaar.

De inrichting van het geheel in functie van de beoogde commerciële activiteiten strijdt met de gewestplanvoorzieningen. De bedoelingen reiken verder dan de verkoop van (op) land- en tuinbouw gerichte producten aansluitend bij de eigen opkweek. Het gaat in deze om zonevreemde handel, die bovendien verhoudingsgewijs een groter aandeel heeft dan de zone-eigen activiteiten.

Mede gelet het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij.

Mede gelet het deels gegrond bevonden bezwaar.

Het ontwerp behelst eigenlijk de omvorming naar een tuincentrum, wat onverantwoord is in het agrarisch gebied”.

3.9. Op vraag van de schepen van ruimtelijke ordening en huisvesting en op basis van bijkomende gegevens wordt een herziening van het ongunstig advies gevraagd.

Daarop brengt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 24 april 2008 een gunstig advies uit, op voorwaarde dat maximum 10% van de totale vloeroppervlakte van de bestaande vergunde kweekserre mag worden ingenomen voor de verkoop van toebehoren, waarbij onder toebehoren wordt verstaan de producten die gelieerd zijn aan de kweek en doorkweek, de verkoop van potgrond, meststoffen, sobere potten en bloembakken, bloembollen, snijbloemen, sproeistoffen,

3.10. Bij het thans bestreden besluit van 9 mei 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

A. Ratione temporis

Standpunt van de partijen

4.1. In het verzoekschrift tot nietigverklaring stelt de verzoekster met betrekking tot de tijdigheid van het beroep wat volgt:

“1. De verzoekende partij heeft voor het eerst kennis gekregen van de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brugge dd. 09.05.2008, naar aanleiding van een mededeling ervan door de raadsman van de verwerende partij aan de raadsman van de verzoekende partij, op zitting van de 1^e kamer van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge van maandag 15.09.2008”.

4.2. In de memorie van antwoord werpt de tweede verwerende partij een exceptie van niet-ontvankelijkheid ratione temporis op, die zij uiteenzet als volgt:

“1 De beroepstermijn van 60 dagen tegen besluiten die noch betekend, noch bekend gemaakt worden, begint te lopen vanaf het ogenblik dat de betrokken derde er kennis kon van krijgen.

Wanneer hij er effectief kennis heeft van gekregen, is irrelevant.

2 Verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift dat zij pas op 15.09.2008 naar aanleiding van een procedure voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge kennis zou gekregen hebben van het bestreden besluit. Dit is weinig waarschijnlijk.

Het is een vaststaand feit dat verzoekende partij de diverse vergunningsprocedures goed in de gaten houdt en van nabij opvolgt. In het openbaar onderzoek voorafgaand aan het bestreden besluit heeft haar echtgenoot een bezwaarschrift ingediend via zijn raadsman die dezelfde is als in huidige procedure. De referte van het dossier van mr. Ampe is ook dezelfde gebleven (46104).

Men volgt de procedure van dermate nabij dat men zelfs op 09.01.2008 gaat reageren op de beoordeling van de bezwaarschriften van het CBS (...). Voorhouden dat men daarna alles op zijn beloop heeft gelaten gedurende meer dan 8 maanden zonder te informeren, is niet geloofwaardig.

Een procedure voor de Raad van State opstarten 6 maanden na de datum van het bestreden besluit, is zonder meer laattijdig nu verzoekende partij wist, minstens diende te weten dat het geen 6 maanden na de beraadslaging van het CBS over de bezwaarschriften duurt om een beslissing te nemen. Zij kon met andere woorden al eerder kennis genomen hebben van het bestreden besluit of diende in elk geval veel vroeger geïnformeerd te hebben. Het feit dat zij (zogenaamd) is blijven stilzitten, ontnemt haar het recht om nog een ontvankelijke procedure op te starten.

3 In het arrest (...) stelt de Raad expliciet dat de termijn van 60 dagen begint te lopen vanaf de datum dat derden kennis hebben van het bestaan van de vergunning en dit ongeacht of zij de inhoud ervan kennen. Er wordt geen bijkomende termijn toegekend om ook inzage in het dossier te gaan nemen. Men moet het dossier gaan inkijken binnen de termijn van 60 dagen. Het arrest is klaar en duidelijk op dat punt:

‘dat deze termijn ingaat de dag waarop zij, aan de hand van wat zij kunnen vaststellen op de plaats waar de vergunde bouwwerken worden uitgevoerd, zich ervan rekenschap dienen te geven dat krachtens het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, voor de uitvoering van die werken een bouwvergunning vereist is, en dat zij bijgevolg redelijkerwijze moeten of kunnen veronderstellen dat een vergunning is afgegeven;’

In het arrest (...) heeft de Raad dit met identieke bewoordingen bevestigd en later nogmaals in het arrest (...):

‘Overwegende dat stedenbouwkundige vergunningen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend dienen te worden; dat voor derden belanghebbenden de in artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State bepaalde termijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning; dat die termijn alleszins niet begint te lopen de dag dat de belanghebbende kennis krijgt van het grievend karakter van de vergunning;

Overwegende dat uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de stad Brugge op 27 september 2005 volgend schrijven aan de verzoekende partijen heeft gestuurd :

‘Hierbij delen wij u mee dat het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 2.09.2005 beslist heeft alle bezwaarschriften, ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat met betrekking tot bovenvermelde aanvraag werd georganiseerd, onontvankelijk en ongegrond te verklaren. Als bijlage vindt u een uittreksel uit het proces-verbaal van de desbetreffende zitting van het College van Burgemeester en Schepenen, waarin een uitvoerige uiteenzetting van het standpunt van ons bestuur omtrent de diverse bezwaren en opmerkingen is opgenomen.(...)

Het College van Burgemeester en Schepenen besliste tenslotte in zitting van 23.09.2005 de betreffende stedenbouwkundige vergunning aan vzw Katholieke Hogeschool Brugge Oostende af te leveren.’;

dat aldus blijkt dat verzoekers, die de bouwaanvraag van bij het begin hebben opgevolgd, op dat ogenblik wisten om welke redenen hun bezwaren waren afgewezen en dat de stedenbouwkundige vergunning voor ‘de nieuwbouw van een hogeschoolcampus, met conciërgewoning en terreinaanleg op de vroegere gronden van de Xaverianen’ was verleend; dat de termijn van 60 dagen om een vordering tot schorsing in te stellen op dat ogenblik is beginnen lopen en niet het ogenblik waarop de verzoekende partijen kennis hebben genomen van de brief van 19 oktober 2005 waarbij een afschrift van de stedenbouwkundige vergunning aan de vierde verzoeker werd verstuurd; dat het verkrijgen van een afschrift van de stedenbouwkundige vergunning geen noodzakelijke vereiste is voor de aanvang van de beroepstermijn; dat de vordering tot schorsing is ingesteld op

7 december 2005, d.i. alleszins meer dan 60 dagen nadat verzoekers kennis hadden van de bestreden stedenbouwkundige vergunning;

dat de vordering tot schorsing laattijdig is; dat de exceptie van onontvankelijkheid gegrond is;

In het arrest (...) werd het bovenstaande andermaal bevestigd.

- 4 Het verzoekschrift werd neergelegd meer dan 60 dagen na de datum waarop verzoekende partij kennis kreeg – of kon krijgen – van het bestaan van de vergunning.

Het verzoekschrift is ratione temporis onontvankelijk”.

4.3. In de memorie van wederantwoord dupliceert de verzoekster:

- “1. Zoals voorzegt heeft de raadsman van verzoekende partij voor het eerst kennis genomen van de gewraakte beslissing op 15 september 2008, met name toen de zaak er was gefixeerd voor pleidooien, en de raadsman van de tussenkomende partij, op de zitting zelf, een afschrift overhandigde - overigens met het excuus dat hijzelf daarvan ook pas op dat tijdstip kennis had gekregen.

2. Een negatief bewijs vermag de verzoekende partij uiteraard niet te leveren.

Maar de verzoekende partij kan toch aanhalen dat de raadsman van de tussenkomende partij nog op 31 juli 2008 zijn inventaris der overtuigingsstukken meedeelde, in de procedure ten gronde, alwaar uitsluitend sprake is van 40 overtuigingsstukken, zonder dat in enig opzicht melding wordt gemaakt van een beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de STAD BRUGGE dd. 9 mei 2008.

3. Meteen weze het dan ook duidelijk dat de hele uiteenzetting van de verwerende partij het VLAAMSE GEWEST terzake gewoon niet dienend is: de verzoekende partij heeft de zaak inderdaad opgevolgd, maar mocht er tot nader order van uitgaan dat, zohaast een voor de tussenkomende partij gunstige beslissing zou tussenkomen, de tussenkomende partij daarvan dan ook meteen kennis zou geven aan de verzoekende partij.

Toen het kort geding werd gepleit, in graad van hoger beroep, op de zitting van maandag 7 april 2008, werd meegedeeld dat er nog geen beslissing was; één en ander zou nakend zijn.

Op 31 juli 2008 (...) was er nog steeds geen sprake van een verleende vergunning.

Pas op de zitting van 15 september 2008 - en zelfs niet eens de dag voordien... - werd de raadsman van de verzoekende partij ervan in kennis gesteld, dat er een voor de tussenkomende partij gunstige beslissing was genomen.

En na beraad heeft de verzoekende partij beslist daartegen een vordering tot nietigverklaring in te leiden, binnen de wettelijke termijn van 60 dagen.

De uiteenzetting van het VLAAMSE GEWEST, als zou de verzoekende partij als het ware een actief onderzoek moeten instellen, om na te gaan of er al of niet een beslissing werd genomen - en dit in weerwil van de verzwijging van deze informatie door de tussenkomende partij, laatst nog op 31 juli 2008 - is werkelijk een brug te ver, en is daarenboven in strijd zowel met de wettelijke voorschriften, als met de door de verwerende partij zelf aangehaalde rechtspraak van de Raad van State:

- Op geen enkel ogenblik heeft de verzoekende partij feitelijkheden vastgesteld waaruit zij redelijkerwijze had moeten of kunnen veronderstellen dat een vergunning is afgegeven; wel integendeel: het schrijven van de raadsman van de tussenkomende partij van 31 juli 2008 wijst precies op het tegendeel;
- Anderzijds heeft de verzoekende partij al evenmin een schrijven ontvangen vanwege STAD BRUGGE, met de melding dat een gunstige beslissing zou zijn tussengekomen.

Het verzoekschrift is zodoende tijdig, en dienvolgens ontvankelijk”.

4.4. De tussenkomende partijen werpen eveneens een exceptie van niet-ontvankelijkheid *ratione temporis* op, die zij uiteenzetten als volgt:

“De bestreden beslissing dateert van 9 mei 2008, terwijl het verzoekschrift tot annulatie ingediend werd op 12 november 2008, hetzij ruim 6 maanden nadat de bestreden beslissing werd genomen.

Anticipatief werpt de verzoekende partij op dat hij pas op 15 september 2008 kennis heeft genomen van het feit dat de bestreden vergunning op 9 mei 2008, dit door mededeling van de raadsman van de heer en mevrouw VANDEVELDE-VAN DE SOMPELE op de zitting van de Rechtbank van eerste aanleg te Brugge.

De termijn voor het indienen van een schorsings- en annulatieverzoek van een handeling die noch bekendgemaakt, noch aan de verzoeker moet betekend worden, gaat in op de dag waarop een belanghebbende er feitelijke kennis van heeft. Op de burger rust evenwel de plicht om waakzaam te zijn (...).

In casu had de verzoekende partij, die zichzelf ziet als een rechtstreekse concurrent, bezwaar ingediend bij de college van burgemeester en schepenen in het kader van de bouwaanvraagprocedure. De verzoekende partij heeft daarenboven zelf gereageerd op de beoordeling van de bezwaarschriften door het College, meer bepaald door een schrijven dd. 9 januari 2008. Onnodig te zeggen dat zij het verloop van de vergunningsaanvraag op de voet heeft opgevolgd.

Daarenboven wordt door de verzoekende partij in het verzoekschrift tot nietigverklaring zelf aangegeven dat zij reeds verschillende acties heeft ondernomen/klachten heeft ingediend bij diverse instanties.

En nu beweert de verzoekende partij, die in de onmiddellijke omgeving van het betrokken perceel is gevestigd en fel tegenstander is van het project

van de tussenkomen partij, meer dan een jaar lang geen enkele informatie omtrent de verdere ontwikkeling van de exploitatie te hebben ingewonnen.

Die vaststelling op zich maakt het betoog van de verzoekende partij al geheel ongeloofwaardig. Als men zo gekant is tegen dit project en - zoals in het verzoekschrift wordt uiteengezet - vreest voor zware financiële gevolgen voor de eigen exploitatie, is het niet aannemelijk dat gedurende meer dan een jaar niet eens zou worden geïnformeerd naar de definitieve afwikkeling van de aanvraag waartegen al die bezwaren worden geuit.

Een en ander klemmt des te meer, nu dient vastgesteld dat de verzoekende partij zich in al haar acties tegen het project van de heer en mevrouw VANDEVELDE-VAN DE SOMPELE liet bijstaan door haar raadsman en dat het uitgerekend diezelfde raadsman is die nu ook voor de verzoekende partij optreedt voor uw Raad. Het feit dat de verzoekende partij beroep doet op dezelfde raadsman, die optrad voor de echtgenoot van de verzoekende partij in het kader van de gerechtelijke procedures, het indienen van de bezwaarschriften edm. geeft andermaal aan dat de situatie nauwlettend werd opgevolgd.

Een samenlezing van al die omstandigheden en argumenten toont aan dat de verzoekende partij al veel eerder kennis had (kunnen nemen) van de bestreden vergunning en dat hij niettemin heeft getalmd tot 12 november 2008 om het annulatieverzoekschrift in te dienen. Naast de inmiddels afgewezen kortgedingprocedure, wordt nu ook via een oneigenlijk gebruik van de annulatieprocedure gepoogd de uitvoering van stedenbouwkundige vergunning alsnog te dwarsbomen.

Om al deze redenen is de vordering van de verzoekende partij onontvankelijk”.

4.5. In de laatste memorie laat de tweede verwerende partij nog gelden wat volgt:

“Verwerende partijen kunnen inderdaad geen precieze datum op de feitelijke kennisgeving plakken, maar het is totaal ongeloofwaardig dat verzoekende partij slechts 6 maanden na datum van het bestreden besluit, er kennis zou van gekregen hebben.

In de memorie van antwoord werd uiteengezet dat verzoekende partij de procedure op de voet heeft gevolgd, en plots zou zij gedurende maanden niet meer geïnformeerd hebben? Dat is totaal ongeloofwaardig en strijdt met de waakzaamheid die de burger terzake aan de dag dient te leggen.

Zelfs al gaat het in casu om een regularisatievergunning en kan men op de site niet zien dat de werken aangevat werden - men kan wel zien dat de eerder stilgelegde werkzaamheden/verkoop hervat werd wat ook een belletje dient te doen rinkelen! - dan nog mag verwacht worden dat men op geregelde tijdstippen bij de vergunningverlenende overheid informeert. Bezwaar indienen, reageren op de beoordeling van de bezwaren door het CBS en dan maanden alles op zijn beloop laten? Van een waakzaam burger mag een andere houding verwacht worden.

De bewering dat zij zat te wachten op een kennisgeving door het CBS, kan geen soelaas bieden. Vooreerst worden bezwaarindieners niet in kennis

gesteld van een genomen beslissing. Verder, als men al lang wacht, mag men van de burger toch verwachten dat men informeert?
Het verzoekschrift is laattijdig”.

4.6. In de laatste memorie laten de tussenkomende partijen nog gelden wat volgt:

“In eerste instantie dient vastgesteld dat de verzoekende partij bezwaar indiende bij het college van burgemeester en schepenen in het kader van de bouwaanvraagprocedure. De procedure werd vervolgens stipt opgevolgd, hetgeen blijkt uit het feit dat de verzoekende partij op 9 januari 2008 heeft gereageerd op de beoordeling van haar bezwaarschrift door het schepencollege. Temeer nu het bezwaar werd weerlegd door het schepencollege, kan worden aangenomen dat de verzoekende partij waakzaam was en het verdere procedure verloop stipt heeft opgevolgd.

Daarenboven wordt door de verzoekende partij zelf aangegeven dat op de zitting van 7 april 2008 werd meegedeeld dat de beslissing nakend was. Temeer nu de verzoekende partij verplicht is om ‘waakzaam’ te zijn, kan hieruit worden besloten dat de verzoekende partij reeds veel eerder kennis had (kunnen nemen) van het bestreden besluit.

Om al deze redenen is de vordering van de verzoekende partij onontvankelijk”.

Beoordeling

4.7. De bestreden stedenbouwkundige vergunning diende noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend te worden, zodat krachtens artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, de beroepstermijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop de verzoekende partij er kennis van heeft gehad of geacht moet worden er kennis van te hebben gehad.

Het mag evenwel niet in de macht van een potentiële verzoekende partij liggen, wanneer zij in de mogelijkheid is kennis te nemen van de bestuurshandeling die zij eventueel met een annulatieberoep wenst te bestrijden, die kennisneming voor onbepaalde tijd uit te stellen en daardoor de aanvangsdatum van de termijn van beroep willekeurig te verschuiven, zodat de rechtsgeldigheid en het voortbestaan van de bedoelde bestuurshandeling buiten weten, zowel van de overheid van wie zij uitgaat, als van alle andere

belanghebbenden, in het ongewisse worden gehouden, met alle nadelige gevolgen vandien.

Het beginsel volgens hetwelk voorkomen moet worden dat de gelding van de administratieve beslissingen te lang onzeker blijft en dat aan het voormelde artikel 4 van de procedureregeling ten grondslag ligt, eensdeels, en de noodzaak van een evenwichtige bescherming van de belangen én van de bouwheer én van de omwonenden en andere belanghebbende personen, anderdeels, brengen met zich mee dat degene die meent te worden benadeeld door een stedenbouwkundige vergunning en die het bestaan van die vergunning moet vermoeden, de verplichting heeft binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de hem ter beschikking staande middelen om kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning. Eens die redelijke termijn is verstreken, neemt de termijn van zestig dagen om een annulatieberoep in te dienen een aanvang.

Het is zaak van de partij die aanvoert dat het beroep laattijdig is, het bewijs te leveren van het tijdstip waarop de verzoekende partij kennis had of kon hebben van de mogelijke afgifte van de bestreden vergunning, bijvoorbeeld door aan te tonen wanneer de kwestieuze werken werden aangevat.

Het is dan weer zaak van de verzoekende partij in voorkomend geval aan te tonen dat zij binnen de redelijke termijn, via de geëigende middelen de nodige inlichtingen over de bestreden vergunning heeft proberen in te winnen.

4.8. In de voorliggende zaak is de bestreden vergunning een regularisatievergunning, hetgeen uiteraard impliceert dat de verzoekster niet door de aanvang van werken gealarmeerd kon worden. Wanneer het aldus zeer moeilijk is het tijdstip aan te tonen waarop de verzoekster kon vermoeden dat de bestreden vergunning kon zijn verleend, is dit in de eerste plaats aan het eigen handelen van de tussenkomende partijen te wijten.

4.9. Het betoog van de tweede verwerende partij dat de “verzoekende partij de diverse vergunningsprocedures goed in de gaten houdt en van nabij opvolgt” en dat “in het openbaar onderzoek voorafgaand aan het bestreden besluit (...) haar echtgenoot een bezwaarschrift (heeft) ingediend via

zijn raadsman die dezelfde is als in huidige procedure” toont niet aan dat de verzoekster kennis had van het tijdstip waarop de regularisatievergunning zou worden verleend. Hetzelfde geldt ten aanzien van het gelijkaardige betoog van de tussenkomende partijen.

Noch de tweede verwerende partij, noch de tussenkomende partijen verwijzen naar enige gebeurtenis waaruit in hoofdte van de verzoekster de verplichting zou zijn ontstaan om eerder te gaan informeren of de gevraagde regularisatievergunning reeds was verleend.

4.10. Er dient dan ook te worden vastgesteld dat noch de tweede verwerende partij, noch de tussenkomende partijen enig bewijskrachtig gegeven aanvoeren waaruit blijkt dat de verzoekster meer dan zestig dagen voor het instellen van het annulatieberoep kennis had of had kunnen hebben van het bestaan van de bestreden regularisatievergunning.

4.11. De excepties worden verworpen.

B. Belang

Standpunt van de partijen

4.12. In het verzoekschrift tot nietigverklaring zet de verzoekster het belang uiteen als volgt:

“1. De verzoekende partij baat, zoals voorzegd, een bloemenzaak/bloemenwinkel uit te 8200 BRUGGE, ST. ANDRIES, Gistelsesteenweg 590, onder de benaming ‘Bloemen-planten LESCRAUWAET’.

De handelszaak van de verzoekende partij is in vogelvlucht gelegen op een kleine 500 meter van het Groencentrum uitgebaat door de verwerende partij (sic).

2. De verzoekende partij lijdt ernstige schade ingevolge de uitbating van dit commercieel tuincentrum in agrarisch gebied. De verzoekende partij verwijst terzake naar haar uiteenzetting van de feiten.

Het belang van de verzoekende partij is aldus evident”.

4.13. In de memorie van antwoord werpt de tweede verwerende partij een exceptie van niet-ontvankelijkheid wegens gebrek aan belang op, die zij uiteenzet als volgt:

“1 Verzoekende partij put haar belang uit het feit dat zij zogenaamd in vogelvlucht op 500m afstand een bloemenzaak uitbaat. Op zich ligt daar geen enkel bewijs van voor. Uit geen enkel stuk blijkt dat haar zaak op dergelijke afstand van de zaak van de heer en mevrouw Vandeveldde-Van De Sompele ligt.

Al evenmin is het duidelijk uit de stukken dat haar vermeende omzetverlies het rechtstreeks gevolg is van de uitbating van de exploitatie van de heer en mevrouw Vandeveldde-Van De Sompele. Daarenboven lijkt het weinig waarschijnlijk dat een bloemenzaak een ernstig nadeel zou ondervinden van een zogenaamd tuincentrum waarbij de verkoop van snijbloemen slechts een fractie van de omzet uitmaakt.

Een causaal verband tussen dat vermeende omzetverlies en het bestreden besluit is helemaal niet aangetoond.

Aangezien verzoekende partij geen rechtstreeks nadeel van het bestreden besluit ondervindt, minstens het bewijs daarvan niet levert aan de hand van stukken, heeft zij geen persoonlijk belang (...).”

4.14. In de memorie van wederantwoord dupliceert de verzoekster:

“1. De verwerende partij het VLAAMSE GEWEST meent ook het belang van de verzoekende partij in vraag te moeten stellen. Vruchteloos.

2. Voor wat de afstand betreft, tussen de beide handelszaken, verwijst de verzoekende partij naar de routeplanning, berekend middels ‘Mappy’, waaruit blijkt dat de beide handelszaken in vogelvlucht niet $\pm$ 500 meter van elkaar liggen - zoals eerder door de verzoekende partij geopperd - maar wel 360 meter (hetzij de afstand tussen de Gistelsesteenweg en de Zandstraat) terwijl de afstand over de weg anderzijds 850 meter beloopt (...).

3. De verwerende partij beperkt er zich dan toe te stellen dat het beweerd omzetverlies van de verzoekende partij niet noodzakelijk het rechtstreeks gevolg zou zijn van de uitbating van de tussenkomende partij.

Terzake meent de verzoekende partij te kunnen volstaan met de opmerking dat ook hier het VLAAMSE GEWEST gewoon de feitelijke gegevens van het dossier staalhard negeert.

Onafgezien het feit dat het belang van de verzoekende partij alleen al blijkt uit de vaststelling dat de verzoekende partij de activiteiten van de tussenkomende partij van bij aanvang met argusogen volgt, om vervolgens, onmiddellijk bij de opening van het ‘Groencentrum’, te moeten vaststellen dat haar omzet zeer drastisch ging dalen (...) spreekt toch boekdelen op zich.

De verzoekende partij heeft dan ook meteen het geëigende initiatief genomen, om haar belangen te vrijwaren:

- Eerst, middels een dagvaarding in kort geding, teneinde de handhaving af te dwingen van de basisvergunning, in die zin dat de verkoop zou worden beperkt tot datgene wat effectief was vergund - vordering die wél ontvankelijk werd verklaard, doch louter werd afgewezen, als ongegrond, om reden van onvoldoende hoogdringendheid;
- Met dien verstande dat daarnaast ook een procedure ten gronde werd opgestart, teneinde de tussenkomende partij effectief een verbod op te leggen andere producten te verkopen, dan deze waarvoor de vergunning werd bekomen (...).

En met dien verstande dat het belang binnen het kader van onderhavige procedure vrij evident is, nu het het professioneel belang is van de verzoekende partij dat de tussenkomende partij inderdaad uitsluitend producten van eigen kweek en doorkweek kan verkopen, en niets anders”.

4.15. De tussenkomende partijen werpen eveneens een exceptie van niet-ontvankelijkheid wegens gebrek aan belang op, die zij uiteenzetten als volgt:

“Volgens vaste rechtspraak van uw Raad moet de verzoekende partij blijk geven van een persoonlijk, rechtstreeks, zeker, actueel en wettig belang en moet zij aantonen dat de bestreden beslissing haar een nadeel toebrengt. Het is duidelijk dat in hoofde van verzoekende partij aan geen van beide voorwaarden is voldaan.

Zoals door de verzoekende partij zelf aangegeven baat zij een bloemenzaak/winkel uit aan de Gistelsesteenweg 590 te Brugge. De verzoekende partij beroept zich ten opzichte van het project van de heer en mevrouw VANDEVELDE-VAN DE SOMPELE op haar handelsbelang als concurrent. Dit belang is op zich een erkend, geoorloofd belang, maar wordt in dit specifieke geval met klem betwist.

De verzoekende partij toont in geen enkel opzicht aan hoe en in welke mate haar handelsbelang zou worden geschaad door het bestreden besluit. De verzoekende partij stelt in eerste instantie dat haar handelsvestiging op een 500 m (vogelvlucht) van het tuinbouwbedrijf is gelegen. Verder wordt dit belang in geen enkel opzicht verantwoord. Die loutere vaststelling (de ligging tot de serre van één vestiging) volstaat in elk geval niet om het belang te aanvaarden, temeer nu in de omgeving nog verschillende vestigingen aanwezig zijn die naar het oordeel van de heer en mevrouw VANDEVELDE-VAN DE SOMPELE dichter aansluiten bij de verkoopsactiviteiten (bloemenwinkel) van de verzoekende partij. Het betreft handelszaken die gevestigd zijn in de onmiddellijke omgeving van de verzoekende partij waar naast bloemen en planten ook decoratiemateriaal, tuingereedschap en -meubelen, kaarsen, geschenkartikelen edm. worden verkocht (...), hetgeen vaak ook wordt te koop aangeboden in bloemenzaken en hetgeen nu net niet behoort tot het

assortiment nevenproducten dat door de bestreden stedenbouwkundige vergunning wordt vooropgesteld.

In de onmiddellijke omgeving bevinden zich oa. volgende handelszaken (...):

- Greenhouse nurseries
- Van Hauwaert
- Van Der Vennet

Het belang dat een concurrent laat gelden om voor uw Raad op te komen tegen een vergunningsbeslissing kan niet worden vermoed of zonder meer kan worden geponeerd (...). Dit belang moet wel degelijk door de verzoekende partij worden aangetoond, wat hier niet het geval is.

Daarnaast moet een rechtstreeks belang worden aangetoond. Het rechtstreeks karakter van het belang houdt in dat er een rechtstreeks causaal verband moet bestaan tussen het door de verzoekende partij geleden nadeel, enerzijds, en de bestreden beslissing, anderzijds (...). Ook op dat punt laat de verzoekende partij na aan te tonen wat het causaal verband is tussen het bestreden besluit en het nadeel waarvoor de verzoekende partij vreest. In haar uiteenzetting over het belang stelt de verzoekende partij dat zij ernstige schade lijdt door dit commercieel tuincentrum in agrarisch gebied. Feit is evenwel dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning strikte beperkingen oplegt naar zowel de toegestane verkoopsoppervlakte voor de nevenproducten als naar het assortiment van deze nevenproducten (die dienen gelieerd te zijn aan de verkoop van planten en bloemen). Er is dan ook geen sprake van een commercieel tuincentrum.

Daarenboven dient opgemerkt dat de heer en mevrouw VANDEVELDE-VAN DE SOMPELE op 9 december 2005 een stedenbouwkundige vergunning hebben bekomen voor een verkoopsserre voor de kweek en doorkweek van planten. Deze stedenbouwkundige vergunning werd niet bestreden en is inmiddels definitief. Het eventuele nadeel dat de verzoekende partij zou ondervinden door deze verkoopsserre, kan dan ook niet in rekening worden gebracht in deze procedure. Verzoekende partij dient met andere woorden aan te tonen op welke manier de (loutere) verkoop van het beperkt assortiment van nevenproducten het handelsbelang van de verzoekende partij kan schaden, hetgeen waarin zij geenszins slaagt.

Voor zoveel als nodig dient nog opgemerkt dat de door de verzoekende partij voorgelegde cijfers (februari - april) enkel betrekking hebben op de 'openingsperiode' van de verkoopsserre van de heer en mevrouw VANDEVELDE-VAN DE SOMPELE. Niet alleen dient opgemerkt dat deze periode logischerwijze veel nieuwsgierigen lokt, daarnaast dient opgemerkt dat op dat ogenblik nog een ruimer assortiment van producten werd verkocht, producten die in maart 2007 uit de rekken werden verwijderd. Temeer nu het verzoekschrift van de verzoekende partij pas werd ingediend eind 2008, is het naar het oordeel van de heer en mevrouw VANDEVELDE-VAN DE SOMPELE niet onmogelijk voor de verzoekende partij ook cijfers voor te leggen van het jaar 2008, wat naar het oordeel van de heer en mevrouw VANDEVELDE-VAN DE SOMPELE een meer representatief beeld kan vormen. Zulks wordt echter door de verzoekende partij (mogelijks bewust) nagelaten.

Om deze redenen is meer dan afdoende aangetoond dat de verzoekende partij geen blijk geeft van een rechtstreeks en geoorloofd handelsbelang om tegen de bestreden beslissing bij uw Raad op te komen.

De vordering van de verzoekende partij is derhalve onontvankelijk wegens gebrek aan het wettelijk vereiste belang”.

4.16. In de laatste memorie laat de verzoekster met betrekking tot het belang nog gelden wat volgt:

- “1. De verzoekende partij verwijst terzake in de eerste plaats naar haar uiteenzetting in het verzoekschrift tot nietigverklaring dd. 12.11.2008, rubriek III, randnummers 1 & 2, alsook naar de uiteenzetting in de memorie van wederantwoord dd. 08.07.2009, rubriek III, randnummers 1 tem. 5, uiteenzetting waarin zij volhardt.
2. De verzoekende partij kreeg pas op 12.08.2009 kennis van de memorie van toelichting, uitgaande van de tussenkomenende partij, zodat zij eerder niet de mogelijkheid had daarop te repliceren. De verzoekende partij wenst daaromtrent dan toch het volgende te laten gelden.
3. De verzoekende partij baat inderdaad een bloemenzaak/winkel uit, met dien verstande dat de verzoekende partij binnen haar assortiment effectief alles aanbiedt/kan aanbieden wat met bloemen, planten en tuinen te maken heeft: bloemen, planten, zaden, kunstmeststoffen, enz. ..., kortom alles wat kan worden aangeboden in dergelijke gespecialiseerde winkels.
De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partij in geen enkel opzicht zou aantonen hoe, en in welke mate, haar handelsbelang zou kunnen worden geschaad door het bestreden besluit - terwijl zij vervolgens nochtans zelf aangeeft in welk opzicht de handelsbelangen van de verzoekende partij worden geschaad :
 - vooreerst is de handelszaak van de tussenkomenende partij gelegen op een afstand, in vogelvlucht, van niet $\pm$ 500 meter (zoals eerder door de verzoekende partij geopperd) doch wel slechts 360 meter; dat de aanwezigheid van een directe concurrent (infra) op dergelijke korte afstand, van aard kan zijn om de handelsbelangen van de verzoekende partij te schenden, weze duidelijk ;
 - daarenboven staat het vast dat de aanvraag van de tussenkomenende partij ertoe strekt, binnen agrarisch gebied (met alle daaraan gekoppelde voordelen, onder andere en niet in het minst door de veel lagere investeringskosten uit hoofde van onroerend goed) een zonevreemde activiteit te gaan ontwikkelen, te weten krak dezelfde als deze van de verzoekende partij, doch nog eens op veel grotere schaal (en met terug daaraan gekoppeld de enorme voordelen uit hoofde van de schaalgrootte).
Dat één en ander dan ook van aard is om de belangen van de verzoekende partij in het gedrang te brengen, staat buiten kijf, nu

de gewraakte (onrechtmatige) vergunning tot doel heeft, minstens de mogelijkheid biedt, aan de tussenkomende partij voordelen te verlenen, waarover de concurrentie - in casu de verzoekende partij - die correct handelt - dat wil zeggen haar handelszaak vestigt binnen het daartoe geëigende gebied - niet beschikt, noch kan beschikken.

4. De tussenkomende partij verwijst er dan naar dat in de omgeving nog verschillende andere vestigingen zouden aanwezig zijn, die, steeds naar haar oordeel, dichter zouden aansluiten bij de verkoopsactiviteiten van de verzoekende partij.

Onafgezien het feit dat de verzoekende partij deze feitelijke uiteenzetting betwist, en de tussenkomende partij die beweringen ook allerminst bewijst, weze aangestipt dat die argumentatie voor het overige elke relevantie mist :

- de aanwezigheid van mogelijks andere concurrerende activiteiten, uitgaande van derden, in de omgeving, is uiteraard niet van aard om enige invloed te hebben op het belang dat de verzoekende partij heeft om zich te verzetten tegen een (illegale) concurrerende activiteit, uitgaande van de tussenkomende partij;
- onafgezien de vaststelling dat de tussenkomende partij zich niet houdt aan haar basisvergunning (wat inderdaad een probleem van handhaving is) weze het evenwel duidelijk dat de verzoekende partij er alle belang bij heeft om zich te verzetten tegen de gevraagde regularisatie, die er de facto toe strekt om een vergunning voor loutere verkoop van planten van eigen kweek en doorkweek, te zien omzetten in een vergunning voor een eigenlijk commercieel groencentrum - getuige de vaststelling dat de regularisatievergunning ertoe strekt zaken te verkopen die in de verste verte niets te zien hebben met planten van eigen kweek en doorkweek, waaromtrent in de eerste plaats kan verwezen worden naar de gevraagde machtiging om snijbloemen te verkopen - terwijl de tussenkomende partij geen enkele, maar dan ook geen enkele snijbloem kweekt.

Het belang van de verzoekende partij is dan ook evident.

5. Dat het belang van de verzoekende partij rechtstreeks is, staat evenzeer buiten kijf :

elke vergunning om in agrarisch gebied, onmiddellijk palend aan de commerciële zone waarbinnen het bedrijf van de verzoekende partij is gevestigd, een commerciële activiteit te gaan ontwikkelen terzake krak dezelfde producten als deze die de verzoekende partij aan de man brengt, in plaats van zich te beperken tot datgene wat zuiver en eenvoudig het product is van eigen kweek en doorkweek, is van aard om de belangen van de verzoekende partij rechtstreeks en quasi onherstelbaar te schaden.

De producten van eigen kweek en doorkweek van de tussenkomende partij - alles samen een tiental bloemen en planten, al naargelang het seizoen - maken slechts een fractie uit van het omzetcijfer van de verzoekende partij.

De verkoop daarentegen van snijbloemen, potten en bakken, teelaarde, mest en sproeistoffen, enz... vertegenwoordigt samen

meer dan 90% van de omzet van de verzoekende partij - terwijl de tussenkomende partij nu precies, met de gewraakte regularisatievergunning, hoopt zich ervan te verzekeren evenzeer, en ongestoord, op die markt te kunnen actief zijn.

In dat opzicht is de verzoekende partij zo vrij te verwijzen naar de memorie van toelichting, uitgaande van dhr. en mevr. VANDEVELDE-VAN DE SOMPELE, sine dato, neergelegd ter griffie van de Raad van State op 13.07.2009, pagina 3 onderaan, alwaar zij zelf aangeeft dat zij eigenlijk enkel en uitsluitend planten kweekt, en waarvan zij een opsomming geeft van 21 soorten in totaal - waarbij andermaal weze herhaald dat men, per kweekseizoen, aan een tiental planten komt.

Een eenvoudige vergelijking met datgene wat werd vastgesteld op donderdag 02.07.2009 door plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder Dorine DEVLAMYNCK, in aanwezigheid van tuinbouwdeskundige Kurt BECUE, spreekt dan ook boekdelen :

- de exploitatie, zoals ze werd vastgesteld door tuinbouwdeskundige Kurt BECUE op 02.07.2009, is deze die naar het oordeel van de tussenkomende partij is toegelaten, ingevolge de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge dd. 09.05.2008 ;
- bij lezing van dat proces-verbaal blijkt dan dat de tussenkomende partij, dhr. Jan VANDEVELDE, een leaflet heeft overhandigd (bijlage 1 aan het procesverbaal) waarop alle teelten van eigen kweek staan opgesomd :
 - ✓ aldaar is slechts sprake van 14 soorten;
 - ✓ en met dien verstande dat deze planten niet worden geteeld door de tussenkomende partij, maar wel door een BVBA JAVAPLANT.

Vervolgens werd, steeds in aanwezigheid van de tussenkomende partij, vastgesteld dat honderden soorten bloemen, kamer- en tuinplanten te koop worden aangeboden, met daarnaast een zeer uitgebreid gamma aan poterie, zowel in glas, keramiek, kunststof, mandwerk en zink, en verder nog : zitbanken, alle mogelijke kaarsen, een heel gamma van tuingereedschap, decoratieartikelen, potgrond, meststoffen, vloeibare plantenvoeding, bloembollen, producten van het merk DCM, gewasbeschermingsmiddelen, plantensteunen, zaden, zandbakken, kindertuingereedschap, groeipotjes, kunstbloemen, materiaal voor bloemschikken, snijbloemen en arrangementen, grote kuipplanten, bomen, enz, enz...

Met andere woorden : krak dezelfde producten als deze die de verzoekende partij aan de man brengt...

Elke mogelijke discussie nopens het rechtstreeks belang van de verzoekende partij is dan ook uitgesloten.

6. In tegenstelling tot hetgeen de tussenkomende partij voorhoudt, heeft de verzoekende partij zich niet beperkt tot het voorleggen van cijfers uit de periode februari - april 2007.

De verzoekende partij verwijst naar het overtuigingsstuk 19, alwaar een overzicht werd gegeven voor de periode tot en met 30 november 2007.

Ondertussen loopt de schade evenwel steeds verder op, in die zin dat de omzetcijfers van de verzoekende partij blijvend nadelig worden beïnvloed door de activiteiten van de tussenkomende partij.

De verzoekende partij verwijst terzake naar haar aanvullend overtuigingsstuk 27, met de uitbatingcijfers voor het jaar 2007 en 2008. Daaruit blijkt dat, ofschoon de cijfers 2008 even laag zijn als in 2007, er in werkelijkheid toch een verdere daling is van de omzet, nu in de omzet 2008 ook de omzet is begrepen van het overgenomen handelsfonds van BVBA JOHNNY'S COMPANY, eertijds goed voor +/- 25.000 EUR!

De vraag hoe groot het nadeel is van de verzoekende partij is alhier evenwel niet aan de orde; benevens het voeren van onderhavige procedure, doet de verzoekende partij uiteraard alles wat mogelijk is om de nefaste gevolgen van het onrechtmatig handelen van de tussenkomende partij te bezweren. Deze inspanningen van de verzoekende partij zijn uiteraard niet van aard om haar belang te doen afnemen - wel integendeel.

7. In zoverre de tussenkomende partij nog wijst op 'de aanwezigheid van verschillende andere vestigingen in de omgeving die dichter aansluiten bij de verkoopactiviteiten van verzoekende partij', vermag de verzoekende partij ongetwijfeld te volstaan met een verwijzing naar haar overtuigingsstuk 23, alwaar de verkoopactiviteiten van de tussenkomende partij heel accuraat zijn omschreven - en waaromtrent enkel nog kan worden besloten dat er gewoon niemand kan zijn wiens activiteiten dichter aansluiten bij de verkoopactiviteiten van verzoekende partij - nu ze - behoudens die accidentele verkoop van een plant van eigen kweek van de tussenkomende partij - gewoon krak dezelfde zijn als deze van verzoekende partij.

Weze het met de enorme voordelen van de schaalgrootte, doordat de tussenkomende partij kan opereren vanuit agrarisch gebied.

8. Mede in het licht van het bovengaande, kan de verzoekende partij zich dan ook voor de volle 100% aansluiten bij het advies van het Auditoraat, waarin wordt vastgesteld dat :
 - de door de bestreden beslissing vergunde inrichting een rechtstreekse concurrent is voor de commerciële activiteiten van de verzoekende partij ;
 - de beide zaken zich in elkaars onmiddellijke omgeving bevinden - vaststellingen die op zich voldoende zijn om te besluiten tot een afdoende belang in hoofde van de verzoekende partij bij de vernietiging van het bestreden besluit”.

4.17. In de laatste memorie laten de tussenkomende partijen nog gelden wat volgt:

“In eerste instantie dient opgemerkt dat reeds op 9 december 2005 een stedenbouwkundige vergunning werd bekomen voor de verkoopsserre voor de kweek en doorkweek van planten. Deze vergunning werd noch door verzoekende partij, nog door iemand anders bestreden en heeft bijgevolg definitieve rechtsgeldigheid verkregen.

De bestreden beslissing (die dateert van 9 mei 2008) betreft enkel de verkoop van een beperkt assortiment nevenproducten (potten, potgrond, snijbloemen) bij deze verkoop van planten van kweek en doorkweek. De bloemenwinkel van de verzoekende partij richt zich daarentegen niet alleen op snijbloemen, maar ook op een ruimer assortiment van bloemen en planten, alsook allerhande decoratiemateriaal. Beide activiteiten hebben dan ook slechts een heel beperkt aantal raakvlakken en kunnen naar het oordeel van de tussenkomende partij niet als concurrenten worden aanzien.

Daarenboven dient nog te worden gewezen op het feit dat in de onmiddellijke omgeving 3 handelszaken zijn gevestigd (Greenhouse Nurseries, Van Hauwaert en Van der Venet) die wel als rechtstreekse concurrent van de verzoekende partij kunnen worden aanzien (...).

Minstens één van deze, Van der Venet, baat een grote verkoopsoppervlakte uit die een veelvoud bedraagt van de maximale 400 m² (de winkel beslaat naar schatting 6.000 m² en dit zonder de nochtans vereiste socio-economische vergunning, zodat er niet de minste controle of toezicht bestaat op het productassortiment dat Van der Venet aan de particulieren aanbiedt).

De verzoekende partij beweert (1) dat zij minderomzet lijdt en (2) dat dit te wijten is aan de tussenkomende partij. Noch het éne, noch het andere wordt bewezen of zelfs maar waarschijnlijk gemaakt.

1) Minderomzet

De verzoekende partij kan haar nadeel bewijzen o.a. met een daling van de verkoopcijfers tijdens de relevante periode in vergelijking met een referentieperiode (referentieperiode: vóór de bouwvergunning van 9 mei 2008 en relevante periode: ná de bouwvergunning van 9 mei 2008 en tot op datum van de uitspraak van de Raad van State).

Er worden evenwel geen verkoopcijfers gegeven over de jaren 2008 en 2009. De cijfers van 2006 en 2007 (...) zijn hier niet relevant. De verzoekende partij brengt dan zelfs geen begin van bewijs voor van haar beweerdelijk nadeel. De vordering is om die reden niet ontvankelijk.

De cijfers die verzoekende partij voorlegt dienen bewijskrachtig te zijn. Minstens zou de verzoekende partij haar boekhouding dienen voor te leggen en de overeenstemming ervan aan te tonen met de BTW-aangiften, de winstberekening en het aanslagbiljet in de personenbelasting. Een simpel ‘Excell-blaadje’ mist elke bewijskracht en is dus niet dienstig als bewijs van een beweerdelijk nadeel.

Nu de verzoekende partij over 2008 en 2009 evenwel helemaal niets voorlegt, is haar vordering niet ontvankelijk.

2) Link met activiteiten van Jan VANDEVELDE?

Verder dient te worden benadrukt dat een belangrijke concurrent (Van der Venet) in de onmiddellijke nabijheid actief is, bij wie, wegens het ontbreken van een socio-economische vergunning, geen enkele controle wordt uitgeoefend op het productassortiment.

Nochtans is de impact van VAN DER VENNET, met een ongecontroleerd productassortiment en met naar schatting 6.000 m² (!) netto verkoopsoppervlakte, minstens het tienvoudige van het Groencentrum, dat een vergunning bezit om maximaal 500 m² (10 % van 4.850 m²) toebehoren te verkopen.

Van een vermoeden dat een eventuele (niet bewezen) minderomzet zou kunnen te wijten zijn aan Groencentrum/Jan Vandevelde, is dan ook geen sprake.

Het is evenwel vaste rechtspraak van uw Raad dat het belang dat een concurrent laat gelden niet zondermeer kan worden vermoed of geponeerd, maar dat dit belang effectief moet aangetoond worden.

Drie jaar eerder werd immers een definitieve stedenbouwkundige vergunning (...) afgeleverd voor de verkoop van planten uit kweek en doorkweek en dit op 9 december 2005. Deze stedenbouwkundige vergunning werd niet bestreden door de verzoekende partij. De verzoekende partij heeft enkel een procedure opgestart tegen de vergunning voor de verkoop van een beperkt nevenassortiment en dient aldus aan te tonen dat de omzetsdaling het loutere gevolg is van de bestreden beslissing. De eventuele omzetsdaling door de verkoop van planten uit eigen kweek en doorkweek, mag hierbij niet in rekening worden gebracht.

Welnu, door de verzoekende partij worden enkel omzetcijfers voorgelegd die dateren van 2006 en 2007, (de periode van de opening van de verkoopserie, die plaatsvond op 1 februari 2007) ruim anderhalf jaar vóór de afgifte van de bestreden vergunningsbeslissing van 9 mei 2008.

Tevens dient opgemerkt dat het belang moet bestaan op het ogenblik van het indienen van het vernietigingsberoep en (nog steeds) op het ogenblik van de uitspraak. (...) Welnu, door de verzoekende partij zijn enkel omzetcijfers voorgelegd van de periode vlak na de opening van de verkoopserie.

De verzoekende partij vraagt zich dan ook af of de omzetcijfers van de verzoekende partij ook ten tijde van het indienen van het verzoekschrift en ook nu nog steeds beduidend lager liggen. Daarvan is er zelfs geen begin van bewijs. Dat blijkt alleen al uit het feit dat de verzoekende partij enkel verkoops cijfers neerlegt van de maanden februari - april 2007, dit terwijl het verzoekschrift van de verzoekende partij (tegen de bestreden beslissing van 9 mei 2008) pas werd ingediend eind 2008. Er is met andere woorden een lacune van ruim 18 maanden waaromtrent door de verzoekende partij geen cijfergegevens worden voorgelegd”.

Beoordeling

4.18. Overeenkomstig artikel 19, eerste lid van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, kunnen de beroepen tot nietigverklaring bedoeld bij artikel 14 van die wetten, voor de afdeling

bestuursrechtspraak worden gebracht door elke partij die doet blijken van een benadeling of van een belang.

Dit veronderstelt dat de verzoekende partij door het bestreden besluit benadeeld is en dat dit nadeel persoonlijk, rechtstreeks, zeker en actueel is. Daarenboven is vereist dat de nietigverklaring van het bestreden besluit de verzoekende partij een rechtstreeks voordeel verschaft, met name het verdwijnen van het nadeel dat voor haar is ontstaan uit het bestreden besluit.

4.19. Te dezen beroept de verzoekster zich, om haar belang bij de vernietiging van het bestreden besluit te verantwoorden, op haar handelsbelang als rechtstreekse concurrente van de tussenkomende partijen.

4.20. Een handelsbelang is geen ongeoorloofd belang. Geen wetsbepaling of algemeen rechtsbeginsel verzet zich ertegen dat een verzoekende partij de rechtsmiddelen aanwendt die haar ter beschikking staan om haar zaak tegen concurrentie te beschermen. Een beroep tot nietigverklaring gericht tegen de stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting die dezelfde handelsactiviteiten als de verzoekende partij ontwikkelt en die is gelegen binnen een afstand waarvan redelijkerwijze kan worden aangenomen dat hetzelfde cliënteel wordt beoogd, kan als een zodanig rechtsmiddel worden beschouwd.

Wat de mogelijke concurrentie tussen de verzoekster en de tussenkomende partijen betreft, blijkt uit de bestreden beslissing dat deze de tussenkomende partijen toelaat onder meer sobere potten en bloembakken en snijbloemen te verkopen, zodat zij op dit vlak rechtstreeks in concurrentie komen met de verzoekster. Uit de gegevens van de zaak blijkt tevens dat beide zaken zich in elkaars omgeving bevinden. De door de bestreden beslissing vergunde inrichting vormt derhalve rechtstreekse concurrentie voor de commerciële activiteiten van de verzoekster. De verzoekster heeft een afschrift neergelegd van de uitbatingsrekening 2007 (gevoegd als bijlage bij de belastingaangifte aanslagjaar 2008) en van de uitbatingsrekening 2008 (gevoegd als bijlage bij de belastingaangifte aanslagjaar 2009), opgemaakt door het fiscaal kantoor Deduytsche-Geldhof te Knokke-Heist. De juistheid van de hier vermelde gegevens wordt niet betwist. Om te doen blijken van een concurrentieel belang is

niet vereist dat tevens het bewijs wordt voorgelegd van een oorzakelijk verband tussen de benadeling en het bestreden besluit.

De omstandigheid dat er nog andere gelijkaardige inrichtingen in de omgeving zijn gevestigd, laat deze vaststelling onverkort.

4.21. De excepties kunnen niet worden aangenomen.

C. Inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen

4.22. De tweede verwerende partij stelt dat de verzoekster, nu ze haar belang put uit de exploitatie aan de Gistelsesteenweg 590, niet aantoonst dat ze ingeschreven is in de Kruispuntbank van Ondernemingen voor deze vestiging:

“2 Verzoekende partij put daarenboven haar belang uit haar exploitatie aan de Gistelsesteenweg 590.

Echter is verzoekende partij niet ingeschreven in het KBO voor de vestigingseenheid gelegen aan de Gistelsesteenweg 590. Blijkens het stuk 17 is verzoekende partij enkel en alleen ingeschreven voor een vestigingseenheid aan de Gistelsesteenweg 596.

Krachtens art. 5 van de wet van 16 januari 2003 houdende oprichting van de KBO zou verzoekende partij moeten ingeschreven zijn in de Kruispuntbank voor Ondernemingen voor deze aparte vestigingseenheid aan de Gistelsesteenweg 590 en derhalve daarvoor over een vestigingseenheidsnummer moeten beschikken. Blijkbaar heeft zij dergelijk nummer niet, minstens wordt er geen bewijs van voorgelegd.

Deze wetgeving raakt de openbare orde en het niet voldoen aan deze dwingende bepalingen brengt met zich mee dat verzoekende partij over geen (wettig) belang beschikt (...).

In zijn arrest (...) heeft de Raad van State aangenomen dat de verplichtingen en sanctie inzake het toenmalige handelsregister ook geldt voor de gedinginleidende akten in de procedures voor de Raad van State (...).

Het verzoekschrift is onontvankelijk”.

4.23. In de memorie van wederantwoord dupliceert de verzoekster:

“4. De verwerende partij het VLAAMSE GEWEST meent verder een middel van niet ontvankelijkheid te moeten vinden, uit een klaarblijkelijk materiële vergissing in de Kruispuntbank der Ondernemingen, alwaar sprake zou zijn van een vestiging te 8200

Brugge, Sint-Andries, Gistelsesteenweg 596, en niet Gistelsesteenweg 590.

De verwerende partij het VLAAMSE GEWEST zoekt duidelijk spijkers op laag water:

- Onafgezien het feit dat het hier duidelijk een materiële vergissing betreft die zodoende elke juridische relevantie mist;
 - Weze aangestipt dat uit de lezing van artikel 5 en artikel 14 Wet KBO blijkt dat de inschrijving voor elke vestiging weliswaar verplicht is, doch dat de sanctie van de onontvankelijkheid enkel kan worden toegepast indien de onderneming geen ondernemingsnummer vermeldt op de gedinginleidende akte; er is inderdaad een wezenlijk verschil in werkwijze tussen het vroeger handelsregister (territorialiteit) en de huidige KBO (slechts één KBO, waarbij de inschrijving plaatsvindt in een ondernemingsloket naar keuze). Vermits de wet de niet-ontvankelijkheid van de vordering niet voorschrijft, bij (beweerde) niet-inschrijving van een welbepaalde vestiging, vindt de sanctie van niet-ontvankelijkheid dan ook geen toepassing.
5. Het bedrijf van de verzoekende partij was oorspronkelijk effectief gevestigd te 8200 Brugge, Sint-Andries, Gistelsesteenweg 596 - met dien verstande dat het adres per 28 april 2000 - werd overgebracht naar Gistelsesteenweg 590. Het terrein, Gistelsesteenweg 596, is evenwel nog altijd begrepen in één en dezelfde vestiging. De verzoekende partij verwijst terzake ten overvloede naar (...) het uittreksel van haar inschrijving in de Kruispuntbank der Ondernemingen, met inzonder de rubriek B, het uittreksel van vestigingseenheidsgegevens, waaruit blijkt dat het adres van de vestiging tot 27 april 2000 was te 8200 Brugge, Gistelsesteenweg 596, om, met ingang vanaf 28 april 2000, te zijn gebracht op het adres 8200 Brugge, Gistelsesteenweg 590.
De exceptie mist dan ook elke feitelijke grondslag (...).
Ook deze exceptie van niet-ontvankelijkheid faalt”.

4.24. De verzoekster heeft in de memorie van wederantwoord de noodzakelijke toelichting verschaft aangaande het ondernemingsnummer. Uit de door haar voorgelegde stukken blijkt dat zij sinds 28 april 2000 onder de benaming “Bloemen Lescrauwaet” met vestigingseenheid Gistelsesteenweg 590 is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

4.25. De exceptie mist feitelijke grondslag.

V. Onderzoek van het tweede middel

Standpunt van de partijen

5.1. In een tweede middel voert de verzoekster de schending aan van het gewestplan Brugge-Oostkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977 en 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 (hierna: het inrichtingsbesluit),

“Doordat de aanvraag volgens het Gewestplan Brugge-Oostkust gelegen is in een agrarisch gebied, en agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven mogen bevatten.

Terwijl, eerste onderdeel, een commercieel tuincentrum hoegenaamd geen agrarische, noch para-agrarische activiteit uitmaakt, en aldus niet thuishoort in agrarisch gebied.

(...)

Toelichting.

1. Onder het eerste middel werd reeds aangehaald dat dhr. en mevr. VANDEVELDE-VAN DE SOMPELE in werkelijkheid geen tuinbouwbedrijf uitbaten, in die zin dat alles wat zij verkopen ook door hen wordt aangekocht - en met dien verstande dat hooguit 5 à 10% van de omzet betrekking heeft op planten gekweekt door BVBA JAVAPLANT.

De bestemmingswijziging, voorwerp van de aanvraag, strekt ertoe om benevens ‘planten van eigen kweek en doorkweek’ (sic) thans ook ‘tuinbouwgebonden toebehoren’ te kunnen verkopen, met name : sobere potten en bakken, teelaarde, bloemen, planten, grondverbeteraars, klein tuingereedschap, boomkwekerij producten, mest- en spoeivloeistoffen.

Het College overweegt daarbij dat ‘ook de 15% nevenfunctie niet is overschreden, zodat er van zonevreemdheid geen sprake is’.

2. Het departement Landbouw en Visserij verleende deels ongunstig advies, op 12.09.2007, om de heel eenvoudige reden dat de verkoop van tuinbouwgebonden toebehoren niet als tuinbouwproducten (kan) aanzien worden - en om de evidente onderliggende reden, dat, dit toelaten, meteen de deur openzet voor onbeperkt misbruik.

3. Het is evenwel duidelijk dat Stad Brugge alles heeft gedaan wat mogelijk is, om toch maar de regularisatievergunning te kunnen afleveren, waarbij, benevens de miskennen van de concrete feitelijke toedracht (...) verder de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar werd verzocht het oorspronkelijk ongunstig advies om te buigen naar een voorwaardelijk gunstig advies, waarbij :

- maximum 10% van de totale vloeroppervlakte van de bestaande vergunde kweekserre mag worden ingenomen voor de verkoop van toebehoren;
- onder toebehoren wordt verstaan :
 - ✓ in het overwegend gedeelte : sobere potten en bloembakken, potgrond en meststoffen, snijbloemen ;
 - ✓ in het beschikkend gedeelte : deze producten die gelieerd zijn aan de kweek en doorkweek, verkoop van potgrond, meststoffen, sobere potten en bloembakken, bloembollen, snijbloemen, sproeistoffen, ...

Met dien verstande dat in de beslissing van het College het beschikkend gedeelte van het advies is overgenomen, hetgeen impliceert dat de opsomming op heden nog slechts exemplatief is, en aldus opnieuw de deur openzet voor alle mogelijke producten die van dichtbij of veraf iets te maken hebben met tuin en groen.

4. Het is het standpunt van de verzoekende partij dat de gevraagde bestemmingswijziging strijdig is met de agrarische bestemming van het gebied.

Agrarische gebieden zijn allereerst bestemd voor landbouw in de echte zin van het woord, dit is voor aan de grond gebonden agrarische bedrijven.

Mag het begrip ‘agrarisch bedrijf’ in dat verband ruim worden geïnterpreteerd, in die zin dat het bijvoorbeeld ook tuinbouwbedrijven omvat (...). Het blijft nochtans een feit dat activiteiten die vreemd zijn aan de landbouw, zoals de handel in tuinbouwproducten, andere dan deze voorkomend van het eigen tuinbouwbedrijf, daar stellig niet thuishoren.

5. In dat opzicht moet er worden aan herinnerd dat de basisvergunning van 09.12.2005 aan dhr. en mevr. VANDEVELDE-VAN DE SOMPELE uitsluitend de toelating heeft verleend om een verkoopsruimte in te richten, met het oog op, en beperkt tot, de verkoop van planten van eigen kweek en doorkweek.

De verzoekende partij heeft ab initio aangehaald dat daartegen, an sich, geen bezwaar kan zijn, uitdrukkelijk vooropgesteld dat de verkoop ook beperkt blijft tot planten van eigen kweek en doorkweek. Wat moet worden begrepen onder ‘planten van eigen kweek en doorkweek’ sluit aan op de agrarische bestemming van het gebied : de machtiging, tot verkoop aan particulieren, kan uitsluitend slaan op de verkoop van eigen producten, dat wil zeggen datgene wat men zelf heeft geproduceerd :

- vooreerst is dit datgene wat men zelf heeft gekweekt, dat wil zeggen vanaf het zaadje/stekje tot de eigenlijke verkoopbare plant;
- anderzijds datgene wat wordt doorgekweekt, dat wil zeggen datgene wat op het tijdstip van de aankomst op het bedrijf nog niet verkoopbaar is, doch dat eerst gedurende enige tijd moet worden doorgekweekt, vooraleer het eigenlijk kan worden verkocht; er moet met andere woorden sprake zijn van een door de tuinbouwer gerealiseerde ‘productie’, dat wil zeggen ‘meerwaarde’; waardoor de ingekochte plant een verkoopbaar product is geworden.

Krachtens de basisvergunning zijn zodoende uitdrukkelijk uitgesloten : de afzonderlijke verkoop van potten, teelaarde, mest, enz ..., kortom : de afzonderlijke verkoop van toebehoren, alsook de afzonderlijke doorverkoop van bloemen en planten.

Met kweek of doorkweek heeft dit immers helemaal niets te maken.

Dergelijke verkoop is immers een zuiver commerciële activiteit, van het wederverkopen, op gewone wijze, van goederen aan consumenten, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn.

6. Het weze dan ook meteen duidelijk dat de thans vergunde bestemmingswijziging er zuiver en eenvoudig op neerkomt dat toelating wordt verleend voor een zuiver commerciële, niet agrarische activiteit, in een nochtans zuiver agrarisch gebied.

In zoverre is de verleende bestemmingswijziging dan ook in strijd met het gewestplan, zodat de beslissing moet worden vernietigd.

7. In dat opzicht moet nog de aandacht worden gegeven aan het volgende :

- de bewering dat in casu de 15% nevenfunctie als handel niet overschreden wordt, blijkt nergens uit, en wordt allerm minst bewezen; terzake moet worden aangestipt dat het bewijs nochtans heel eenvoudig zou kunnen worden voorgelegd, aan de hand van de voorlegging van de geëigende boekhoudkundige gegevens, met inzonder ook de voorlegging van de aankoopfacturen van het bedrijf VANDEVELDE-VAN DE SOMPELE vanaf het laatste kwartaal 2006 tot op heden;
- de beperking van de vloeroppervlakte van de bestaande vergunde kweekserre, die mag worden ingenomen voor de verkoop van toebehoren, tot maximum 10%, heeft in werkelijkheid geen enkele relevantie, nu dit in werkelijkheid niet belet dat er voor meer dan 90% zaken zullen worden verkocht, die vreemd zijn aan eigen kweek en doorkweek;
- de tweede voorwaarde, met name dat onder toebehoren wordt verstaan 'deze producten die gelieerd zijn aan de kweek en doorkweek, verkoop van potgrond, meststoffen, sobere potten en bloembakken, bloembollen, snijbloemen, sproeistoffen, ...' staat alweer haaks op de eerdere overweging van het College met name 'dat deze nevenproducten, in samenspraak met de stedenbouwkundige inspectie de volgende mogen zijn : sobere potten en bloembakken, potgrond en meststoffen, snijbloemen' : de eigenlijke beslissing houdt een zeer aanzienlijke uitbreiding in van datgene wat mogelijk is, ten overstaan van datgene wat als aanvaardbaar werd vooropgesteld in het overwegend gedeelte.

En in zoverre blijft het oorspronkelijk ongunstig advies van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar dd. 06.02.2008 dan ook overeind, in die zin dat het ontwerp zuiver en eenvoudig de omvorming naar een tuincentrum behelst, wat onverantwoord is in het agrarisch gebied.

In dat opzicht herhaalt de verzoekende partij dat ruim 90% van wat dhr. en mevr. VANDEVELDE-VAN DE SOMPELE ter verkoop

aanbieden in hun serres, gewoon door hen aangekocht is, en met eigen kweek, noch doorkweek geen uitstaans heeft.

Hooguit een kleine 10% van de te koop aangeboden producten, zijn afkomstig van 'eigen kweek' met name kweek door BVBA JAVAPLANT.

8. De werkelijke activiteiten van dhr. en mevr. VANDEVELDE-VAN DE SOMPELE zijn zodoende noch agrarisch, noch para-agrarisch, vermits deze commerciële activiteit niet onmiddellijk bij de landbouw aansluit, en er evenmin is op afgestemd :

- dhr. en mevr. VANDEVELDE-VAN DE SOMPELE kopen niet alleen de toebehoren, maar zelfs de planten gewoon aan bij derden, zodat hun activiteit niet aansluit op hun landbouwactiviteit;
- hun activiteit is al evenmin op de landbouw afgestemd, doch integendeel op de verkoop aan particulieren - niet landbouwers.

9. In tegenstelling tot hetgeen het College heeft gemeend te kunnen overwegen, betreft het hier wel degelijk een zuivere zonevreemde activiteit.

De vernietiging van de beslissing dringt zich dan ook op.

10. Tenslotte moet nog worden aangehaald dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening van de plaats evenzeer in het gedrang brengt, zodat ook om die reden de vernietiging van de beslissing zich opdringt.

De stelling van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar dat de aanvraag geen bezwarende impact op de omgeving zal hebben, mits voldaan wordt aan de verder geformuleerde voorwaarden, kan immers niet worden bijgetreden :

- de voorwaarde om maximum 10% van de totale vloeroppervlakte van de bestaande vergunde kweekserre in te nemen voor de verkoop van toebehoren is niet alleen oncontroleerbaar, maar bovenal niet dienend, mits dit niet belet dat ruim 90% van de te koop aangeboden producten andere zullen zijn dan planten van eigen kweek en doorkweek ;
- inzonder de vaststelling dat de omschrijving van het toebehoren onbeperkt wordt uitgerokken, impliceert dat wat in theorie een tuinbouwbedrijf zou moeten zijn (quod non) thans in rechte ten volle kan worden uitgebaat als een commercieel tuincentrum - hetgeen bovenal tot gevolg zal hebben dat de toestroom van cliënteel tot het bedrijf een zeer ernstige uitbreiding zal kennen - feitelijkheid die gewoon onverzoenbaar is met de onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg : het bedrijf is immers gelegen in agrarisch gebied, onmiddellijk palend aan een rustige woonwijk - hetgeen volstrekt onverzoenbaar is met de komst van een commercieel tuincentrum”.

5.2. De eerste verwerende partij beantwoordt dit onderdeel van het middel als volgt:

“Allereerst wordt aangevoerd dat de ingeroepen reglementaire bepalingen zijn geschonden doordat een 'commercieel tuincentrum' geen

agrarisch of para-agrarisch bedrijf is, en derhalve met een agrarisch gebied - waarin het gevestigd tuinbedrijf is gelegen - niet verenigbaar is. Het onderdeel is ongegrond en gaat uit van een verkeerde premisse.

1. Niemand betwist:

- a. dat de 'landbouwer in de ruime zin', bedoeld door art. 11, 4.1. van het inrichtingsbesluit, ter plaatse van zijn landbouwbedrijf ook zijn producten mag verkopen en dat daartoe ook de onmiddellijke toebehoren behoren (als de boer aan de consument ter plekke 50 kg aardappelen of andere groenten verkoopt, mag hij eveneens een zak verkopen om ze in op te bergen alsmede desgevallend de nodige bewaarproducten);
- b. dat 'landbouw in de ruime zin' ertoe kan leiden dat de land- en tuinbouwer handelaar wordt en daden van koophandel stelt; enkel de verwerking die normaal bij de landbouwbedrijven behoort, is geen daad van koophandel (art. 2, vierde lid, wetboek van koophandel); zo is intensieve veeteelt, uitdrukkelijk vernoemd in art. 11, 4.1. van het inrichtingsbesluit, quasi per definitie een handelsactiviteit (...); ook wat para-agrarische bedrijven betreft, die ingevolge art. 11, 4.1. op dezelfde voet worden behandeld als de 'klassieke' landbouwbedrijven (...), kunnen een commercieel, ambachtelijk of industrieel karakter hebben (...).

2. Op 25 augustus 2005 is aan de echtgenoten Vandevelde-Van De Sompele een ontvangstbewijs uitgereikt voor een vergunning waarvan het voorwerp op de plans is omschreven als 'herschikking van een bestaand tuinbouwbedrijf door het omvormen van een gedeelte kweekserre naar een verkoopsruimte van planten eigen kweek en doorkweek'. In de toelichtende nota is er nog ook aan toegevoegd: 'Een deel van de kweekserre wordt ingericht als verkoopsruimte voor planten van eigen kweek alsook planten in doorkweek met de onmiddellijke toebehoren van potten, meststoffen en gerief onmiddellijk verwant aan deze toebehoren'.

Wellicht doordat die specificatie niet in de titulatuur van de plannen zelf noch van de toelichtende nota voorkwam, doch onder nr. 4 'integratie van de geplande werken of handelingen in de omgeving', is daaraan geen verdere aandacht geschonken en is op 9 december 2005 de vergunning verleend met o.m. als voorwaarde: 'De verkoop te beperken ter plaatse van eigen kweek en doorkweek' en is de toevoeging 'met de onmiddellijke toebehoren van potten, meststoffen en gerief onmiddellijk verwant aan deze toebehoren' uit het oog verloren.

3. Wat er ook van weze, met de verzoekende partij moet worden gezegd dat de bouwheren die vergunning niet correct hebben uitgevoerd. Zo hebben zij o.m. meer parkeerplaatsen aangelegd dan er in de vergunning waren begrepen en bleek ook dat zij producten te koop aanboden die verder gingen dan hun planten van eigen kweek en doorkweek en, in de geest van de verleende vergunning, ook verder gingen dan de normaal daartoe horende bijhorigheden.

Weze terloops aangestipt dat de term 'doorverkoop' zelfs in het Groot Woordenboek der Nederlandse Taal van van Dale niet is terug te vinden, maar dat hij wordt aangewend ter aanwijzing van die planten,

sierplanten en bloemen die op het bedrijf aankomen doch alsdan nog niet volgroeid zijn om voor verkoop in aanmerking te komen, doch die daartoe op het bedrijf gedurende enige weken of maanden worden 'doorgekweekt'.

4. De bevoegde stedelijke administratie heeft daarvoor op 26 februari 2007 proces-verbaal opgemaakt en ter plaatse mondeling een stakingsbevel uitgevaardigd, hetwelk door de GSI is bekrachtigd geworden op 6 maart 2007.

Meteen is aangetoond dat de verwijten aan het adres van de verwerende partij, als zou zij hebben laten begaan en/of de bouwheren op hun wenken hebben bediend, volstrekt ongegrond zijn en on gepaste sfeerschepperij inhouden.

5. Omdat de vraag rees wat 'onder normaal toebehoren' van de verkoop van eigen gekweekte of doorgekweekte planten behoorde, is met de GSI op 12 maart 2007 een plaatsbezoek doorgegaan teneinde aldus beter inzicht te bekomen op de werkelijke situatie.

Dit heeft de GSI ertoe gebracht het stakingsbevel op te heffen met een schrijven van 19 maart 2007, dat luidt als volgt:

'In antwoord op uw schrijven d.d. 19 maart 2007 kan ik u bevestigen dat de bedrijvigheid kan worden voortgezet mits zich te houden aan de opgesomde producten. Dit zal op verschillende tijdstippen gecontroleerd worden.

- Sobere potten en bloembakken
- Potgrond en meststoffen
- Snijbloemen'.

Er bleef dus maar weinig overeen van wat in die brief het 'onderwerp' van de overtreding is genoemd, nl.:

'PV: tentoonstellen en verkopen van diverse bloemen en planten ondanks uitdrukkelijke beperking van bouwvergunning; het tentoonstellen en verkopen van allerlei tuingelinkte artikelen; inrichten van sanitaire cel, plaatsen van tafels+stoelen+drankautomaat

Zandstraat 374 te 8200 BRUGGE

BRUGGE 31° afd., sectie c, nummer(s): 90A4, 91C, 93D.

Al die zaken zijn uit de rekken weggenomen.

6. Naderhand hebben de bouwheren een regularisatieaanvraag ingediend waarvan het voorwerp is omschreven als letterlijk opgenomen in nr. 1 van het antwoord op het eerste middel. Het ontvangstbewijs is uitgereikt op 9 augustus 2007 en de procedure heeft haar normaal verloop gekend.

7. Op 6 februari 2008 verleende de GSA echter een ongunstig advies, op volgende grond:

'Zie het advies van het college van burgemeester en schepenen, met name de overwegingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar die worden bijgetreden. De beperkte aanpassingen t.a.v. de vergunde toestand zijn aanvaardbaar.

De inrichting van het geheel in functie van de beoogde commerciële activiteiten strijdt met de gewestplanvoorzieningen. De bedoelingen reiken verder dan de verkoop van land- en tuinbouw gerichte producten aansluitend bij de eigen kweek. Het gaat in deze om

zonevreemde handel, die bovendien verhoudingsgewijs een groter aandeel heeft dan de zone-eigen activiteiten.

Mede gelet het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij.

Mede gelet op het deels gegrond bevonden bezwaar.

Het ontwerp behelst eigenlijk de omvorming naar een tuincentrum, wat onverantwoord is in het agrarisch gebied’.

8. Dit advies ging kennelijk uit van het misverstand dat het de bedoeling was van de bouwheren de ganse nieuwe serre, vergund in 2005, als verkoopsruimte in te richten (‘het geheel’) en dat er nog steeds sprake was van een grootschalig tuincentrum waarin o.m. zelfs tuinmeubelen en geschenkartikelen zouden te koop worden aangeboden. Nochtans was daarop de aandacht gevestigd in de toegevoegde motiveringsnota, waarbij (...) ook een indicatief plan was toegevoegd met de voorziene verkoopsoppervlakte (...).
 9. Om dit misverstand op te helderen, heeft de raadsman van de bouwheren op 20 februari 2008 de bevoegde schepen een uitvoerige bijkomende toelichtende nota gestuurd, waarin vooral de aandacht werd gevestigd op het nevenkarakter van de geplande verkoop, derwijze dat nog eens werd verduidelijkt dat het alsnog enkel de bedoeling is producten te verkopen die gelieerd zijn aan de eigen kweek en doorkweek en op een oppervlakte van maximaal 15 % van de totale vloeroppervlakte (...). Met het oog op de handhaving van de correcte uitvoering van de gewenste regularisatievergunning werd door de raadsman volgend voorstel geformuleerd:

‘Om de garantie in te bouwen dat de verkoop van deze landbouwgerelateerde nevenproducten effectief beperkt blijft, kan de heer VANDEVELDE zich vinden in het opleggen van beperkingen omtrent deze verkoop. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan hetzij het beperken van de oppervlakte die kan worden aangewend voor het verkopen van deze producten, hetzij het beperken van de producten tot deze die rechtstreeks kunnen gelieerd worden aan de verkoop van planten en bloemen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het volgende:

‘De stedenbouwkundige vergunning voor de verkoop van toebehoren wordt verleend, mits is voldaan aan volgende voorwaarden:

 - Maximum 15 % van de totale vloeroppervlakte van de bestaande kweekserre mag worden ingenomen voor de verkoop van toebehoren.

Of

 - De verkoop van toebehoren dient beperkt te worden tot deze producten die gelieerd zijn aan de verkoop van bloemen en planten zoals potgrond, meststoffen, potten en bloembakken, bloembollen, tuinmaterieel, snijbloemen, sproeistoffen edm.’.
- Ook werd een nieuw gedetailleerd plan bezorgd, waarop in rode kleur de locatie en oppervlakte werd verduidelijkt waar de verkoop van de toebehoren gepland is (...).
10. Op 13 maart 2008 heeft het CBS op grond van die verduidelijkende gegevens de GSA verzocht haar advies te willen heroverwegen.

11. In haar eindadvies van 24 april 2008 heeft de GSA, nu op basis van deze gegevens voor haar duidelijk was geworden dat er slechts een beperkt deel (ca. 10 %) van de kweekserre zal gebruikt worden voor de verkoop van nevenproducten en dit in een welomlijnde zone en dat de voorgestelde nevenproducten aan de eigen kweek en doorkweek gelieerd zijn, een gunstig advies verleend mits volgende voorwaarden:
- maximum 10 % van de totale vloeroppervlakte van de bestaande vergunde kweekserre mag worden ingenomen voor de verkoop van toebehoren
 - onder toebehoren wordt verstaan deze producten die gelieerd zijn aan de kweek en doorkweek, verkoop van potgrond, meststoffen, sobere potten en bloembakken, bloembollen, snijbloemen, sproeistoffen, ...’.
- De gevraagde:
- 15 % werd aldus herleid tot 10 %;
 - de voorgestelde nevenproducten ‘potten en bloembakken’ werden herleid tot ‘sobere potten en bloembakken’ en het gevraagd tuinmaterieel is geheel weggelaten.
- Die voorwaarden moeten duidelijk zo begrepen worden dat ook de ‘snijbloemen’ dienen voort te komen van eigen kweek of doorkweek en niet van aankoop bij derden (...). Niets belet inderdaad de planten- en bloemenkweker van zijn eigen teelt via versnijding bv. een boeket te maken. En wat dat betreft, is het kweekpalet van de bouwheren veel aanzienlijker dan wat de verzoekende partij in (...) haar feitenrelaas wil doen aannemen. Uit de gegevens die de verwerende partij uit de gevoerde kortgedingprocedures zijn ter beschikking gesteld, blijkt integendeel dat het bedrijf minstens volgende variëteiten kweekt: primula, cissus, cordylina, fatshedera, veronica, chrysanten, violen, buxus, frutesceus, margrietten, euforbia, nephrolepis, cyclamen, laurier, coniferen, helichrysum, azalea, surfinia, petunia, bonsai, troschrysanten, bacopa ‘snowflake’, lobelia richardii, viala hederaceae, surfinia bleu, pink mini, tumbelina petunias ‘priscilla’.
12. Art. 43, §4, eerste lid, coördinatiedecreet 22 oktober 1996 bepaalt:
- ‘De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen’.
13. De verwerende partij heeft vervolgens op 9 mei 2008 de regularisatievergunning verleend, uiteraard met overname van het advies van de GSA, dat bindend is voor wat betreft die voorwaarden die er in opgenomen zijn.
14. De bewering derhalve dat een vergunning is verleend met een voorwaarde die louter exemplatief is omschreven en aldus de deur open zet voor alle mogelijke producten die ook maar iets te maken hebben ‘met tuin en groen’ is volstrekt onjuist en ongegrond.
- 14.1. Vooreerst is zeer duidelijk bepaald dat het enkel gaat om producten ‘die gelieerd zijn aan kweek en doorkweek’ en geenszins zomaar aan ‘tuin en groen’, zodat die kritiek uitgaat van een totaal verkeerde lezing van de bestreden beslissing.
- 14.2. Het voor niemand mogelijk is precies en exhaustief te omschrijven welke producten aan de kweek en doorkweek van planten,

sierplanten en bloemen ‘gelieerd’ zijn, vermits het desbetreffend aanbod, zoals elk product in het economisch ruilverkeer, bestendig aan wijziging onderhevig is.

- 14.3. Tenslotte de verwijzing naar eventuele misbruiken en kennelijke oncorrecte uitbreiding van het begrip ‘gelieerd aan de kweek en doorkweek’, zoals dit begrip in het licht van de gegeven opsomming en de sectorale evolutie naar redelijkheid dient te worden geïnterpreteerd, enkel te maken heeft met de latere handhaving, doch niets uitstaande heeft met de legaliteit van de vergunning.

Uw Raad beslist dat het eventueel gebruik dat strijdig is met de verleende vergunning de wettigheid van de vergunning niet aantast (...).

15. Daarbij aansluitend komt men tot het besluit dat de bestreden vergunning, die toelaat dat er 10 % van de op 9 december 2005 verleende vergunning voor de sloop van een bestaande serre en de nieuwbouw van een serre voor kweek en doorkweek van planten en bloemen, gebruikt wordt voor de verkoop van aan die kweek en doorkweek gelieerde producten, geenszins strijdig is met de gewestplanbestemming en art. 11, 4.1. van het inrichtingsbesluit”.

5.3. De tweede verwerende partij beantwoordt dit onderdeel van het middel als volgt:

“Het kan niet ernstig betwist worden dat het tuinbouwbedrijf een zeer aanzienlijke oppervlakte inneemt, met name 13ha landbouwgrond en 1,5ha serres. Het betreft overduidelijk een grondgebonden landbouwbedrijf. Het bedrijf is dus ontegensprekelijk zone-eigen.

Verzoekende partij betwist al evenmin dat het toegelaten moet zijn - het is ten andere reeds op 09.12.2005 vergund - om eigen producten aan de particulier door te verkopen voor zover het op zich geen hoofdactiviteit is. Thans wordt enkel bijkomend toegelaten dat ook producten die aansluiten op de teelt, ook te koop worden gesteld zoals bvb. teelaarde en bloempotten. Men kan bezwaarlijk voorhouden dat dit niet minstens een para-agrarische activiteit is die nauw bij de landbouw aansluit.

Daarenboven blijkt uit de stukken van het administratief dossier dat de verkoop van toebehoren beperkt is tot tuinbouwartikelen en niet uitgebreid kan en zal worden tot bvb. tuinmeubelen en geschenkartikelen. De stedenbouwkundige vergunning legt duidelijke grenzen op.

Deze verkoop van toebehoren neemt ook slechts een zeer beperkt deel van de verkoopruimte in beslag en maakt slechts een klein deel van de omzet uit. Dat er dus een louter commercieel bedrijf vreemd aan de landbouw zou uitgebaat worden, strijdt met de stukken van het dossier.

Verzoekende partij beweert het tegendeel, maar bewijst zulks niet aan de hand van stukken. Wat zij ook beweert, de te koop aangeboden producten komen voor het overgrote deel van het landbouwbedrijf zelf”.

5.4. In de memorie van wederantwoord dupliceert de verzoekster:

- “1. De verzoekende partij verwijst terzake in de eerste plaats naar haar uiteenzetting in het verzoekschrift dd. 12 november 2008, pagina 10 e.v. (randnummers 1 t.e.m. 10), uiteenzetting waarin zij ten volle volhardt.
2. Verwerende partij STAD BRUGGE haast zich om te stellen dat ‘niemand betwist’ dat een landbouwer in de ruime zin ter plaatse van zijn landbouwbedrijf ook zijn producten mag verkopen, met inbegrip van het onmiddellijk toebehoren (dit is correct), en dat landbouw in de ruime zin ertoe kan leiden dat de land- en tuinbouwer handelaar wordt en daden van koophandel stelt.
Dit laatste is uiteraard al te ruim.
Zo wordt niet betwist dat een land- en tuinbouwer ook daden van koophandel kan stellen.
Maar wanneer hij geen land- of tuinbouwactiviteit meer heeft, dan is er uiteraard van ‘landbouw in de ruime zin’ hoegenaamd geen sprake meer.
Verwerende partij STAD BRUGGE poogt het m.a.w. al te ruim te stellen, en wel derwijze dat het begrip landbouw geen enkele betekenis meer zou hebben.
Nochtans is dit precies de kern van de zaak: in casu is het immers duidelijk - en het proces-verbaal van vaststelling van gerechtsdeurwaarder Dorine DEVLAMYNCK, bijgestaan door tuinbouwdeskundige Kurt BECUE dd. 2 juli 2009 bevestigt dit ten overvloede - dat er van een landbouwactiviteit, in welke zin dan ook, in hoofde van de tussenkommende partij hoegenaamd geen sprake is:
- De tussenkommende partij baat zuiver en eenvoudig een commercieel tuincentrum uit, zonder dat zij zelf maar één enkel plantje kweekt, noch doorkweekt;
 - In de mate dat er planten worden gekweekt, of doorgekweekt, gebeurt dit exclusief door BVBA JAVAPLANT, overigens op andere percelen dan deze die het voorwerp uitmaken van de bouwvergunning; de relevantie daarvan is evenwel nihil, nu BVBA JAVAPLANT gewoon een derde is, aan wie de tussenkommende partij aankopen doet - net zoals zij 90% van alle overige producten aankopen bij derden, commerciële onderneming, groothandelaars en/of tuinbouwbedrijven.
3. De bewering van de verwerende partij STAD BRUGGE als zou de specificatie ‘met de onmiddellijke toebehoren van potten, meststoffen en gerief onmiddellijk verwant aan deze toebehoren’ uit het oog zou zijn verloren, naar aanleiding van de vergunning van 9 december 2005, is stellig niet bij te treden.
De verzoekende partij is integendeel van oordeel dat de vergunning expressis verbis voorziet de verkoop te beperken tot planten ter plaatse van eigen kweek en doorkweek, in aansluiting op de adviezen van zowel de afdeling land (...) als inzonder ook het advies van de gemachtigde ambtenaar (...) die beiden benadrukken dat het uit den boze is dat er iets anders zou worden verkocht dan planten van eigen kweek en doorkweek.

Elk weldenkend burger beseft dat een plant nu eenmaal enkel kan worden verkocht in een pot - zodat de toevoeging in de vergunning absoluut niet noodzakelijk is - net zoals niemand betwist dat 'als de boer aan de consument ter plekke 50kg aardappelen of andere groenten verkoopt, hij eveneens een zak mag verkopen om ze in op te bergen alsmede desgevallend de nodige bewaarproducten'. Met een heel klein beetje gezond boerenverstand, is dit inderdaad overduidelijk.

En zowel de gemachtigde ambtenaar, als de afdeling land, hebben toen ook wel beseft dat het toevoegen van de zinsnede 'met de onmiddellijke toebehoren van potten, meststoffen en gerief onmiddellijk verwant aan deze toebehoren' alleen maar een uitnodiging zou uitmaken tot misbruik van de vergunning.

M.a.w.: het is het standpunt van de verzoekende partij dat de bewoordingen van de beslissing van 9 december 2005 bijzonder doordacht en bewust waren. Ze maakten elke mogelijke discussie feitelijk onmogelijk, en moesten elke poging tot misbruik van de vergunning in de kiem smoren.

4. De verwerende partij STAD BRUGGE bevestigt dat de tussenkomende partij de vergunning niet correct heeft uitgevoerd.

Één en ander is nochtans wél van essentieel belang, omdat het decisief is voor het werkelijk onderliggend voorwerp van de vergunningsaanvraag:

- Voor een beperkte nevenfunctie, bestaande uit de verkoop van wat planten van eigen kweek en doorkweek, heeft men hoegenaamd geen grote parking nodig; nochtans: waar een parking was voorzien - en vergund - voor 32 bezoekers, naast 16 parkeerplaatsen voor personeel, dringt zich de vaststelling op dat er actueel een parkeerruimte is ingericht voor een 80-tal voertuigen - wat op zich al aantoonde dat het de bedoeling is het groot publiek aan te trekken - hetgeen nu eenmaal een levensvoorwaarde is voor een commercieel tuincentrum;
- En daarnaast werd, reeds bij de opening op 8 februari 2007, vastgesteld dat in het complex gewoon alles werd verkocht, wat van ver of nabij met 'groen' te maken heeft, inclusief tuinmeubilair, tuingereedschap, en dergelijke.

5. De verwerende partij stelt dat de stedelijke administratie meteen kordaat is opgetreden, en een stakingsbevel heeft uitgevaardigd - waardoor 'meteen is aangetoond dat de verwijten aan het adres van de verwerende partij, als zou zij hebben laten begaan en/of de bouwheren op hun wenken hebben bediend, volstrekt ongegrond zijn en ongepaste sfeerschepperij inhouden'.

Nochtans:

- Nauwelijks enkele weken later werd het stakingsbevel al opgeheven, en meende de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur toelating te kunnen verlenen om zaken te verkopen, die niet het voorwerp waren van de vergunning van 9 december 2005;

- Terwijl STAD BRUGGE zich vervolgens extreem heeft ingespannen om de beoogde regularisatie (lees: aanpassing en uitbreiding) toch maar verleend te zien.

De stelling van de verwerende partij dat ‘al die (andere) zaken uit de rekken zijn weggenomen’, verbleekt anderzijds danig in het licht van het proces-verbaal van vaststelling opgemaakt door gerechtsdeurwaarder DEVLAMYNCK op 2 juli 2009 (...), waaruit blijkt dat:

- In de mate dat kweek en doorkweek door BVBA JAVAPLANT kan aanzien worden als planten van eigen kweek en doorkweek, dit hoe dan ook beperkt is tot maximaal 10% van datgene wat te koop wordt aangeboden;
- Er nog veel meer allerhande tuingelinkte artikelen worden verkocht als voor de staking het geval was, met niet alleen tuingereedschap, maar ook tuinmeubilair, decoratieartikelen, kaarsen, zandbakken, kindertuingereedschap, enz....

De vaststelling dringt zich op dat de tussenkommende partij gewoon de spot drijft, niet alleen met de verzoekende partij, maar zowaar ook met de verwerende partijen, die ze kennelijk alles kunnen wijsmaken wat ze wensen, en die dan nog niet nalaten om - kennelijk tegen beter weten in - hun foutieve beslissing te verdedigen.

6. De concrete feitelijke toedracht bewijst dat het oorspronkelijk advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ten volle gegrond was: de inrichting van het geheel, in functie van de beoogde commerciële activiteiten, strijdt met de gewestplan voorzieningen. De bedoelingen reiken verder dan de verkoop van land- en tuinbouwgerichte producten aansluitend bij de eigen kweek. Het gaat in deze effectief om een zonevreemde handel, die bovendien verhoudingsgewijs een groter aandeel heeft dan de zone-eigen activiteiten - naar luid van de vaststelling van gerechtsdeurwaarder DEVLAMYNCK, in aanwezigheid van tuinbouwdeskundige BECUE, en op tegenspraak t.o.v. dhr. Jan VANDEVELDE, zowaar zelfs in een verhouding van 90% zonevreemde handel tegenover hooguit 10% aansluitend bij de eigen kweek.

7. Hetzelfde proces-verbaal van gerechtsdeurwaarder DEVLAMYNCK toont aan dat het weldegelijk de bedoeling was de ganse nieuwe serre als verkoopsruimte in te richten. De zogenaamde hoogtechnologische bakken met irrigatiesystemen hebben niets te maken met doorkweek; expert BECUE heeft terzake verklaard dat ‘deze opstelling een louter commercieel gebeuren betreft en zowel de inrichting als de inhoud van de roltafels ontworpen zijn voor de verkoop en niet voor de doorkweek noch de kweek. Hij voegt er aan toe dat de tafels zodanig ontworpen zijn dat de aangekochte verkoopbare planten gemakkelijk te voorzien zijn van gietwater, zodanig dat de planten niet uitdrogen.’ (...)

Waar de verwerende partij voorhoudt dat het evenzeer een misverstand zou zijn geweest dat er nog steeds sprake was van een grootschalig tuincentrum waarin ondermeer zelfs tuinmeubelen en

geschenkartikelen zouden te koop worden aangeboden... blijkt thans, uit het proces-verbaal van vaststelling van twee juli 2009 dat dit hoegenaamd géén ‘misverstand’ uitmaakt, nu de tussenkomende partij nog steeds alles wat enigszins denkbaar is te koop aanbiedt, inclusief tuinmeubilair en geschenkartikelen. (...).

8. De verwerende partij stelt dan dat, ‘om dit misverstand op te helderen’ de raadsman van de bouwheren een uitvoerige bijkomende toelichtende nota heeft gestuurd.

Thans moet blijken dat het niet zozeer een toelichtende nota betreft, als wel een misleidende nota, met de bedoeling de verwerende partij te misleiden, en op slinkse wijze vooralsnog de beoogde vergunning te benaarstigen - wel wetend dat de controle achteraf zoniet onbestaand, in elk geval toch vrij moeilijk zou zijn.

In elk geval: op heden is, a.d.h.v. het proces-verbaal van vaststelling van 2 juli 2009, het proces-verbaal van vaststelling (dat) op tegenspraak werd opgemaakt, wel overduidelijk dat er noch van een beperking van de verkoopsoppervlakte, noch van een beperking tot de verkoop van planten van eigen kweek en doorkweek, ook maar in enig opzicht sprake is.

Het besluit van tuinbouwdeskundige BECUE is dan ook overduidelijk:

‘Expert BECUE verklaart mij nog dat na de grondige vaststellingen het hem duidelijk is dat er slechts een beperkt aantal plantensoorten opgekweekt en doorgekweekt worden op het bedrijf.

Expert BECUE verklaart mij dat meer dan 90% van de verkochte plantensoorten in het ‘groencentrum Brugge’ niet afkomstig blijken van eigen kweek of doorkweek.

Hij verklaart mij dit af te leiden uit de klimatisatie en inrichting van kassen en het grote aantal plantensoorten in het centrum die elk afzonderlijke teeltomstandigheden vragen.

Expert BECUE verklaart mij tenslotte nog dat het ‘groencentrum Brugge’ alle kenmerken vertoont van een modern groot tuincentrum.’

(...)

9. Niet onbelangrijk bij dit alles is dat de tussenkomende partij van oordeel is dat zij dit alles kan... op basis van de afgeleverde regularisatievergunning.

10. De verwerende partij stelt dat de voorwaarden duidelijk zo moeten begrepen worden dat ook de ‘snijbloemen’ dienen voort te komen van eigen kweek of doorkweek, en niet van aankoop bij derden.

De verzoekende partij kan zich daarbij aansluiten.

Maar in tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij vooropstelt is het zo dat de tussenkomende partij geen enkele snijbloem kweekt.

Hoe bijzonder eenvoudig het klaarblijkelijk was om de verwerende partij te misleiden, moge al blijken uit de vaststelling dat de verwerende partij voorhoudt dat de tussenkomende partij minstens een vij(f)entwintigtal variëteiten zou kweken... en vervolgens overgaat tot een opsomming van planten ... die tot nader order toch wel iets anders zijn dan snijbloemen.

En ten overvloede: er is een afzonderlijke gekoelde ruimte ingericht, bestemd voor snijbloemen en arrangementen (...); geen van die snijbloemen worden door de tussenkomende partij gekweekt.

11. Het besluit is dan ook dat de verwerende partij gewoon de concrete feitelijke gegevens van het dossier miskent, in die zin dat zuiver en eenvoudig een vergunning werd verleend, die toelaat een puur commercieel tuincentrum te gaan uitbaten in agrarisch gebied. Dat dit strijdig is met de bestemmingsvoorschriften, hoeft dan ook geen betoog.

De bewering dat de vergunning is verleend, met een voorwaarde die louter exemplatief is omschreven, en aldus de deur openzet voor alle mogelijke producten die ook maar iets te maken hebben 'met tuin en groen' is dan ook volstrekt juist en gegrond, en wordt ten overvloede gestaafd door de vaststelling dat het bedrijf thans, in de volle zin van het woord, wordt uitgebaat als een commercieel tuincentrum, overigens met medeweten van de verwerende partij, die terzake geen enkel initiatief neemt.

Indien het standpunt van de verwerende partij ook maar in enig opzicht zou kunnen worden bijgetreden, dan had de verwerende partij allang het geëigende initiatief genomen om het bedrijf zonder meer te sluiten:

- Vooreerst is het zo dat 100% van de serre wordt gebruikt als verkoopruimte;
- En verder is het zo dat, zelfs indien zou kunnen worden aangenomen dat planten van kweek en doorkweek van BVBA JAVAPLANT zich kwalificeren als 'planten van eigen kweek en doorkweek' (quod non), dan nog 90% van de te koop aangeboden producten, planten en bloemen, daaraan totaal vreemd zijn.

Het weze dan ook wel overduidelijk dat één en ander gewoon niets te zien heeft met een 'eventueel gebruik dat strijdig is met de verleende vergunning', maar alles met een onwettig verleende vergunning, die er louter toe strekt een puur commerciële activiteit uit te oefenen in een agrarisch gebied.

12. De verwerende partij merkt dan nog op dat het tuinbouwbedrijf een zeer aanzienlijke oppervlakte inneemt, met name 13ha landbouwgrond en 1,5ha serres.

Terzake dringt zich een onderscheid op:

- Er is enerzijds BVBA JAVAPLANT, die de uitbater is van het tuinbouwbedrijf; uit de uiteenzetting van dhr. Jan VANDEVELDE blijkt dat op die percelen (in totaal, volgens zijn verklaring, groot 14,5ha) twee soorten planten worden geteeld, met name enerzijds buxusplanten en anderzijds veronicaplanten (...).
- In de serres gelegen, links, rechts, en achter het groencentrum, wordt er gekweekt: chrysanten (...); cyclamen (...), en verder pelargoniumplanten, salviaplanten en aardbeiplanten (...), alsook tenslotte evenzeer buxusplanten (...).

Op 2 juli 2009 heeft tussenkomende partij zodoende welgeteld 7 soorten planten in kweek en opkweek: in hoofdzaak buxus, en dan

verder veronicaplanten, chrysanten, cyclamen, pelargoniumplanten, salviaplanten en aardbeiplanten.

Dit alles betreft uitsluitend het bedrijf BVBA JAVAPLANT.

Daarnaast is er dan het bedrijf van de tussenkomende partij persoonlijk, te weten het zogenaamde 'groencentrum', waar benevens deze 7 planten, afkomstig van kweek en doorkweek bij BVBA JAVAPLANT, allicht honderden andere planten, bloemen, en tuinbouwgerelateerde producten worden verkocht.

De hele feitelijke uiteenzetting van de verwerende partij het VLAAMSE GEWEST mist dan ook elke grondslag.

13. De verwerende partij stelt dan nog dat het een vaststaand gegeven is dat zowel de werken als de verkoop reeds vergund werden bij beslissing dd. 9 december 2005.

Precies dit is totaal onjuist.

Bij beslissing dd. 9 december 2005 werd een ombouw van de serres toegelaten, louter met het oog op de verkoop van planten van eigen kweek en doorkweek.

In functie van de vaststelling van 2 juli 2009 impliceert dit dan ook dat de tussenkomende partij welgeteld 7 soorten planten kan verkopen.

De verzoekende partij had daartegen evident geen bezwaar - en zou daartegen ook geen bezwaar kunnen hebben - nu inderdaad niemand betwist dat een tuinbouwer, ter plaatse van zijn tuinbouwbedrijf, ook zijn producten mag verkopen.

De verzoekende partij heeft er alsdan alleen niet bij stilgestaan dat het eigenlijk niet de tussenkomende partij is die die planten kweekt en doorkweekt - zodat er zelfs op dat vlak misleiding is geweest".

- 5.5. In de memorie laten de tussenkomende partijen met betrekking tot het eerste onderdeel van het tweede middel gelden wat volgt:

"Uitgangspunt is dat de huidige stedenbouwkundige vergunning kadert in de exploitatie van een tuinbouwbedrijf, hetgeen wel degelijk verenigbaar is met de ligging in agrarisch gebied. Verzoekende partij blijft hardnekkig het standpunt verdedigen dat in casu sprake is van een commercieel tuincentrum, hetgeen zij - logischerwijze - niet kan aantonen, nu zulks geenszins correct is. Feit is daarenboven dat in het kader van een landbouwactiviteit ook daden van koophandel mogen gesteld worden.

1. Dat een tuinbouwbedrijf dient aanzien te worden als een agrarische activiteit blijkt in eerste instantie uit de omzendbrief dd. 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. In deze omzendbrief wordt immers het volgende gesteld :

'agrarische gebieden zijn bestemd voor landbouw in de ruime zin. Het gebruik van de term landbouw in de 'ruime zin' betekent dat het begrip 'landbouw' niet restrictief, doch ruim dient te worden opgevat. In die zin worden met landbouw dan ook niet enkel deze activiteiten bedoeld die bestaan in het bewerken van het land om er de

veldvruchten van te plukken, doch eveneens tuinbouw, veeteelt en visteelt. Zelfs gebouwen die zijn bestemd voor tuinbouw onder glas met hydrocultuur, kunnen onder het toepassingsgebied van artikel 11.4.1. vallen. (...).

Ook de rechtspraak van de Raad van State definieert het begrip 'landbouw' in de ruime zin van het woord. Meer specifiek is de Raad van State eveneens van mening dat een tuinbouwbedrijf met glastuinbouwhydrocultuur als agrarisch dient te worden aangemerkt (...).

Feit is nu dat het tuinbouwbedrijf van de heer en mevrouw VANDEVELDE-VAN DE SOMPELE beschikt over ruim 13 hectaren landbouwgronden in eigendom, dit voor het telen van planten in volle grond. Daarnaast beschikt het bedrijf over meer dan 1,5 hectaren serres waarin planten worden gekweekt en doorgekweekt. In deze serres worden de kleine plantjes opgekweekt, waarna ze worden verplant naar de velden. Nadat de planten enige tijd hebben kunnen groeien in volle grond, worden ze opnieuw in de serre geplaatst om ze verder door te kweken en de nodige verzorging te geven. De meeste planten die in de serre worden geplaatst, worden gekweekt in potten (met volle grond, potgrond en voedingsstoffen). Een deel van de planten wordt tevens gekweekt via de techniek van hydrocultuur (het plaatsen van planten in kiezels of in een oplossing van voedingsstoffen). Ook de 'stockage' van eigen gekweekte planten met het oog op de latere verkoop ervan valt onder het begrip 'agrarische activiteit', aangezien deze handeling onmiddellijk aansluit op de kweekactiviteit. Onnodig te zeggen dat het tuinbouwbedrijf van de heer VANDEVELDE dient aanzien te worden als een (para)-agrarisch bedrijf.

2. Een tweede belangrijke vaststelling is het feit dat commerciële activiteiten of het stellen van daden van koophandel niet zonder meer uitgesloten wordt in agrarisch gebied. Integendeel dient vastgesteld dat dergelijke activiteiten wel degelijk toegestaan kunnen worden in agrarisch gebied, dit indien de producten landbouwgerelateerd zijn. Overeenkomstig vaste rechtspraak van uw Raad kan zowel een handel in granen, als in veevoeders of kunstmeststoffen verenigbaar worden geacht met de bestemming 'agrarisch gebied' (...).

Verkeerdelijk wordt door de verzoekende partij dan ook uitgegaan van het standpunt dat een handelsbestemming zonder meer onverenigbaar is met de bestemming 'agrarisch gebied'. Uit het bovenstaande blijkt genoegzaam dat dit geenszins het geval is. Volledigheidshalve dient hierbij nog opgemerkt dat de betrokken serre geen loutere handelsbestemming heeft, nu de betrokken serre zowel dienst doet als kweek en doorkweekserre als als verkoopserre (dit overeenkomstig de verleende vergunning). De planten die in deze serre staan, worden immers nog steeds verder doorgekweekt, reden waarom de serre niet enkel beschikt over een irrigatiesysteem, maar tevens over een klimaatcomputer voor het sturen van verluchting, verwarming, vocht en belichting. Ten overvloede kan nogmaals gewezen worden op het feit dat de serre waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt gevraagd slechts één van de vele serres en landbouwgronden betreft die worden aangewend in het kader van de tuinbouwactiviteiten van het bedrijf.

3. Logischerwijze kan niet elke commerciële activiteit worden aanzien als verenigbaar met de landbouwbestemming. Overeenkomstig de vaste

rechtspraak van de raad van state dienen dergelijke activiteiten daarenboven onmiddellijk bij de landbouw aan te sluiten of erop afgestemd te zijn. De Raad van State geeft hierbij wel aan dat het begrip niet restrictief dient te worden uitgelegd, maar wel extensief moet worden opgevat (...).

Overeenkomstig de verleende stedenbouwkundige vergunning dd. 9 december 2005 mogen in de betrokken serre planten worden verkocht van eigen kweek en doorkweek. De bestreden stedenbouwkundige vergunning geeft aan dat ook tuinbouwgebonden toebehoren mogen verkocht worden, dit evenwel onder een aantal strikte voorwaarden:

- Zo wordt in de stedenbouwkundige vergunning een maximale verkoopsoppervlakte aangegeven voor de verkoop van toebehoren.
- Tevens wordt het assortiment van nevenproducten beperkt tot toebehoren die gelieerd worden aan de kweek en doorkweek, potgrond, meststoffen, sobere potten en bloembakken, bloembollen, snijbloemen, sproeistoffen. Deze producten sluiten onmiddellijk aan bij de exploitatie van het betrokken tuinbouwbedrijf en bij de verkoop van planten uit eigen kweek en doorkweek, meer nog zij zijn noodzakelijk voor deze verkoop, immers :
 - Het behoeft weinig uitleg dat de wortels van een plant steeds over de noodzakelijke ‘voedingsbodem’ dienen te beschikken. Deze bestaat niet enkel uit de grond zelf, maar ook uit eventuele voedingsstoffen, grondverbeteraars en meststoffen.
 - Logischerwijze dient de plant in een pot (met eventueel schaalpje voor de opvang van water) te worden geplaatst, waarin de nodige voedingsbodem is voorzien.
 - Tevens dient de plant ook te worden verzorgd met de nodige sproeistoffen om ziektes edm. tegen te gaan.
 - Ook de verkoop van bloembollen en snijbloemen sluit onmiddellijk aan bij de exploitatie van het landbouwbedrijf. Hierbij dient nog opgemerkt dat de koelcel voor de (verkoop van) snijbloemen expliciet was ingetekend op de plannen van het aanvraagdossier voor de serre. De vergunning hiervoor werd verleend op 9 december 2005.

Ten overvloede kan hierbij nog gewezen worden naar het schrijven van de stedenbouwinspectie waarbij werd bevestigd dat een aantal nevenproducten verkocht kunnen worden in de serre. Ook de stedenbouwkundige inspecteur was de mening toegedaan dat de verkoop van planten uit kweek en doorkweek ook de verkoop van deze landbouwgerelateerde nevenproducten impliceerden, hetgeen verenigbaar werd geacht met de agrarische bestemming. Dit standpunt werd eveneens ingenomen door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in zijn advies omtrent de vergunningsaanvraag.

Ten onrechte tracht de verzoekende partij dan ook voor te houden dat de stedenbouwkundige vergunning een commercieel tuincentrum mogelijk maakt. De opgelegde voorwaarden, sluiten zulks uit. De verleende stedenbouwkundige vergunning is dan ook geenszins strijdig met de gewestplanbestemming en artikel 11.4.1. van het inrichtingsbesluit.

Het eerste onderdeel van het tweede middel is ongegrond”.

5.6. In de laatste memorie laten de tussenkomende partijen nog gelden dat de huidige vergunning kadert in de exploitatie van een tuinbouwbedrijf, hetgeen wel degelijk verenigbaar is met de ligging in agrarisch gebied, dat het betrokken tuinbouwbedrijf ruim 13 hectare beslaat voor het telen van planten in volle grond en 1,5 hectare serres waarin planten worden gekweekt en doorgekweekt en dat commerciële activiteiten ook kunnen worden toegestaan in agrarisch gebied wanneer de producten landbouwgerelateerd zijn, hetgeen te dezen het geval is.

Beoordeling

5.7. In een eerste onderdeel van het tweede middel voert de verzoekster aan dat het bestreden besluit is genomen met schending van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Brugge-Oostkust en van artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit, doordat de activiteiten die worden vergund noch agrarisch, noch para-agrarisch zijn aangezien ze niet onmiddellijk aansluiten bij de landbouw en er evenmin op zijn afgestemd. Zij voert aan dat zowel planten als toebehoren bij derden worden aangekocht en dat de activiteit afgestemd is op de verkoop aan particulieren.

5.8. Uit de niet-betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de betrokken serre volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Brugge-Oostkust is gelegen in agrarisch gebied.

Artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit bepaalt wat volgt:

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. 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 m en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De

overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden”.

5.9. Noch deze bepaling, noch enige andere bepaling van het inrichtingsbesluit definieert het begrip “para-agrarisch bedrijf”. Het komt de Raad van State toe te onderzoeken of het bestreden besluit aan dat begrip de juiste draagwijdte heeft gegeven. Bij ontstentenis van een nadere omschrijving moet de term “para-agrarisch bedrijf” dan ook in de spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen. Daaronder moet worden verstaan een bedrijf waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is.

Uit artikel 11 van het inrichtingsbesluit kan niet worden afgeleid dat agrarische gebieden zijn voorbehouden voor bedrijven waardoor geen daden van koophandel worden gesteld. Het commercieel karakter van een bedrijvigheid verhindert niet dat een bedrijf toch kan worden aanzien als een para-agrarisch bedrijf in de zin van artikel 11 van het inrichtingsbesluit.

5.10. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de tussenkomenende partijen op 9 december 2005 de stedenbouwkundige vergunning hebben verkregen voor “het herschikken van een bestaand tuinbouwbedrijf door het omvormen van een gedeelte kweekserre naar een verkoopsruimte van planten eigen kweek en doorkweek”, onder de uitdrukkelijke voorwaarde “de verkoop te beperken tot planten van eigen kweek en doorkweek”. De voorliggende aanvraag betreft het regulariseren van wijzigingen aan de voormelde goedgekeurde plannen met het oog op het inrichten van de bestaande verkoopsruimte voor “het verkopen van tuinbouwgebonden toebehoren”.

De aanvraag betreft aldus een aanvraag voor een vergunningsplichtige functiewijziging. Ook de functiewijziging dient in overeenstemming te zijn met de gewestplanvoorschriften.

Het thans bestreden besluit verleent de stedenbouwkundige vergunning voor het “inrichten bestaande verkoopsruimte voor het verkopen van tuinbouwgebonden toebehoren en regulariseren wijzigingen van de goedgekeurde plannen van de kweekserre”, onder verplichting onder meer van:

“- de voorwaarden vermeld in het advies van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar d.d. 24.04.2008, op basis van het gedetailleerd uitgewerkt grondplan 7/7 (toestand op 4.03.2008), dat integraal deel uitmaakt van het advies, stipt na te leven, nl.:

- maximum 10% van de totale vloeroppervlakte van de bestaande vergunde kweekserre mag worden ingenomen voor de verkoop van toebehoren
- onder toebehoren wordt verstaan deze producten die gelieerd zijn aan de kweek en doorkweek, verkoop van potgrond, meststoffen, sobere potten en bloembakken, bloembollen, snijbloemen, sproeistoffen, ...;
- enkel binnen de zones aangeduid op het gedetailleerd grondplan 7/7 te blijven voor wat betreft de verkoop van toebehoren”.

5.11. Bij de beoordeling van het bezwaar hieromtrent stelt de eerste verwerende partij:

“Een landbouwer kan (...) daden van koophandel stellen en zijn landbouwproducten verkopen. Het is ook vaste rechtspraak van de Raad van State dat landbouw ook de activiteiten zijn die daarop aansluiten of daarop afgestemd zijn en de daarbijhorende handel is dan een aansluitende activiteit of afgestemde activiteit op de agrarische activiteit, zoals in casu. Het gaat hier niet om zonevreemdheid. In casu is er geen zonevreemde handel. Ook verleende het College van Burgemeester en Schepenen op 12.10.2007 machtiging tot het bekomen van een socio-economische vergunning voor de regularisatie van een groencentrum waarbij het assortiment bestaat uit: eigen en opgekweekte planten, sobere potten en bakken, teelaarde, bloemen, planten, grondverbeteraars, klein tuingereedschap, boomkwekerijproducten, mest- en sproeigroeistoffen. Een deel van die opsomming valt buiten de vergunning van 9.12.2005, reden waarom ook een bestemmingswijziging wordt gevraagd. In casu is ook de 15% nevenfunctie niet overschreden, zodat er van zonevreemdheid geen sprake is. De bestemming agrarische activiteit is dus gerespecteerd”.

In de motivering van haar standpunt stelt zij vervolgens, na te hebben verwezen naar de voormelde socio-economische vergunning:

“- Gelet op het advies van Mevrouw Schepen Mercedes Van Volcem, nl. dat kweken in een serre alsook de handel op die plaats, een agrarische activiteit is; dat het hier bijgevolg niet gaat om een zonevreemdheid of een zonevreemde handel; dat in casu de 15% nevenfunctie als handel niet overschreden wordt; dat uit de rechtspraak blijkt dat niet kan worden afgeleid dat de agrarische gebieden voorbehouden zijn aan bedrijven waarin geen daden van koophandel worden gesteld; dat zelfs ook para-agrarische bedrijven met een industrieel karakter in een agrarisch gebied kunnen worden toegelaten; dat in casu de hoofdfunctie agrarisch bedrijf is en dit zo blijft; dat de verkoop van toebehoren tevens mogelijk is indien het maximum van verkoop van toebehoren van de totale vloeroppervlakte van de bestaande serre niet meer dan 15% beslaat;

- Gelet op het ongunstig advies van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar d.d. 6.02.2008, om reden dat het ontwerp eigenlijk de omvorming naar een tuincentrum behelst, wat onverantwoord is in het agrarisch gebied;

- Gelet op de brief van mevrouw Schepen Mercedes Van Volcem d.d. 13.03.2008 waarbij om herziening van het ongunstig advies gevraagd wordt op grond van bijkomende argumentatie en toelichtingen;

- Gelet dat op basis van de bijkomende gegevens bestaande enerzijds uit een meer gedetailleerd uitgewerkt grondplan met o.a. de aanduiding van de kweekzones en van de zone voor verkoop van toebehoren en anderzijds uit een bijkomende nota opgemaakt door Eva De Witte (LDR Milieuadvocaten) en dat volgend uit de historiek van het dossier en de overlegmomenten met de dienst van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar en de stedenbouwkundige inspectie het gemotiveerd verzoek tot herziening van het ongunstig advies voor deze aanvraag kon afgewogen worden;

- Gezien het op basis van deze gegevens duidelijk is geworden voor de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar, dat er slechts een beperkt deel (ca. 10%) van de kweekserre zal gebruikt worden voor verkoop van nevenproducten, dit in een wel omlijnde zone; dat deze nevenproducten rechtstreeks gelinkt zijn met de hoofdactiviteit, zijnde tuinbouw en de kweek van planten en de verkoop ervan; dat deze nevenproducten, in samenspraak met de stedenbouwkundige inspectie de volgende mogen zijn: sobere potten en bloembakken, potgrond en meststoffen, snijbloemen; dat deze verkoop duidelijk ondergeschikt blijft aan de hoofdactiviteit en eerder als complementair dient te worden beschouwd; mede het feit dat de aanvraag geen meeroppervlakte van bouw- en parkeeroppervlakte omvat, kan gesteld worden dat de gevraagde handelingen verenigbaar zijn met de gewestplanvoorzieningen en met het karakter en de aanleg van de onmiddellijke omgeving zonder bezwarende impact op de omgeving, mits voldaan wordt aan de geformuleerde voorwaarden, wat tot de herziening in een voorwaardelijk gunstig advies van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar d.d. 24.04.2008 heeft geleid; (...)"

5.12. In het aanvankelijk ongunstig advies van 6 februari 2008 heeft de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar terecht geoordeeld: "De inrichting van het geheel in functie van de beoogde commerciële activiteiten strijdt met de gewestplanvoorzieningen. De bedoelingen reiken verder dan de verkoop van (op) land- en tuinbouw gerichte producten aansluitend bij de eigen opkweek. Het gaat in deze om zonevreemde handel, die bovendien verhoudingsgewijs een groter aandeel heeft dan de zone-eigen activiteiten".

In het advies van 24 april 2008 wijzigt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het ongunstig advies in een gunstig advies op grond van de volgende motieven:

“Op basis van de bijkomende gegevens bestaande enerzijds uit een aangepast grondplan met o.a. de aanduiding van de kweekzones en van de zone voor toebehoren en anderzijds uit een bijkomende nota opgemaakt door Eva De Witte (LDR Milieuadvocaten); volgend uit de historiek van het dossier en de overlegmomenten met onze dienst en de stedenbouwkundige inspectie kan uw gemotiveerd verzoek (d.d. 13/03/08) tot herziening van ons ongunstig advies voor deze aanvraag afgewogen worden.

Gezien het op basis van deze gegevens duidelijk is geworden dat er slechts een beperkt deel (ca. 10%) van de kweekserre zal gebruikt worden voor verkoop van nevenproducten, dit in een wel omlinjende zone; dat deze nevenproducten rechtstreeks gelinkt zijn met de hoofdactiviteit, zijnde tuinbouw en de kweek van planten en de verkoop ervan; dat deze nevenproducten, in samenspraak met de stedenbouwkundige inspectie de volgende mogen zijn: sobere potten en bloembakken, potgrond en meststoffen, snijbloemen; dat deze verkoop duidelijk ondergeschikt blijft aan de hoofdactiviteit en eerder als complementair dient te worden beschouwd; met het feit dat de aanvraag geen meeroppervlakte van bouwen en parkeeroppervlakte omvat kan gesteld worden dat de gevraagde handelingen verenigbaar zijn met de gewestplanvoorzieningen (...).”

In tegenstelling tot hetgeen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar aanneemt, kan uit het feit dat de genoemde “nevenproducten” rechtstreeks “gelinkt” zouden zijn aan de hoofdactiviteit, niet worden besloten dat de verkoop van deze producten, die niet het resultaat zijn van de agrarische activiteiten van het betrokken bedrijf, met name de “kweek” en de “doorkweek” van planten, doch een rechtstreekse doorverkoop zijn van ingekochte producten die in het bedrijf geen enkele verwerking ondergaan, als een op deze activiteiten afgestemde bedrijvigheid kan worden geschouwd. De omstandigheid dat “slechts een beperkt deel (ca. 10%) van de kweekserre zal gebruikt worden voor verkoop van nevenproducten” en dat “deze verkoop duidelijk ondergeschikt blijft aan de hoofdactiviteit en eerder als complementair dient te worden beschouwd” doet aan de voormelde vaststelling geen afbreuk.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 9 mei 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge waarbij aan Jan Vandevelde en Christine Van De Sompele de stedenbouwkundige

vergunning wordt verleend voor het inrichten van een bestaande verkoopruimte voor het verkopen van tuinbouwgebonden toebehoren en het regulariseren van wijzigingen van de goedgekeurde plannen van de kweekserre op een perceel gelegen te Brugge, Zandstraat, kadastraal bekend sectie C, nr. 112/t2.

2. De verwerende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro, elk voor de helft.

De tussenkommende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 250 euro, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vier maart 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

	Roger Stevens,	kamervoorzitter,
	Johan Bovin,	staatsraad,
	Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door		
	Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens