

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 oktober 2018 met nummer RvVb/A/1819/0163
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0799/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Frank TIMMERMANS 2. mevrouw Ines VAN DENHOUWE vertegenwoordigd door advocaat Gregory VERHELST, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door advocaat Michel VAN DIEVOET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolstraat 56
Tussenkommende partij	de nv VAN DOORSLAER en C° vertegenwoordigd door de heren Johan KESTEMONT en Lukas VERDOODT, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1742 Ternat, Kerkstraat 27

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 16 augustus 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 9 juni 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise van 15 februari 2016 ongegrond verklaard.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het slopen van een alleenstaande woning en het oprichten van een handelsruimte met 5 wooneenheden en ondergrondse garage, op de percelen gelegen te 1861 Meise, Ossegemstraat 67, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 105b2, 106d en 107p.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 september 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 14 november 2016 toe in de debatten.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 17 januari 2017 met nummer RvVb/S/1617/0490 de vordering tot schorsing. Verzoekende partijen dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

Verwerende partij dient een antwoordnota in, terwijl zij het administratief dossier reeds indiende in het kader van de procedure tot schorsing. Tussenkomen de partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. Verwerende partij dient een laatste nota in. Tussenkomen de partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 januari 2018.

Advocaat Bert VAN WEERDT *loco* advocaat Gregory VERHELST voert het woord voor verzoekende partijen. Advocaat Filip VAN DIEVOET *loco* advocaat Michel VAN DIEVOET voert het woord voor verwerende partij. De heer Johan KESTEMONT voert het woord voor tussenkomen de partij.

5.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing, zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Tussenkomen de partij dient op 3 november 2015 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de afbraak van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van een gelijkvloerse handelsruimte met 5 appartementen en een ondergrondse parkeergarage”*.

De aanvraag kent een historiek. Het betreft een gewijzigde aanvraag (o.a. wooneenheid minder, voorgevel 3 m minder breed, hellend dak in plaats van plat dak en ondergrondse parkeerplaats voor bewoners met parkeerplaatsen in voortuinstrook voor bezoekers), nadat een eerdere aanvraag door verwerende partij op 30 april 2015, naar aanleiding van het administratief beroep door derden tegen de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise van 15 december 2014, was geweigerd:

“ ...

- het toelaten van het voorgestelde appartementsgebouw zou een schaalbreuk met de bebouwde omgeving betekenen; het gebouw is te breed, de uitstraling is te zwaar en door de afwerking met een plat dak onvoldoende ingepast in het straatbeeld;

- het parkeren vindt plaats in de tuinzone en de achteruitbouwstrook, de breedte van het perceel wordt bijna volledig benut als bouwzone; het terrein werd maximalistisch ingevuld waardoor de draagkracht overschreden wordt; het bouwprogramma zoals het nu voorligt is te zwaar voor het terrein in kwestie.

...”

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied met landelijk karakter (en vanaf 50 m vanaf de openbare weg in agrarisch gebied, waarbij evenwel discussie bestaat inzake de grenslijn).

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 december 2015 tot en met 30 december 2015, dienen verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 15 februari 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

Aspecten van goede ruimtelijke ordening

Het project ... sluit zich qua inplanting aan bij de omgeving. Het gebouw wordt ingeplant op dezelfde bouwlijn als de linker meergezinswoning. Door deze inplanting in combinatie met een bouwdiepte van 18m op het gelijkvloers, ligt de achtergevellijn van de meergezinswoning slechts +/- 2.50m dieper dan de ééngezinswoning. Daarenboven verspringt de bouwdiepte naar de rechterzijde toe van 18m naar 15m;

Op de eerste verdieping bedraagt de bouwdiepte 12m, een gangbaar stedenbouwkundig principe. Het gebouw is voorzien van een dakgabarit van 45°, zoals de andere omliggende woningen in de straat.

Het gebouw bevat 5 twee-slaapkamer appartementen ... Hierdoor bedraagt de woondichtheid +/- 25 woningen per hectare. Gezien de ligging in het landelijke woongebied zou kunnen gesteld worden dat dit overdreven is. Echter wanneer naar de aanpalende bebouwde percelen wordt gekeken in de buurt (op nog geen 50m van de site) bevinden er zich reeds 4 meergezinswoningen in de buurt. Deze meergezinswoningen hebben een woondichtheid tussen 25 en 55 woningen per hectare. Gezien in de onmiddellijke omgeving van de site de woondichtheid veel hoger is dan het aangevraagde project is dit aanvaardbaar ...

Voor elk appartement is een terras voorzien. Echter kan het ontoegankelijke plat dak niet worden ingericht om de inkijk op naburige percelen te beperken. Het plaatsen van een ondoorzichtig scherm aan de rechter zijgevel beperkt reeds de inkijk naar het aanpalende perceel. Tevens dient ook een scherm te worden geplaatst aan de linker zijgevel.

Om de parkeerbehoefte ... op te vangen is in het project een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning en 1 parkeerplaats per 50m² handelspand gehanteerd. Dit komt neer op een totaal van minimum 13 parkeerplaatsen. Het project voorziet echter 18 plaatsen ... Echter is dit een te overdreven parkeervoorziening in verhouding met de grootte van het project.

De 8 ontworpen parkeerplaatsen in combinatie met de 2 opritten en toegangspaden zorgen voor een verhardingsgraad van 77% in de voortuinstrook, wat geen gangbaar principe is in landelijk woonlint. Er dient minstens 50% van de voortuin ingegroend te worden, waterdoorlatende verhardingen en gewapend gras behoren ook tot de verhardingen.

Het ontwerp heeft een weg voorzien die ter hoogte van de autostaanplaatsen start met een breedte van 4,50m en openwaaiert naar de erfgrans met de plantenkwekerij tot een breedte van +/- 7,50m, waar het aantakt op een verharding van 53m² achter de handelszaak en op 6 paden tussen plantenzones. De op deze wijze ontstane verhardingsgraad is groot. Aangezien tijdens de voorbesprekingen van het projectvoorstel naar voor kwam dat de commerciële ruimte in het project een oplossing bood voor de vastgestelde stedenbouwkundige inbreuk inzake de beperkte detailhandelsactiviteit van de plantenkwekerij kan een kleinschalige volledig waterdoorlatende verbinding op maat van de

voetganger of een kleine tuinmachine aanvaard worden zodanig dat de gekweekte planten kunnen gebracht worden naar de commerciële ruimte en de bezoekers van de detailhandel de planten kunnen uitkiezen op de kwekerij.

Het voorstel overschrijdt deze kleinschaligheid. Het is ruimtelijk aangewezen voor dit aspect het ontwerp aan te passen op de volgende punten:

...

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager ... onder volgende voorwaarden: ...

- Het aantal autostaanplaatsen af te stemmen op de beperkte schaalgrootte van het project. De totale parkeerbehoefte te beperken tot ... 4 parkeerplaatsen in de voortuin en 10 in de kelder ...

- Voldoende ingroening van de onbebouwde ruimte vereisen de volgende voorwaarden weergegeven op onderstaande tekeningen: ...

- De verharding parallel aan de linker zijgevel van de commerciële ruimte rechtlijnig te beperken tot een maximum breedte van 5m met een diepte van 15m vanaf de voorgevellijn

...

- De verharde zone 2 aan het handelspand te verkleinen tot een 1,50m breed pad loodrecht op de toegangsdeur in de achtergevel aansluitend op de paden tussen de planten.

...”

4.

Tegen deze beslissing tekenen verzoekende partijen op 24 maart 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

Tussenkomen de partij legt in dit kader een toelichtende nota neer, waarin zij onder meer verzoekt om de voorwaarden die door het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg werden opgelegd aan te passen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 25 mei 2016 om het beroep ontvankelijk maar ongegrond te verklaren, en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 7 juni 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 9 juni 2016 ontvankelijk maar ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

5. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 25 mei 2016 ...

...

5.2 Beschrijving van de plaats

Het terrein is gelegen langs de Ossegemstraat ... Ter hoogte van het terrein bestaat de bebouwing langs de straat voornamelijk uit eengezinswoningen, al komen er ook enkele appartementsgebouwen voor. Achter deze woningen bevinden zich landbouwgronden met enkele constructies met een agrarische bestemming. Langs het zuidelijke gedeelte van de straat, tussen het rondpunt en de A12, zijn er enkele bedrijven en een café gelegen.

Het terrein met een oppervlakte van 22a50ca bestaat uit een samenvoeging van verschillende kadastrale percelen. De breedte van het terrein varieert van ± 36m aan de straatzijde tot ± 60m aan de achterzijde. De diepte bedraagt gemiddeld ± 50m. Op het rechter gedeelte van het terrein staat een oudere eengezinswoning met bijgebouwen. Voor deze gebouwen werd in 2014 een sloopvergunning verleend.

Aan de rechterkant grenst het terrein in kwestie aan een perceel dat bebouwd is met een vrijstaande eengezinswoning die bestaat uit 1 bouwlaag en een hellend dak. Op het perceel grenzend aan de linkerkant is een meergezinswoning met 6 woonentiteiten gelegen. Achteraan ligt een terrein waarop een tuin- en plantenkwekerij is gevestigd. Op de site bevinden zich enkele loodsen, een bedrijfswoning en enkele serres.

5.3 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de oprichting van een gebouw met 5 appartementen en een handelsruimte op de benedenverdieping. Het gebouw omvat 2 bouwlagen en een hellend dak. Het gebouw wordt volledig onderkelderd.

Het gebouw wordt ingeplant op ongeveer 7m van de rooilijn, op 4.00m van de rechter perceelsgrens en op minstens 7.81m van de linker perceelsgrens. Het balkvormig volume met een breedte van 25.00m heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van 15.00m en 18.00m. Op de eerste verdieping bedraagt de bouwdiepte 12.00m. Het gebouw heeft een kroonlijst- en nokhoogte van respectievelijk 6.55m en 12.55m.

Op de benedenverdieping bevinden zich een commerciële ruimte met een netto-oppervlakte van 248m² aan de linkerkant en een 2-slaapkamerappartement aan de rechterkant. Het appartement beschikt aan de achterzijde over een terras en een tuin. Op de gelijkvloerse verdieping is er ook een trappenhuis die toegang geeft tot de appartementen en een inrit naar de ondergrondse garage. Op de verdiepingen zijn er 4 duplex-appartementen. De leefruimtes, de keukens, de bergingen en de toiletten zijn op de eerste verdieping gelegen. Onder het hellend dak liggen de slaapkamers en de badkamers. De duplex-appartementen hebben een terras op het platte dak van de diepere gelijkvloerse verdieping. De kelder omvat 10 parkeerplaatsen, 5 bergingen en een tellerlokaal.

...

Voor het gebouw worden 8 parkeerplaatsen aangelegd in gewapend gras en worden toegangspaden en een toegang naar de ondergrondse parkeergarage verhard in niet-waterdoorlatende materialen. Links naast het gebouw bevindt zich een verharde zone voor het laden en lossen in functie van de handelsruimte. De zone is 4.50m tot 7.50m breed en circa 30m diep. Achter de handelsruimte is er een verharding van 13.20m breed en 4.00m diep. Aan de rechterkant van het gebouw ligt een tuinpad dat leidt naar het terras van het gelijkvloerse appartement. Het achterste gedeelte van het terrein wordt voor wat het rechter gedeelte betreft ingericht als tuin voor het gelijkvloerse appartement. Het linker gedeelte is in functie van het bedrijf. Er worden zones aangelegd die bestemd zijn voor het aanplanten van planten, hagen en hoogstammige bomen voor verkoop, met daartussen paden verhard in beton.

...

5.7 Beoordeling

a) ... Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van koorberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. In functie van een totale afwaterende oppervlakte van 421m² voorziet de aanvraag in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 15000l voor het hergebruik van het hemelwater voor 2 toiletten per appartement en in de aanleg van een infiltratievoorziening met een totale inhoud van 5200l en een totale infiltratieoppervlakte van 9.45m². Er wordt op basis van een berekening van het verwachte waterverbruik een afwijking gevraagd om hemelwaterputten met een grotere inhoud dan verplicht (10000l) te mogen plaatsen. Op basis van het verwacht gemiddeld maandverbruik van hergebruikt hemelwater kan ingestemd worden met de

afwijking om een totale inhoud van de hemelwaterputten van 15000l toe te staan. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Met betrekking tot de verharde oppervlakten wordt gesteld dat het hemelwater op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op eigen terrein in de bodem zal infiltreren. Hiermee is voldaan aan de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening dient bij elke aanvraag nagegaan te worden of er verplichtingen zijn volgens de project-MER-regelgeving. Het dossier bevat een project-MER-screeningsnota. Deze nota stipt aan dat het project niet gelegen is in een kwetsbaar gebied en geen invloed heeft op een vanuit milieu-oogpunt aangrenzend kwetsbaar gebied. Het project heeft slechts een beperkte omvang en genereert geen milieuhinder of milieueffecten. Er dient geen MER-rapport opgemaakt te worden.

*...
d) ... Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed volledig gelegen in een woongebied met een landelijk karakter, met name een lineaire strook van 50m langs de Ossegemstraat. ... Het bouwen van een appartementsgebouw met een gelijkvloerse handelsruimte is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met een landelijk karakter.*

e) Net zoals er in de weigeringsbeslissing van 2015 werd gesteld zijn de gevraagde functies aanvaardbaar. Het goed is gelegen in een lineair landelijk woongebied. Lineaire landelijke woongebieden zijn in principe afwerkingsgebieden waar enkel structuren kunnen worden in ondergebracht van dezelfde vorm en typologie als wat reeds aanwezig is. Het is duidelijk dat in het betrokken gedeelte van de straat eengezinswoningen primeren. Toch zijn er in de onmiddellijke omgeving van het goed enkele oudere en recentere meergezinswoningen te vinden. Aan de linkerzijde bevindt zich een meergezinswoning met 6 appartementen uit 1974. Een beetje verderop staat een recente meergezinswoning uit 2010 met 5 woonentiteiten. Aan de overzijde van de straat zijn 2 meergezinswoningen gelegen, gebouwd in 1950 en 1967. In de panden zijn respectievelijk 3 en 6 appartementen ondergebracht. De voorliggende aanvraag vormt geen precedent aangezien de typologie reeds geïntroduceerd is in de omgeving.

Op de benedenverdieping wordt een handelsruimte voorzien met een publiektoegankelijke oppervlakte van ongeveer 210m². De handelsruimte staat in functie van het achterliggende tuinbouwbedrijf. In 2009 verleende de deputatie een vergunning voor dit bedrijf inzake de regularisatie van enkele niet-vergunde werken aan de loodsen van de plantenkwekerij. De verkoop van eigen gekweekt plantgoed of opgekweekt plant- en potplantgoed werd toegelaten als ondergeschikte nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf. Commerciële detailhandel werd uitgesloten. De commerciële ruimte in de voorliggende aanvraag zal dus een oplossing bieden voor de detailhandelsactiviteit en/of voor de verkoop van de planten. Hierbij kan wel opgemerkt worden dat in het agrarisch gebied de eigen kweek van planten de hoofdactiviteit moet blijven, en dat de vergunde gebouwen ook voor deze activiteit bestemd blijven. Het kan niet de bedoeling zijn dat de verkoop van eigen gekweekt plantgoed of opgekweekt plant- en potplantgoed vanuit het landelijk woongebied stilaan zal worden uitgebreid tot in het agrarisch gebied. De zoneringsgrens en de daarbij horende toelaatbare activiteiten dient hier gerespecteerd te worden. Bij de vorige aanvraag bevond de handelsfunctie zich enkel in het gebouw terwijl nu ook de tuinzone wordt ingericht in functie van de zaak. Het terrein is gelegen in landelijk woongebied waar dergelijke functie aanvaardbaar is, temeer omdat de activiteit geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt voor de buurtbewoners.

Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien. Het rustige tuingenot van de bewoners op de aanpalende percelen wordt niet verstoord. Op het linker aanpalende perceel staat een appartementsgebouw waar het parkeren plaatsvindt in garages achteraan op het perceel. Het terrein is volledig verhard. Van een tuin is hier geen sprake. Bovendien wordt er op het betrokken terrein langs deze zijde een groenbuffer van 3.00m breed voorzien. Aan de andere zijde bevindt zich een perceel met een vrijstaande eengezinswoning met een normale tuininrichting. De zone voor verkoop wordt echter van deze tuin gescheiden door de tuin van het gelijkvloerse appartement. Bovendien wordt ook langs deze zijde de zone voor verkoop begrensd door een groenbuffer.

f) De vergunning werd vorige keer geweigerd omdat het toelaten van het voorgestelde appartementsgebouw een schaalbreuk met de bebouwde omgeving zou betekenen. Het gebouw was te breed, de vormgeving zorgde er niet voor dat het geheel kleinschaliger werd ervaren en het plat dak paste niet in het straatbeeld. Het parkeren vond plaats in de tuinzone en de achteruitbouwstrook en de breedte van het perceel werd bijna volledig benut als bouwzone. Zoals uit het onderstaande zal blijken, wordt hieraan met het voorliggende ontwerp tegemoet gekomen waardoor het gebouw zich nu wel integreert in de omgeving.

g) De voorgevel staat op minimum 7m van de voorste perceelsgrens en ongeveer op gelijke lijn met de voorgevel van de meergezinswoning op het linker aanpalende perceel. Sowieso is er in het betrokken straatgedeelte geen grote uniformiteit in de inplantingen merkbaar. De bouwvrije stroken hebben een breedte van respectievelijk 4.00m en minimum 7.81m aan de rechterzijde en de linkerzijde. Dit is meer dan de normaal gehanteerde 3.00m. Door de breedtes kunnen de openheid en de doorgroening voldoende gegarandeerd worden. De bouwvrije stroken zijn breder dan bij de vorige aanvraag omdat het gebouw 3.00m smaller is geworden. De benedenverdieping van het gebouw heeft een bouwdiepte van 15.00m of 18.00m. Op de eerste verdieping bedraagt de bouwdiepte 12.00m. Op plaatsen waar de bouwdieptes niet zijn vastgelegd bij middel van de stedenbouwkundige voorschriften van een aanlegplan of bouwverordening, wordt in Vlaams-Brabant in het algemeen aangenomen dat op de gelijkvloerse verdieping en de bovenliggende verdiepingen een bouwdiepte van respectievelijk 15.00m en 12.00m gebruikelijk is. Op basis van de specifieke plaatselijke context kan een grotere bouwdiepte al dan niet verantwoord worden of moet integendeel de bouwdiepte worden beperkt.

De gevraagde bouwdieptes brengen de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang. Er zijn meerdere voorbeelden te vinden waar de bouwdiepte de gangbare 15.00m overschrijdt. Op dit moment is er net zoals bij de voorgevels geen grote eenvormigheid wat betreft de inplanting van de achtergevels van de woningen in de omgeving. Ook door de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen heeft het gebouw geen impact op de omliggende percelen. Ook de kenmerken van het perceel zelf kunnen een grotere bouwdiepte verantwoorden. Het perceel heeft een diepte van 50m. Achter het gebouw blijft er nog een tuin van 25m diep over, wat volstaat.

h) In de omgeving hebben de gebouwen 1, 2 of 3 bouwlagen met een hellend dak. Het gekozen gabarit van 2 bouwlagen en een hellend dak is dus een verderzetting van de bestaande bouwwijze in de straat en past binnen de bestaande bebouwde omgeving. Als materiaal is er gekozen voor een combinatie van grijze/beige gevelsteen, donkere gevelplaten en grijze leien. Dit zijn hedendaagse materialen die wel passen in deze heterogene omgeving.

i) Het gebouw is volledig onderkelderd. In de parkeergarage is er plaats voor 10 auto's. In de voortuin worden er nog eens 8 parkeerplaatsen aangelegd. In totaal zijn er dus 18 parkeerplaatsen voor 5 appartementen en de handelsruimte met een oppervlakte van bijna 250m². Het voorziene aantal parkeerplaatsen is voldoende om de parkeerbehoefte op het eigen terrein op te vangen en er voor te zorgen dat er niet op het openbaar domein geparkeerd wordt. De gemeente heeft aan de vergunning de voorwaarde verbonden om het

aantal parkeerplaatsen in de voortuin te verminderen naar 4. Deze voorwaarde zal niet worden overgenomen. 4 parkeerplaatsen zijn te weinig voor de bezoekers van de appartementen en de handelsruimte. Bovendien worden de parkeerplaatsen uitgevoerd met gewapend gras waardoor de ruimtelijke impact beperkt blijft. De niet-waterdoorlatende verharding rond de handelsruimte wordt ook beperkt door de gemeente. Deze voorwaarde zal wel gedeeltelijk worden overgenomen omdat anders de verharde oppervlakte te groot wordt. Dit betekent concreet dat zone 1 in de linker bouwvrije strook versmald wordt naar 4.50m en dat zone 2 herleid wordt tot een pad van 1.50m en een toegang naar de achterdeur. Ook de verharding aan de voorzijde tussen het gebouw en de parkeerplaatsen wordt verminderd.

j) Voor de bewoners van de gebouwen op de omliggende percelen is er geen sprake van onaanvaardbare hinder op het gebied van schending van de privacy en (zon)lichtinval. De tussenafstand tussen dit appartementsgebouw en de gebouwen op de aanpalende percelen is voldoende groot. Zoals reeds gesteld veroorzaken de gevraagde functies ook geen grote hinder.

In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. De wijzigingen aan het bodemreliëf zijn aanvaardbaar en er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het bouwen van een appartementsgebouw met een gelijkvloerse handelsruimte is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met een landelijk karakter;
- er zijn reeds meerdere appartementsgebouwen en bedrijven aanwezig in de omgeving zodat er geen nieuwe functies worden geïntroduceerd in het landelijke woongebied; de handelsactiviteit veroorzaakt geen onaanvaardbare hinder voor de buurt: er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien, de buitenactiviteit wordt begrensd door een groenbuffer en het gebruiksgenot van de aanpalende tuinen wordt niet in het gedrang gebracht;
- het gebouw integreert zich inzake de inplanting, de afmetingen, de typologie, de vormgeving en het materiaalgebruik in de omgeving;
- de parkeerbehoefte voor de appartementen en de handelsruimte wordt opgevangen op het eigen terrein;
- het gebouw veroorzaakt geen onaanvaardbare hinder voor de bewoners van de gebouwen op de aanpalende percelen op het vlak van verlies van privacy en zonlichtinval.

BESLUIT

1. Het beroep ... ontvankelijk te verklaren;

2. De aanvraag ... te vergunnen met volgende voorwaarden: ...

- de verhardingen dienen te worden verminderd volgens de aanduidingen op het plan:
 - zone 1 in de linker bouwvrije strook moet worden versmald naar 4.50m;
 - zone 2 dient te worden beperkt tot een pad van 1.50m breed en een verbinding naar de achterdeur;
 - in de voortuin dient er een strook van 7.50m breed en een strook van 6.40m breed te worden weggelaten.

...

Dit is de bestreden beslissing.

5.

Tussenkomende partij vraagt tegelijkertijd met voorliggende aanvraag eveneens een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van verhardingen, gebruik van bestaande

verhardingen, gebruik van een container binnen serre C als refter werknemers en kantoor, nieuwe opening van schuifpoort in serre C en verbindingssas in dolomiet van 2 m breed naar te realiseren detailhandel, op de percelen gelegen te 1861 Meise, Ossegemstraat 79A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 104h, 105h2, 105f2, 105k2 en 108fb. Dit betreft de percelen van de aanpalende site van tussenkomende partij in agrarisch gebied, die achter de bouwpercelen van huidige aanvraag zijn gelegen. Verwerende partij verleent in het kader van deze aanvraag aan tussenkomende partij (eveneens) op 9 juni 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden, waarvan verzoekende partijen met een aangetekende brief van 16 augustus 2016 (ook) de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging vorderen. In deze procedure, die gekend is onder rolnummer 1516/RvVb/0789/SA, werd de vordering tot schorsing met een arrest van 17 januari 2017 met nummer RvVb/S/1617/0489 verworpen.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST – SCHENDING VAN ARTIKEL 60 PROCEDUREBESLUIT

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen werpen in hun wederantwoordnota volgende exceptie op:

“ ...

9. In casu werd een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend namens een rechtspersoon, met name de NV Van Doorslaer en Co, met maatschappelijke zetel te 1861 Meise, Ossegemstraat 79A.

Bij dit verzoekschrift werden klaarblijkelijk géén afschrift van de geldende en gecoördineerde statuten gevoegd, géén akte van de aanstelling van de organen, géén bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden en géén schriftelijke volmacht van diens vertegenwoordigers gevoegd.

Het verzoekschrift tot tussenkomst bevat niet eens een inventaris zodat blijkbaar geen enkel stuk werd gevoegd.

Verzoekende partijen vragen Uw Raad dan ook om de manifeste onontvankelijkheid van de voormelde tussenkomst vast te stellen en alle ingediende stukken uit de debatten te weren.

...”

2.

Tussenkomende partij betwist deze exceptie in haar laatste schriftelijke uiteenzetting als volgt:

“ ...

Met een beschikking van 14 november 2016 in deze zaak ... werd door de Voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen beslist om de tussenkomende partij toe te laten in de debatten onder het voorbehoud een afschrift van de geldende en gecoördineerde statuten neer te leggen uiterlijk tegen de zitting waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld.

Deze stukken werden per beveiligde zending van 18 november 2016 tijdig aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen bezorgd. De vordering tot schorsing werd behandeld op de openbare zitting van 6 december 2016.

De exceptie van onontvankelijkheid die door de verzoekende partijen ingeroepen wordt mist derhalve grondslag en moet om deze reden afgewezen worden.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 60 Procedurebesluit luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“Een verzoek tot tussenkomst wordt ingediend bij verzoekschrift ...

Het verzoekschrift wordt gedagtekend en bevat: ...

5° een inventaris van de overtuigingsstukken, die overeenkomstig die inventaris genummerd zijn;

...

De verzoeker tot tussenkomst voegt bij het verzoekschrift:

1° als hij een rechtspersoon is, en geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

2° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als die geen advocaat is;

3° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en die overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.”

2.

Tussenkomen partij stelt in haar verzoekschrift tot tussenkomst van 13 oktober 2016 dat zij *“overeenkomstig haar statuten (bijlage 2a en 2b) beslist (bijlage 1) een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen”*. Met een beschikking van 14 november 2016 wordt tussenkomen partij toegelaten in de debatten en gevraagd om haar verzoekschrift te regulariseren door met name een afschrift van de geldende en gecoördineerde statuten bij te voegen. Tussenkomen partij dient de gevraagde stukken tijdig in. De stelling van verzoekende partijen dat de stukken zoals vereist door artikel 60, lid 3, 1° Procedurebesluit ontbreken mist derhalve feitelijke grondslag. Tussenkomen partij voegt voor het overige geen overtuigingsstukken toe, waarvan de overige partijen met het oog op een tegensprekelijk debat en in het licht van de rechten van verdediging in kennis moeten worden gesteld. De vaststelling dat de betreffende stukken niet zijn opgenomen in een inventaris die aan het verzoekschrift is gevoegd leidt niet tot de onontvankelijkheid van de tussenkomst.

Hoewel een beschikking waarbij uitspraak wordt gedaan over een verzoek tot tussenkomst slechts een voorlopig karakter heeft, en een definitieve uitspraak inzake de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst gebeurt in het arrest, bestaat er geen reden om anders te oordelen dan in de beschikking van 14 november 2016. De exceptie wordt verworpen.

3.

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

“ ...

9. De afgeleverde stedenbouwkundige vergunning heeft betrekking op de afbraak van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een gelijkvloerse handelsruimte met 5 appartementen en een ondergrondse parkeergarage, en dit op een terrein dat rechtstreeks paalt aan de linkerzijde van perceel van verzoekende partijen.

Uit het feit alleen al dat het perceel van verzoekende partijen rechtstreeks grenst aan het kwestieuze perceel, volgt dat verzoekende partijen rechtstreeks geconfronteerd zullen worden met de gevolgen van de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning. De bouw van een appartementsgebouw met vijf appartementen en een grote handelsruimte met bijhorende openluchtverkoopsruimte zal aan verzoekende partijen ernstige mobiliteitshinder, geluidshinder, visuele hinder en privacyhinder veroorzaken.

10. ...

De oprichting van een commerciële handelsruimte en vijf appartementen heeft tot gevolg dat de dagelijkse verkeersbewegingen in de omgeving gevoelig toenemen. Bijgevolg is er een verhoogde mobiliteitsdruk te verwachten.

Immers, op heden mogen enkel professionele klanten zich aanbieden bij de achtergelegen plantenkwekerij (zie ... besluit deputatie met uitsluiting van commerciële detailhandel in de kwekerij) en kunnen zij de plantenkwekerij bereiken via een smalle wegenis die aantakt op de Ossegemstraat, zodat de mobiliteit wordt georganiseerd nabij de kwekerij zelf en niet nabij de woning van verzoekende partijen.

...

Wanneer echter het appartementsgebouw met de handelsruimte, bedoeld voor het verkopen van het op het achterliggende terrein gekweekte plantgoed aan particuliere klanten, zou worden gebouwd, met acht parkeerplaatsen in de voortuinstrook van het kwestieuze perceel, dan zou de mobiliteit worden afgewikkeld ter hoogte van de Ossegemstraat, en meer specifiek ter hoogte van het perceel van verzoekende partijen.

...

Het kan vervolgens bezwaarlijk worden ontkend dat een project, waarbij voorzien is in een commerciële handelsruimte en vijf appartementen, de parkeerdruk in de omgeving sterk zal opdrijven. Uit het besluit van de deputatie van Vlaams-Brabant blijkt dat er achttien parkeerplaatsen worden voorzien voor vijf appartementen en de commerciële ruimte ...

Het aantal parkeerplaatsen kan al gauw als te beperkt worden bestempeld indien de bewoners van de appartementen bijvoorbeeld niet beschikken over één maar over twee wagens ...

11. Naast de verhoogde parkeerdruk en mobiliteitsdruk, zal er ook sprake zijn van lawaaihinder. Vrachtwagens zullen komen laden en lossen en er zal sprake zijn van rondrijdende heftrucks die plantgoed vervoeren tussen de handelsruimte en de achtergelegen kwekerij. Enerzijds zullen de vrachtwagens bij het achteruitrijden gebruik moeten maken van hun richtingsaanwijzers, waarschuwingssignalen. Het geluid van draaiende motoren zal anderzijds ook steeds aanwezig zijn.

Daarnaast wordt achteraan de winkel voorzien in een buitenopstelplaats voor planten. De planten worden er opgesteld in mobiele plantenrekken, waardoor deze ook makkelijk verplaatst kunnen worden met een heftruck. Het verplaatsen van de planten en andere uitstallingen en het laden en lossen zal bijgevolg geluidshinder met zich meebrengen.

Niet enkel zal de verkeerstoename voor geluidshinder zorgen, maar ook de particuliere klanten van de winkel zullen hier een aandeel in hebben. Er worden planten voorzien in een buitenopstelplaats, wat tot gevolg heeft dat er commerciële activiteiten in openlucht plaatsvinden. Derhalve zullen de klanten zich ook naar buiten begeven om planten aan te kopen. Dergelijke commerciële activiteit kan bijgevolg ernstige lawaaihinder veroorzaken.

12. Tot slot zal er ook sprake zijn van een visuele verstoring van het uitzicht van verzoekende partijen alsook van hun privacy.

Tussen het appartementsgebouw en het perceel van verzoekende partij dient een degelijke dichtbegroeide groenbuffer voorzien te worden. Er wordt echter een groenbuffer voorzien van drie meter diepte, met het voorstel om als struikgewas de vlinderstruik te nemen. dit type struikgewas niet volstaat om in een degelijke groenbuffer te voorzien, minstens niet het hele jaar rond ... zullen verzoekende partijen te kampen krijgen met een visuele verstoring van hun uitzicht. Verzoekende partijen zullen ... uitzien op het grijze en grauwe appartementsgebouw ...

Omgekeerd betekent de aanwezigheid van dit groot appartementsgebouw ook dat verzoekende partijen zullen moeten inboeten aan privacy. ... er een verregaande inblik wordt gecreëerd vanuit het appartementsgebouw (zeker de hogere verdiepingen) rechtstreeks op de woning en de achtertuin van verzoekende partijen.

...

2.

Tussenkomen partij betwist het belang van verzoekende partijen in haar laatste schriftelijke uiteenzetting als volgt:

“ ...

Het perceel van de verzoekende partijen grenst aan het bedrijf Van Doorslaer en C°.

...

De verzoekende partijen wijzen op een verhoogde mobiliteits- en parkeerdruk.

Klanten voor de winkel zullen volgens de verzoekende partijen een invloed hebben op de verkeersafwikkeling ter hoogte van de Ossegemstraat en derhalve ook ter hoogte van de woning van de verzoekende partijen en een invloed hebben op de parkeerdruk ter hoogte van de Ossegemstraat en dus ook als er geen voldoende parkeerplaatsen zouden zijn, ter hoogte van de woning van de verzoekende partijen. Verzoekende partijen geven niet aan in welke mate voertuigen die de voordeur van de verzoekende partij passeren om naar de winkel van de tussenkomen partij te komen een ernstig nadeel zullen veroorzaken.

Verzoekende partijen geven ook niet aan in welke mate een geparkeerde wagen voor de woning van de verzoekende partijen een ernstig nadeel zal veroorzaken. Elke gebruiker van de openbare weg moet het verkeersreglement naleven. ...

...

De verzoekende partij slagen er niet in de nadelen van mobiliteitshinder en parkeerdruk langs de Ossegemstraat proportioneel om te delen naar de handelszaak van de tussenkomen partij; daardoor kunnen deze bijgebrachte nadelen en hinder de wettigheidsdoets van het ingeroepen belang niet doorstaan.

...

De verzoekende partijen wijzen er ... op dat de tussenkomen partij de groenbuffer tussen het project en haar eigendom willen beplanten met de vlinderstruik; terwijl volgens de verzoekende partijen dit struikgewas niet vorstbestendig is.

Tussenkomen partij kan bevestigen dat de vlinderstruik ... een struik is die enige vorst maar geen zeer strenge vorst kan verdragen. ...

Verzoekende partijen gaan ook voorbij aan het gegeven dat de vlinderstruik die sterft ten gevolge van vorst kan vervangen worden.

De vlinderstruik groeit zeer snel en is eveneens gemakkelijk te snoeien.

...

De Raad heeft in haar arrest van 17 januari 2017 ... ook reeds vastgesteld dat er geen sprake kan zijn van visuele hinder als gevolg van de verleende vergunning.

...

De Raad geeft in haar arrest van 17 januari 2017 ... ook aan dat de geluidshinder ten gevolge van de uitbating van nieuwe handelszaak geen (ernstige) hinder in hun hoofde van de verzoekende partijen zal teweegbrengen.

...

De verzoekende partijen wijzen er vervolgens op dat zij zullen inboeten aan privacy; een appartementsgebouw zal volgens verzoekende partijen een 'verregaande' inkijk rechtstreeks op de woning en de achtertuin van de verzoekende partijen tot gevolg hebben. Verzoekende partijen brengen geen enkele indicatie aan wat onder het begrip 'verregaande' moet verstaan worden; daardoor is ook het belang niet aangetoond.

De Raad heeft in haar arrest van 17 januari 2017 ... ook reeds vastgesteld dat er geen sprake kan zijn van privacy schending als gevolg van de verleende vergunning.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Tussenkomen partij stelt in essentie dat verzoekende partijen niet afdoende aantonen dat zij ernstige hinder of nadelen kunnen ondervinden uit hoofde van de bestreden vergunning.

2.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*'§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende personen worden ingesteld:
3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-...beslissing;'*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partijen hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moeten ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door hen aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partijen uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partijen de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden. De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast, gezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus.

3.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, beoogt de bestreden vergunning de oprichting van een meergezinswoning met vijf wooneenheden en een ondergrondse garage, evenals een handelsruimte met bijhorende verkoopruimte in openlucht, op een terrein dat rechtstreeks paalt aan het perceel met woning en tuin van verzoekende partijen. Verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift met betrekking tot hun belang dat het betwiste bouwproject "ernstige mobiliteitshinder, geluidshinder, visuele hinder en privacyhinder zal veroorzaken". Zij wijzen inzonderheid op "de verhoogde parkeerdruk en mobiliteitsdruk", op "lawaaihinder" doordat "vrachtwagens zullen komen laden en lossen" en "rondrijdende heftrucks plantgoed vervoeren tussen de handelsruimte en de achtergelegen kwekerij", door "het verplaatsen van de planten en andere uitstallingen" en door "de particuliere klanten van de winkel", en op "een visuele verstoring van het uitzicht alsook van hun privacy" wegens de

ontstentenis van “een degelijke dichtbegroeide groenbuffer” en “een verregaande inkijk vanuit het appartementsgebouw op de woning en de achtertuin”.

Zoals door verzoekende partijen wordt gesteld en blijkt uit het administratief dossier, is hun woning met tuin onmiddellijk naast de bouwpercelen gesitueerd. Door expliciet te wijzen op het feit dat de realisatie van de werken, in het bijzonder de uitbating van de nieuwe handelsruimte, (onder meer) mobiliteits-, lawaai-, visuele en privacyhinder tot gevolg zal hebben, maken verzoekende partijen voldoende aannemelijk dat (er een risico bestaat dat) zij rechtstreekse dan wel (minstens) onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

4.

Gelet op voormelde vaststellingen beschikken verzoekende partijen over het rechtens vereiste belang bij huidige procedure, zoals vereist door artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. De exceptie van tussenkomen partij wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel en derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen voeren in een eerste middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, van de artikelen 5.1.0, 6.1.2.2 en 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiverings-, het zorgvuldigheids-, het redelijkheids-, het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel, en uit de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag. Zij lichten het middel toe als volgt:

“ ...

Doordat, verwerende partij een vergunning heeft afgeleverd met schending van de voorschriften van de planologische bestemmingszones van het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied waarbinnen het aangevraagde is gelegen;

Terwijl, artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften;

... ”

Overwegende dat het terrein aan de voorzijde gelegen is in een landelijk woongebied, terwijl een strook aan de achterzijde van het perceel gelegen is in een regulier agrarisch gebied; dat zulks duidelijk blijkt uit de beschrijvende nota zoals gevoegd bij de stedenbouwkundige aanvraag: "De bouwplaats bevindt zich in landelijk woongebied, agrarisch gebied vanaf .50m van de as van de weg. In de bredere omgeving overheerst een agrarisch karakter, onderbroken door groene bosgebieden";

Dat verwerende partij er in de bestreden beslissing dan ook verkeerdelijk van uitgaat dat de stedenbouwkundige vergunning enkel betrekking heeft op een perceel gelegen in landelijk woongebied; dat, ofschoon de op te richten constructies zich situeren binnen het gedeelte

van het perceel gelegen in landelijk woongebied, zulks geen afbreuk doet aan het feit dat de aanvraag wel degelijk betrekking heeft op een perceel dat gedeeltelijk gelegen is landelijk woongebied en gedeeltelijk in agrarisch gebied; dat achteraan het perceel verharde zones worden aangelegd, die wel degelijk gedeeltelijk gelegen zijn in agrarisch gebied;

Dat er bovendien op dient gewezen te worden dat de stedenbouwkundige vergunning een verhard verbindingspad in dolomiet voorziet waarlangs de gekweekte planten kunnen worden vervoerd van de kwekerij naar de commerciële ruimte en waarlangs klanten zich kunnen begeven naar de kwekerij om de planten uit te kiezen; dat deze doorgang met zich meebrengt dat de stedenbouwkundige aanvraag tevens betrekking heeft op het agrarisch gedeelte van de betrokken percelen, waar zich de plantenkwekerij bevindt; dat in het kader van de op te richten commerciële ruimte, uit de aanvraag blijkt dat het essentieel is dat de planten naar de winkel kunnen gebracht worden, maar ook dat klanten hun planten kunnen komen uitkiezen in de achterliggende kwekerij; dat een deel van de commerciële handelsactiviteit dan ook plaatsvindt in de kwekerij; dat deze zich wel degelijk bevindt in agrarisch gebied;

Dat de aanvrager reeds tweemaal eerder heeft geprobeerd om in de omgeving een handelsactiviteit op te starten; dat het een eerste keer een handelsactiviteit in de achtergelegen bedrijfsgebouwen gelegen in agrarisch gebied betrof; dat het de tweede keer een poging tot het oprichten van een alleenstaande meergezinswoning met 6 woonheden en 1 handelsruimte op het gelijkvloers op de huidige bouwplaats betrof; dat beide aanvragen werden afgewezen, m.n. omwille van strijdigheid met de planologische voorschriften en omwille van strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening;

...

Overwegende dat de aanvraag zich ten eerste gedeeltelijk situeert in een landelijk woongebied, hetgeen volgens artikel 6.1.2.2 van het Inrichtingsbesluit is voorbehouden voor woningbouw in het algemeen en voor landbouwbedrijven;

Dat binnen de landelijke woongebieden, zoals in de reguliere woongebieden, rekening dient gehouden te worden met de toetsingscriteria voor niet-residentiële inrichtingen binnen een woongebied bepaald door artikel 5.1.0 van het KB van 28 december 1972; dat activiteiten van handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf volgens voormelde bepaling slechts mogelijk zijn onder de dubbele voorwaarde dat zij (1) verenigbaar dienen te zijn met de onmiddellijke omgeving, en (2) bestaanbaar dienen te zijn binnen het woongebied, zonder dat zij in een speciaal daartoe aangewezen gebied moeten afgezonderd worden; dat deze laatste toetsingscriteria een bijzondere, verstrengde motiveringsplicht in het leven roepen in hoofde van de vergunningverlenende overheid;

Dat volgens de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 nieuwbouw mogelijk is in een landelijk woongebied, maar dat die dan wel rekening moet houden met het landelijk karakter van de omgeving en "dezelfde vorm" hebben en "van hetzelfde type" zijn als de aanwezige bebouwing;

Dat er in deze gebieden bij uitstek over dient te worden gewaakt dat het landelijk karakter van het woongebied geëerbiedigd wordt; dat de gezaghebbende rechtsleer erop wijst dat bebouwing binnen deze gebieden slechts toelaatbaar is wanneer zij verenigbaar is met de reeds aanwezige constructies, hetgeen appartementsbouw - of bouw van commerciële ruimten - in principe uitsluit ...; dat binnen dergelijke gebieden immers een evenwicht dient gevonden te worden tussen de landbouwactiviteiten en residentiële en andere invullingen;

Dat er in casu rekening moest worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving; dat in de onmiddellijke omgeving geen meergezinswoningen aanwezig zijn waarbij op het gelijkvloers een handelsactiviteit wordt uitgeoefend; dat de stedenbouwkundige vergunning dan ook niet verenigbaar is met de reeds in de buurt aanwezige constructies; dat in de bestreden beslissing wordt verwezen naar een aantal oudere meergezinswoningen die zich zouden bevinden in de omgeving van het perceel; dat

echter in geen enkel van deze meersgezinswoningen een handelsactiviteit is ondergebracht; dat bedrijven "in de buurt" zich enkel bevinden in het deel van de Ossegemstraat dat in zuidelijke richting uitloopt naar de A12; dat hieruit duidelijk blijkt dat het noordelijke deel van de Ossegemstraat gekenmerkt wordt door een residentieel karakter terwijl het commerciële karakter geconcentreerd is in het zuidelijk deel; dat er binnen het betrokken gebied dus een evenwicht is gevonden tussen de landbouwactiviteit en residentiele invullingen die zich in het noordelijke deel bevinden en de andere invullingen zoals het commerciële die zich in het zuidelijke gedeelte van de straat bevinden; dat verwerende partij hier geheel geen rekening mee houdt;

Dat het aangevraagde ook qua uitzicht en typologie niet past in de omgeving; ...

Dat er nergens in de onmiddellijke omgeving van het aangevraagde bedrijvigheid voorkomt van de omvang die de vergunningsaanvrager voor ogen heeft; dat immers niet alleen de oppervlakte van de eigenlijke handelsruimte in acht moet genomen worden (die op zich al 272 m² bedraagt), maar dat tevens rekening moet gehouden worden met de zones voor verkoop die aan de achterzijde van het perceel worden ingericht en waar eveneens commerciële activiteiten zullen plaatsvinden;

Dat in de bestreden beslissing gesproken wordt van een commerciële ruimte van "ongeveer 210m²"; dat zulks evenwel een schromelijke onderschatting is van de omvang van de handelsruimte ...; dat verwerende partij de openlucht handelsruimte zelfs niet in aanmerking neemt;

...

Dat de totale oppervlakte van de commerciële activiteiten gemakkelijk 1.000m² overschrijdt, nl. 482,6 m² voor de verharde koopzones, 271,8 m² (bruto) handelsruimte en wellicht nog enkele honderden vierkante meters extra aan tussenliggende verhardingen en paden; dat minstens 2/3 van het kwestieuze perceel wordt aangewend voor handel, hetgeen geheel buiten proportie is (zie schets ...); dat nergens in de onmiddellijke omgeving zulke omvangrijke handelsactiviteit voorkomt, laat staan in combinatie met appartementsbebouwing; dat het aangevraagde dan ook niet kan ingepast worden in de omgeving;

Dat te dezen er geen enkele discussie over kan bestaan dat een commerciële activiteit gecombineerd met een appartementsgebouw binnen de huidige setting totaal overdreven is en onverenigbaar met de onmiddellijke omgeving die quasi integraal gekenmerkt wordt door eengezinswoningen binnen een groen kader;

Dat een aanvraag voor het inrichten van commerciële ruimten en een appartementsgebouw eerder tot tweemaal toe geweigerd werd omwille van strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften en/of de goede ruimtelijke ordening; ...

Dat verwerende partij zich in haar motivering gedraagt alsof een landelijk woongebied volledig overeenstemt met een gewoon woongebied; dat zij daarmee de verstrengde motiveringsplicht, die volgt uit de toetsingsbepalingen voor niet-residentiële inrichtingen in landelijk woongebied uit artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, volledig naast zich neer legt;

...

De verwerende partij zich er al te gemakkelijk van af maakt door simpelweg te stellen dat een appartementsgebouw met een gelijkvloerse handelsruimte niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van een woongebied met landelijk karakter, zonder op enigerlei wijze na te gaan of het landelijk karakter van het woongebied wel degelijk wordt gevrijwaard en dus of het landelijke/agrarische karakter van de betrokken percelen niet wordt miskend; dat verwerende partij iets verder in de bestreden beslissing vervolgens nochtans stelt dat het wel degelijk gaat om een "lineair landelijk woongebied", m.n. "afwerkingsgebieden waar enkel structuren kunnen worden ondergebracht van dezelfde vorm en typologie als wat reeds aanwezig is" ...

...

Overwegende dat in ieder geval dient opgemerkt dat voor de uitbating van de detailhandel in de voorziene handelsruimte wordt voorzien in verhardingen en in zones voor de kweek van planten en bomen voor verkoop achteraan op het perceel, en dit helemaal tot op de perceelgrens;

Dat, zoals blijkt uit onderstaande vergelijkende kaart van Geopunt, het achterste gedeelte van het kwestieuze perceel (een strook van ongeveer 10m breed) evenwel gelegen is in agrarisch gebied;

Dat er met andere woorden een stuk agrarisch gebied wordt aangewend voor de uitbating van een detailhandel; dat klanten immers naar de "zone voor plaatsen planten voor verkoop" en de "zone voor plaatsen hoogstammige bomen + hagen voorverkoop" zullen geleid worden, alwaar verkoopactiviteiten zullen plaatsvinden; dat dit geheel onaanvaardbaar is in zuiver agrarisch gebied en indruist tegen het verbod dat in het verleden werd opgelegd door de Deputatie om commerciële detailhandel te voeren;

...

Dat de bestreden beslissing, in zoverre daarmee wordt toegelaten dat commerciële detailhandelsactiviteiten worden toegelaten (deels) in agrarisch gebied, de stedenbouwkundige voorschriften van de planologische bestemmingszone van het agrarisch gebied volgens het Inrichtingsbesluit alsook het toepasselijke gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, alwaar commerciële detailhandel uitgesloten is, schendt;

Overwegende dat voor de linten woongebied met landelijk karakter in de administratieve praktijk als algemene maatstaf wordt gehanteerd een strook van 50 meter te rekenen vanaf de rooilijn; dat deze werkwijze wordt bevestigd in de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997, die het zelfs heeft over een "absoluut maximum" ...

Dat, wanneer een beroepsindiener stukken en argumenten voorligt waaruit blijkt dat het voorwerp van de vergunningsaanvraag niet volledig ligt binnen het 50 meter brede woonlint met landelijk karakter maar tevens binnen een andere bestemmingszone, in casu agrarisch gebied, dan dient de overheid de precieze bestemming van het aangevraagde bijkomend te onderzoeken, waarbij volgens de rechtspraak van Uw Raad enkel een fotografische projectie van het kadasterplan op het originele bestemmingsplan van het gewestplan uitsluitel kan brengen ...

Dat verwerende partij in de bestreden beslissing, ondanks de uitdrukkelijke bezwaren van verzoekende partijen aangaande de ligging van het aangevraagde in twee bestemmingszones en aangaande de daaruit voortvloeiende planologische onverenigbaarheid, geen enkele moeite heeft gedaan om de precieze bestemming van het aangevraagde te onderzoeken; dat in de bestreden beslissing enkel wordt verwezen naar "het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse" en dat op grond daarvan wordt beweerd dat het aangevraagde volledig zou gelegen zijn binnen een woongebied met landelijk karakter, zonder evenwel te motiveren of aan te geven welk onderzoek naar de planologische bestemming van het aangevraagde daarvoor werd gedaan, noch welke versie en/of welke schaalgrootte van het gewestplan werd geconsulteerd, laat staan dat er zou gesproken worden van het resultaat van een fotografische projectie van het kadasterplan op het originele bestemmingsplan van het gewestplan;

Dat verzoekende partijen nochtans stukken hadden voorgelegd in hun beroepschrift waaruit bleek, minstens op grond waarvan een vermoeden gecreëerd werd dat het aangevraagde ook deels in agrarisch gebied gelegen is (zie vergelijkende kaart ...);

Dat overigens tevens uit de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag blijkt dat de bouwplaats is gelegen in landelijk woongebied en in agrarisch gebied vanaf 50m van de rooilijn ...

Dat het bij grensdisputen op het gewestplan aan de vergunningverlenende overheid toekomt om op basis van "bewijskrachtige documenten" aan te tonen dat de feitelijke grondslag waarop haar beslissing steunt, correct is ...; dat dit betekent dat de vergunningverlenende partij alle beschikbare technieken dient te gebruiken bij de beoordeling van de ligging van een perceel of constructie volgens de bestemmingszones ...; dat ook de Raad van State oordeelt dat als de begrenzing tussen 2 bestemmingsgebieden niet goed mogelijk is omwille van de schaal van de kaarten van het gewestplan, de vergunningverlenende overheid nader moet onderzoeken en motiveren waar de grens precies ligt ...

...

Zij voegen hieraan in hun wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...
Verzoekende partijen dienen op te merken dat zelfs uit het aanvraagdossier ... duidelijk blijkt dat het gaat om een groot commercieel project. Uit de plannen blijkt onomstotelijk dat het gaat om een groot commercieel tuincenter, waarbij de commerciële verkoop zeker geen ondergeschikte functie zal hebben.

Uit de afmetingen en de inrichting van de commerciële binnenruimte die in duidelijke verbinding staat met de buitenruimten kan duidelijk worden afgeleid dat het gaat om één commercieel project. ...

In het aanvraagdossier wordt aangegeven dat de buitenruimten zo worden ingericht dat er verschillende artikelen ter verkoop kunnen worden opgesteld ...

...
Het aanvraagdossier stelt aldus zelf duidelijk dat het volledige terrein zal worden aangewend voor de detailverkoop. De verkoopruimten zijn niet enkel binnen te situeren, maar de cliënten van het tuincenter zullen zich ook zonder enig probleem buiten kunnen begeven om de aldaar uitgestalde koopwaar te bezichtigen.

...
Het project is zo opgevat dat (particuliere) cliënten zich zonder enig probleem vanuit de eerste commerciële binnenruimte kunnen begeven naar de open ruimten voor verkoop achter het nieuwe gebouw en vandaar zich via de nieuwe verbindingsweg ook naar de serres kunnen wandelen alwaar ook producten ter verkoop worden tentoongesteld. De aaneengeslotenheid van de verschillende ruimten en gebouwen, alsook de open doorgangen met onder meer schuifdeuren, maakt dat het gehele project is opgevat als één grote commerciële entiteit, waarbij ook particuliere cliënten zich probleemloos tot de achtergelegen serres kunnen begeven om de uitgestalde koopwaar te bezichtigen.

Door tussenkomende partij wordt opvallend genoeg deze mogelijkheid niet ontkend, en worden de terechte opmerkingen hieromtrent louter afgedaan als zogenaamde "veronderstellingen". De aanvraagplannen spreken evenwel voor zich ...

Alleen al om deze reden werd in de bestreden beslissing op onzorgvuldige wijze geoordeeld dat de verkoop zegge slechts een ondergeschikte functie zou hebben. Bovendien kan niet worden ingezien waarom een geheel nieuwe verkoopruimte voor het publiek zou moeten worden voorzien, indien de verkoop werkelijk ondergeschikt zou zijn. Uit de afmetingen blijkt net het tegendeel. De verwerende partij kon dan ook niet zomaar voortgaan op de beweringen van de vergunningsaanvrager, maar diende het aanvraagdossier zelf aan een kritisch onderzoek te onderwerpen. Te meer daar uit eerdere aanvragen duidelijk de bedoeling van de aanvrager bleek om op de site een groot commercieel tuincenter uit te baten. De vergunningsaanvrager werd zelfs al strafrechtelijk veroordeeld voor dergelijke praktijken. ...

...
Doordat het terrein voorbij de eerste 50 meter van het woongebied met landelijk karakter wordt ingericht als commerciële (buiten)ruimten is er een manifeste strijdigheid met de

gewestplanbestemming. Commerciële verkoopplaatsen zijn - zelfs voor bloemen, planten, ... - niet toegelaten in terrein dat op het gewestplan wordt bestemd als agrarisch gebied.

19. Er wordt benadrukt dat in de bestreden beslissing niet afdoende werd onderzocht of de commerciële activiteiten inderdaad wel ondergeschikt zijn (quod non) en wat de exacte aard is van de activiteiten van de onderneming.

Er dient namelijk te worden vastgesteld dat de vergunninghouder zich blijvend in de markt zet als een louter commercieel tuincenter.

...

De verkoop is niet enkel gericht op tuinaannemers of andere professionals. De algemene verkoop aan particulieren blijkt uit de vermeldingen op de website van het bedrijf, uit de brochures die het bedrijf verspreidt en uit de publiciteitsborden aan de invalswegen, uit de openingsuren van de winkel ... en uit de inrichting van de winkel ...

...”

Verzoekende partijen voeren in een derde middel de schending aan van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, §§1, 2° en 2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiverings-, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel, en uit de ontstentenis van de rehtens vereiste feitelijke en juridische grondslag. Zij lichten het middel toe als volgt:

“ ...

Doordat, het uiteindelijk vergunde verbouwingsproject voor de nieuwbouw (appartementen + handelsruimte) enerzijds en voor de verhardingen op de percelen van de achtergelegen plantenkwekerij anderzijds, waarbij het uiteindelijke doel is om een commerciële handel te koppelen aan de achtergelegen plantenkwekerij, door de aanvrager op volkomen kunstmatige wijze werd opgesplitst in twee verschillende stedenbouwkundige vergunningsaanvragen die tot twee vergunningsbeslissingen hebben geleid;

Dat dergelijke opsplitsing onvermijdelijk zijn impact heeft gehad op de mate waarin de vergunningverlenende overheden de aanvraag zorgvuldig kon beoordelen;

Dat de aanvrager, door zijn dossier op een gesaucissoneerde wijze in te dienen, de verplichtingen die voortvloeien uit de goede ruimtelijke ordening, de watertoets, de mer-screening etc. heeft willen omzeilen door voor eenzelfde project m.b.t. twee aanpalende bouwplaatsen twee separate aanvragen in te dienen;

...

Overwegende dat de volledigheid van de aanvraag de vergunningverlenende overheid precies moet toelaten de aanvraag met voldoende kennis van zaken te beoordelen, hetgeen niet het geval is wanneer de aanvrager zijn aanvraagdossier (om welke reden dan ook) op gesaucissoneerde wijze indient;

Dat immers blijkt dat de aanvrager voor één groot commercieel project m.b.t. twee aanpalende bouwplaatsen, twee afzonderlijke vergunningsaanvragen heeft ingediend;

Dat hieruit derhalve onomstotelijk blijkt dat de beide vergunningsaanvragen en bijhorende plannen, die afzonderlijk vergund werden in twee vergunningsbesluiten dd. 9 juni 2016, dermate samenhangend zijn, dat de ene aanvraag noodzakelijkerwijze dient samen gelezen te worden met de andere aanvraag; dat dit samenhangend karakter reeds blijkt uit de motivering van de verwerende partij in het bestreden besluit waarbij wordt gerefereerd naar het commercieel project, dat volgens verwerende partij enkel kan gerealiseerd worden indien beide vergunningsaanvragen worden samengelegd ...

Dat in het bestreden besluit inzake het appartementsgebouw met handelsruimte dus zelf wordt verwezen naar het achterliggende tuinbouwbedrijf; dat zelfs letterlijk wordt overwogen

dat de handelsruimte "in functie" van het achterliggende tuinbouwbedrijf staat, hetgeen onomstotelijk aantoonde dat beide aanvragen derhalve onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, zodat beide aanvragen ook samen dienden behandeld te worden teneinde de impact van het verbouwingsproject, onder meer op de omgeving, en derhalve de vergunbaarheid ervan te kunnen inschatten;

Dat het in eerste instantie aan de aanvrager is om zijn aanvraag zo te construeren dat de vergunningverlenende overheid het voorgenomen project in zijn geheel kan beoordelen; dat de aanvrager immers niet van de vergunningverlenende overheid mag verwachten dat zij zelf de onvolledigheid van de vergunningsaanvraag goedmaakt ...; dat het niet aan de overheid is om de leemten van een onvolledige of vage vergunningsaanvraag op te vullen;

Dat een vergunningverlenende overheid die geconfronteerd wordt met een onvolledige aanvraag deze dient te weigeren, omdat zij niet in staat wordt gesteld een volledig onderzoek uit te voeren naar alle (hinder)aspecten die aan de inrichting aankleven; dat de vergunningverlenende overheid anders haar medewerking zou verlenen aan het saucissoneren van vergunningsaanvragen, wat leidt tot een gefragmenteerde toetsing;

Dat de overheid, alvorens vergunning te verlenen, dient te onderzoeken of de exploitatie van de inrichting waarvoor de vergunning wordt gevraagd en de wijze waarop zij volgens de aanvraag zal worden uitgeoefend voor de omwonenden geen ernstige hinder zal teweegbrengen en desbetreffend het vergunningsbesluit afdoende dient te motiveren, zeker wat die aspecten van hinder betreft waaromtrent de beroepsindieners klachten hebben geuit ...; dat te dezen bezwaren werden geuit in verband met de hinderaspecten afkomstig van het verbouwingsproject, specifiek wat betreft de afname van zonlicht, schending van de privacy en rechtstreekse inkijk ingevolge de oprichting van een kolossaal appartementsgebouw met handelsruimte na afbraak van de bestaande kleinschalige constructies en de aanleg van een verharde verbindingsweg naar de achtergelegen plantenkwekerij, alwaar de verrichtte handelsactiviteiten zich over een groot gebied zullen uitstrekken en zodoende ernstige hinder zullen veroorzaken aan verzoekende partijen;

Dat de Raad van State overigens reeds uitdrukkelijk heeft geoordeeld dat de kunstmatige opsplitsing van een project in meerdere aanvragen ertoe kan leiden dat een zorgvuldige beoordeling van het project onmogelijk wordt gemaakt ...

Dat ook in casu geen sprake meer is geweest van een zorgvuldige beoordeling van de aanvraag, nu de aanvraag inzake de oprichting van het nieuwe appartementsgebouw met handelsruimte onlosmakelijk verbonden is met de aanvraag tot aanleg en regularisatie van verhardingen op het achtergelegen perceel met de plantenkwekerij; dat het feit dat deze aanvragen onlosmakelijk verbonden zijn, niet alleen wordt bevestigd in de in onderhavige procedure bestreden beslissing ..., maar ook blijkt uit het feit dat er letterlijk een koppeling wordt voorzien tussen de handelsruimte en de achtergelegen plantenkwekerij door middel van de aanleg van een verharde verbindingsweg tussen beiden (zie ... voorstelling);

Dat, aangezien beide vergunningsaanvragen één groot commercieel project voor ogen hebben, waarbij het in het achtergelegen tuinbouwbedrijf opgekweekt plantgoed zal getransporteerd worden naar en verkocht worden in de vooraan gelegen commerciële detailhandel, dat een aanzienlijke impact zal hebben op de omgeving, in het bijzonder ten aanzien van verzoekers wiens eigendom rechtstreeks paalt aan zowel de percelen met de plantenkwekerij als de percelen met het appartementsgebouw en handelsruimte, de vergunningsaanvragen ook om die reden tegelijkertijd dienden beoordeeld te worden;

Dat er door het saucissoneren van de aanvraag overigens tegenstrijdigheden zijn ontstaan in de bouwplannen die een correcte gelijktijdige uitvoering van beide vergunningen verhinderen; dat er namelijk in de vergunningsaanvraag m.b.t. de verhardingen aan de plantenkwekerij gesproken wordt van een 2 meter brede doorgang in dolomiet, daar waar de vergunning m.b.t. de nieuwbouw enkel een verhard pad van 1,5 meter breed toelaat; dat

deze twee doorgang, hoewel klaarblijkelijk bedoeld als één en dezelfde doorgang niet eens op elkaar aansluiten; dat bovendien op de plannen die tijdens de hoorzitting nog werden bijgebracht door de vergunningsaanvrager en die verwerende partij dus in rekening heeft genomen bij de beoordeling van de aanvraag, zelfs helemaal geen doorgang meer ingetekend stond naar de achtergelegen plantenkwekerij;

...

Dat verwerende partij, ingevolgde de saucissonering, dus helemaal geen correct beeld werd gegeven van het aangevraagde, waarvan verwerende partij nochtans uitdrukkelijk aangeeft dat dit in functie staat van het achtergelegen tuinbouwbedrijf;

Dat van een zorgvuldig handelende overheid had verwacht mogen worden dat zij de beide aanvragen gelijk zou beoordelen, des te meer gelet op de specifieke hinderaspecten die door verzoekers naar voren werden gebracht in het kader van de beroepsprocedure, inzonderheid de aanzienlijke uitbreiding van het bouwvolume ingevolge de verbouwwerken;

Dat het nieuwbouwproject met handelsruimte, gelet op de grote omvang daarvan, op zich reeds aanzienlijke hinder aan verzoekers zal teweeg brengen, zodat het voor zich spreekt dat deze hinder zal toenemen wanneer voor een aanpalend perceel eveneens een vergunning wordt aangevraagd waardoor de handelsruimte wordt gekoppeld aan een groot tuinbouwbedrijf om zo één groot commercieel landbouwproject te vormen;

Dat de verwerende partij hiermee rekening had moeten houden bij de beoordeling van de aanvraag, minstens had de aanvrager één aanvraag voor de beide panden moeten indienen, teneinde de impact van het project in haar volledigheid en de vergunbaarheid te kunnen inschatten;

Dat er bovendien op gewezen dient te worden dat bepaalde verplichtingen, die onder meer voortvloeien uit de goede ruimtelijke ordening, de bepalingen inzake de watertoets, de mer-screening enz. waaraan de aanvragen dienden getoetst te worden, niet omzeild kunnen worden door de aanvragen voor eenzelfde project op kunstmatige wijze op te splitsen in twee aanvragen;

Dat bijv. de mer-screeningsnota die gevoegd zat bij onderhavige vergunningsaanvraag enkel en alleen de schadelijke effecten van de nieuwbouw handelsruimte met 5 appartementen heeft onderzocht, terwijl in feite moet gekeken worden naar het volledige tuinbouwproject voor zowel professionele als particuliere klanten, met name vanaf de kweek van de planten op de achtergelegen percelen tot aan de transportatie daarvan naar de handelsruimte;

Dat ook de goede ruimtelijke ordening strikt afzonderlijk door verwerende partij werd onderzocht in de bestreden beslissing, ofschoon er uitdrukkelijk wordt aangegeven dat de het aangevraagde in functie staat van het achterliggende tuinbouwbedrijf; dat, ondanks deze uitdrukkelijke erkenning van de onlosmakelijke samenhang van beide aanvragen, de aanvraag m.b.t. de verhardingen aan de plantenkwekerij nergens in de bestreden beslissing figureert, noch in rekening wordt gebracht bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het project in de omgeving;

Dat, wanneer het tuinbouwproject als één geheel wordt gezien, meteen duidelijk wordt dat zulks niet inpasbaar is in de omgeving, zoals blijkt uit onderstaande luchtfoto, inzonderheid omwille van de grote omvang en de zwaar doorwegende commerciële functie;

...

Dat de vergunningsaanvrager de aanvragen klaarblijkelijk heeft gesplitst om te vermijden dat het hele project zou bekeken worden vanuit de planologische bestemming van landelijk woongebied of vanuit de planologische bestemming van agrarisch gebied; dat het hele project immers dermate groot is dat dit niet thuishoort in landelijk woongebied noch in agrarisch gebied en al zeker niet in de onmiddellijke omgeving van de kwestieuze locatie;

Dat dergelijke opsplitsing dus onvermijdelijk zijn impact heeft gehad op de mate waarin het bestuur de aanvraag zorgvuldig kon beoordelen; dat een beoordeling in zijn totaliteit in casu nochtans aangewezen was;

Dat de vergunningsaanvrager de aanvragen klaarblijkelijk heeft gesplitst om te vermijden dat het hele project zou bekeken worden vanuit de planologische bestemming van agrarisch gebied; dat het hele project immers dermate groot is dat dit niet thuishoort in landelijk woongebied noch in agrarisch gebied en al zeker niet in de onmiddellijke omgeving van de kwetsieuze locatie;

Dat dergelijke opsplitsing dus onvermijdelijk zijn impact heeft gehad op de mate waarin het bestuur de aanvraag zorgvuldig kon beoordelen; dat een beoordeling in zijn totaliteit in casu nochtans aangewezen was;

...

Zij voegen hieraan in hun wederantwoordnota nog het volgende toe:

...

26. Er dient te worden opgemerkt dat tussenkomende partij toegeeft dat het om één project gaat dat zij zelf hebben opgesplitst door twee afzonderlijke vergunningsaanvragen in te dienen. In tegenstelling tot hetgeen verwerende partij thans beweert in de antwoordnota gaat het dus zeker niet om twee projecten die ook afzonderlijk hadden kunnen worden vergund.

Zulks is bovendien weinig geloofwaardig. Tussenkomende partij benadrukt telkens dat de nieuwe verbindingsweg tussen de achterliggende serres (die ook dienst doen als verkoopruimten) en de nieuwe verkoopruimten ervoor zorgt dat er een vlotte doorgang kan worden gevormd tussen beide percelen zodat het project feitelijk één geheel kan vormen. De constructies op de beide terreinen zullen ook als één bedrijf worden uitgebaat, zonder dat enig onderscheid zal worden gemaakt tussen de onderdelen. Cliënten zullen ook via de nieuwe verbindingsweg zich een toegang kunnen verschaffen-naar alle onderdelen van het commerciële tuincentra.

Derhalve moet worden vastgesteld dat het project wel degelijk werd opgesplitst, hetgeen de verwerende partij niet heeft toegelaten een correct beeld te vormen van het geheel en een uitspraak te doen over het volledige project ...

De bewering dat zagezegd geen gezamenlijk aanvraag kon worden ingediend omdat het project is gelegen in verschillende bestemmingsgebieden is bovendien ongeloofwaardig en vindt geen steun in de regelgeving.

27. De bewering van verwerende partij dat het niet zou gaan om een milieutechnische eenheid is feitelijk onjuist en bovendien juridisch irrelevant. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze overwegingen niet terug te zijn in de bestreden beslissing, zodat hier geen rekening mee kan worden gehouden.

Een project is onder meer een milieutechnische eenheid indien er een geografische en operationele samenhang is. Er kan in alle redelijkheid niet worden ontkend dat er in deze sprake is van een geografische en operationele samenhang. Dit wordt ook erkend door de vergunninghouder. De bedoeling van de beide vergunningsaanvragen was immers om één groot commercieel project te ontwikkelen, waarbij door onder meer een bijkomende doorsteek cliënten en goederen zich gemakkelijk zouden kunnen bewegen tussen de gebouwen aan de straatzijde en de gebouwen en verhardingen in het landbouwgebied. De beide onderdelen dienden aldus te worden aanzien als één project.

...

2.

Verwerende partij betwist het eerste middel als volgt:

“ ...

1. De verzoekende partijen beweren dat een gedeelte van de aanvraag gelegen is in agrarisch gebied, in het bijzonder gelet op het pad dat toegang geeft tot de kwekerij &: ander project gelegen aan de Ossegemstraat 79A).

Dit is onjuist. Uit de plannen en de bijgevoegde nota's blijkt duidelijk dat de eerste 50m vanaf de straatzijde gelegen is in woongebied met landelijk karakter, wat niet wordt betwist door de verzoekende partijen. Het loutere feit dat zich op het perceel dat is gelegen in woongebied met landelijk karakter een pad bevindt dat verder loopt in het agrarisch gebied (dat geen deel uitmaakt van de aanvraag), betekent niet dat de vergunningverlenende overheid het project moet aftoetsten aan de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. De vergunningverlenende overheid is gehouden door het voorwerp van de aanvraag en dit voorwerp bevindt zich duidelijk in het woongebied met landelijk karakter. Ten overvloede merkt de verwerende partij op dat de verzoekende partijen niet beweren, laat staan aantonen dat het voormelde pad strijdig zou zijn met een bepaald bestemmingsgebied. Aangezien het middel op dit punt vertrekt van een foutieve feitelijke grondslag, moet het worden verworpen.

2. De verzoekende partijen beweren daarnaast dat het project niet op een correcte wijze is afgetoetst aan de planologische voorschriften die van toepassing zijn op het bestemmingsgebied woongebied met landelijk karakter, in het bijzonder wat betreft de inplanting van de handelsactiviteit.

...

In een woongebied met landelijk karakter staan wonen in het algemeen en landbouw op gelijke voet, zodanig dat zij beide hoofdbestemmingen zijn. ...

Een meergezinswoning met vijf woonegelegenheden is niet strijdig met het bestemmingsvoorschrift woongebied met landelijk karakter aangezien dit bestemmingsvoorschrift geen bijkomende voorwaarden inhoudt voor wat betreft de woningbouw. Evenmin is er voor woningbouw in een dergelijk bestemmingsgebied een bijzondere planologische motivering nodig ...

In elk geval is de inplanting van de meergezinswoning, op planologisch vlak, uitdrukkelijk besproken in de bestreden beslissing ...

Rest de vraag of de inplanting van een handelsactiviteit mogelijk is en of een dergelijke inplanting op een bijzondere wijze moet worden gemotiveerd.

...

Volgens artikel 5.1.1.0 van het inrichtingsbesluit kunnen handelsruimten worden ingeplant in een woongebied voor zover deze functies om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd en zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De hoofdfunctie in een woongebied is dus 'wonen', maar nevenbestemmingen zijn toegelaten voor zover zij de hoofdfunctie niet in het gedrang brengen.

In de bestreden beslissing is in het kader van de planologische toetsing uitdrukkelijk gemotiveerd dat de handelsfunctie niet moet worden afgezonderd en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening ...

3. Volgens de verzoekende partijen wordt de oppervlakte van de handelsfunctie op volledig foutieve ingeschat in de bestreden beslissing ...

De verzoekende partijen vertrekken van een foutieve lezing van de bestreden beslissing. ... Uit de hierboven geciteerde overweging (e) met betrekking tot de handelsfunctie blijkt daarenboven dat de deputatie wel degelijk rekening heeft gehouden met alle activiteiten in het kader van de commerciële nevenactiviteit, aangezien zij overweegt dat "Het niet de

bedoeling [kan] zijn dat de verkoop van eigen gekweekt plantgoed of opgekweekt plant- en potplantgoed vanuit het landelijk woongebied stilaan zal worden uitgebreid tot in het agrarisch gebied, en de "zoneringsgrens en de daarbij horende toelaatbare activiteiten hier gerespecteerd [dient] te worden". De beweringen van de verzoekende partijen dat alle activiteiten van de aanvragers moeten worden gekaderd binnen de vergunde commerciële nevenactiviteit gaat in tegen de documenten van het aanvraagdossier en tegen de vergunning ... waarin de commerciële activiteit duidelijk en op een gemotiveerde wijze wordt afgebakend binnen het woongebied met landelijk karakter.

...

4. Volgens de verzoekende partijen had, gelet op de weigering van de vergunning in 2015, ook onderhavige vergunning moeten worden geweigerd.

...

Onderhavig project is immers niet vergelijkbaar met het project dat aanleiding heeft gegeven tot de weigeringsbeslissing in 2015. De deputatie motiveert onder meer in de overwegingen (f) en volgende van de bestreden beslissing dat het project tegemoet komt aan de opmerkingen die zijn gemaakt in 2015, onder meer omdat bij het vorige project het parkeren plaatsvond in de tuinzone en de achteruitbouwstrook en de breedte van het perceel bijna volledig benut werden. Ook werd er in de weigeringsbeslissing van 30.04.2015 duidelijk aangegeven dat het appartementsgebouw een schaalbreuk zou betekenen met de omgeving omdat het te breed is en de uitstraling te zwaar, onder meer door de afwerking met een plat dak. Er kan dan ook geen sprake zijn van een schending van het rechtszekerheidsbeginsel.

...

5. Volgens de verzoekende partijen moet worden opgemerkt dat, gelet op de voorziene verhandingen, verschillende handelsactiviteiten plaatsvinden in agrarisch gebied.

Deze argumentatie is strijdig met de documenten van het aanvraagdossier en met de overwegingen in de bestreden beslissing. Hieruit blijkt duidelijk dat de handelsactiviteiten (commerciële nevenactiviteit) worden beperkt tot het woongebied met landelijk karakter, onder meer gelet op de inplanting van de woning en de parkeerplaatsen die zijn gelegen aan de straatzijde (en niet meer in de tuinzone zoals het geval was in de vorige aanvraag).

...

6. Tenslotte merken de verzoekende partijen op dat de planologische bestemming niet op een concrete wijze en op basis van bewijskrachtige documenten is geverifieerd, hoewel de verzoekende partijen hier in hun nota bezwaren over hadden geuit.

De verwerende partij stelt vast dat de verzoekende partijen een andere draagwijdte trachten te geven aan de argumentatie die is ontwikkeld in het beroepschrift ... en in de replieknota ... In het beroepschrift en in de replieknota hebben de verzoekende partijen op dit punt 'slechts' betoogd dat er sprake is van een planologisch probleem omdat het perceel voor een gedeelte is gelegen in agrarisch gebied en het project samen moet worden beoordeeld met de achtergelegen kwekerij. De verzoekende partijen hebben echter niet geargumenteed dat het bouwproject zoals opgenomen in de plannen gelegen zou zijn binnen het agrarisch bestemmingsgebied. ... De deputatie kon dan ook op correcte wijze oordelen: "Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed volledig gelegen in een woongebied met een landelijk karakter, met name een lineaire strook van 50m langs de Ossegemstraat. Gelet op de argumenten die de verzoekende partijen hebben aangebracht in graad van administratief beroep rustte er op dit punt geen verstrengde motiveringsverplichting op de verwerende partij.

..."

Zij voegt hieraan in haar laatste nota nog het volgende toe:

"...

In de wederantwoordnota werken de verzoekende partijen hun middel verder uit en beweren zij aan de hand van meerdere veronderstellingen dat het zou gaan om een louter commercieel project waarbij de particuliere klanten toegang hebben tot de open ruimten voor verkoop achter het nieuwe gebouw.

De verwerende partij merkt op dat deze aanvullende argumentatie laattijdig is en bijgevolg onontvankelijk. De concrete elementen die de verzoekende partijen aanbrengen in hun wederantwoordnota ... hadden immers kunnen/moeten worden aangebracht in het verzoekschrift.

Voor zover als nodig merkt de verwerende partij op dat ... de argumentatie van de verzoekende partijen strijdig is met de documenten van het aanvraagdossier waaruit duidelijk blijkt dat de handelsactiviteiten (commerciële nevenactiviteit) worden beperkt tot het woongebied met landelijk karakter. Indien de verzoekende partijen van oordeel zouden zijn dat de aanvrager de bestemmingsvoorschriften of de vergunningsvoorwaarden schendt - door bijvoorbeeld particuliere klanten toe te laten tot de open verkoopruimtes -, dan moeten zij zich richten tot de handhavende overheid ...

Voor zover als nodig merkt de verwerende partij nog op dat de argumentatie van de verzoekende partijen over de grens van het woongebied met het agrarisch gebied (50m) ongeloofwaardig is aangezien hun tuin volgens hun eigen berekeningen voor meer dan de helft in agrarisch gebied is gelegen ...

...

Verwerende partij betwist het derde middel als volgt:

...

Onderhavige beslissing heeft betrekking op de oprichting van een gebouw gelegen in landelijk woongebied (handelsruimte & appartementen), terwijl het andere besluit van de deputatie betrekking heeft op kleine aanpassingswerken aan een bestaande en hoofdzakelijk vergunde plantenkwekerij gelegen in agrarisch gebied. Dit zijn duidelijk twee onderscheiden projecten. Het feit dat de handelsruimte in eerste instantie dienstig zal zijn voor de plantenkwekerij betekent niet dat het op te richten gebouw en de uitrusting van de plantenkwekerij als één project moet worden aanzien. De handelsruimte betreft immers een commerciële nevenactiviteit die thuishoort in woongebied, en niet in agrarisch gebied. Bovendien bestaat er tussen beide activiteiten - agrarisch en handel - geen dergelijke band dat er sprake zou zijn van twee projecten die 'onlosmakelijk' met elkaar verbonden zijn, en waarbij zich een gezamenlijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening opdringt.

Er is dus geen sprake van enig "saucissioneren van het project". De verzoekende partijen slagen er niet in het tegendeel aan te tonen. De argumentatie van de verzoekende partijen mist bijgevolg feitelijke en juridische grondslag.

In casu is er evenmin sprake van een milieutechnische eenheid waarvoor een milieueffectrapport had moeten worden opgesteld.

Artikel 1.1.2, 51, 8° DABM definieert een milieutechnische eenheid als volgt ...

Uit deze definitie volgt dat de onderlinge geografische, materiële of operationele samenhang kan wijzen op de aanwezigheid van een milieutechnische eenheid. Er wordt met andere woorden beoordelingsruimte gelaten aan de vergunningverlenende overheid om uit te maken of twee inrichtingen moeten worden beschouwd als een milieutechnische eenheid. ... de Raad van State heeft ... geoordeeld dat de band van onderlinge afhankelijkheid tussen twee inrichtingen is bewezen wanneer zij zonder elkaar onvolledig zijn. Volgens de Raad van State is er geen sprake van een dergelijke band wanneer de verwezenlijking van de projecten op afzonderlijke wijze kan gebeuren.

...

Ook in casu is het duidelijk dat er een zekere geografische band bestaat tussen de plantenkwekerij en het op te richten gebouw, maar deze band is niet van aard om te kunnen spreken van één project dat noodzakelijkerwijs in zijn geheel aan de milieueffectenrapportage moet worden onderworpen. Uit de aanvraag en de bestreden

beslissing blijkt bovendien dat de plantenkwekerij reeds bestond - is dus geen "project" - en hoofdzakelijk vergund was, zodat er geen sprake kan zijn van afzonderlijke "projecten". Het is ook zonneklaar dat de verwezenlijking van de beide "projecten" op afzonderlijke wijze kan gebeuren.

Bijgevolg houden de verzoekende partijen ten onrechte voor dat een Mer-screeningsnota moest worden opgesteld voor beide projecten. ...

*Tenslotte moet worden vastgesteld dat het pad dat toegang geeft tot de plantenkwekerij in onderhavig project wel degelijk is vergund voor een breedte van 2m ... Daarnaast volgt ... duidelijk uit de plannen dat het voormelde pad toegang geeft tot de plantenkwekerij.
..."*

Zij voegt hieraan in haar laatste nota nog het volgende toe:

*"...
Volledigheidshalve verwijst de verwerende partij naar een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen ...*

*Gelet op de deze rechtspraak moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen ten onrechte beweren dat de aanvrager zijn project niet kan opsplitsen. Bovendien moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen geenszins aantonen dat zij belangenschade hebben geleden en/of in hun rechten zijn beknot om op nuttige wijze bezwaren in te dienen, in het bijzonder gelet op het feit dat beide aanvragen parallel zijn verlopen en zijn uitgemond in twee vergunningen verleend op dezelfde datum (09.06.2016).
..."*

3.

Tussenkomende partij betwist het eerste middel als volgt:

*"...
De verzoekende partijen insinueren dat de tussenkomende partij enkel tot doel heeft één commercieel project te realiseren; een commercieel project dat niet alleen betrekking heeft op de stedenbouwkundige vergunning in kwestie maar ook op de gebouwen die gelegen zijn in het agrarisch gebied waarvoor recent faciliterende voorzieningen werden vergund ...*

De verzoekende partij wijzen vervolgens op de verbindingsweg tussen de serres en de winkel. Deze verbindingsweg wordt gebruikt om de planten van de serre naar de winkel te brengen met een kar of heftruck ... (uitsluitend voor het verplaatsen van producten uit de serre naar de winkel) ...

Deze veronderstellingen van de verzoekende partijen dat één groot commercieel project zou kunnen gerealiseerd worden is een hypothese of veronderstelling die door verzoekende partijen in hun verzoekschrift niet aangetoond wordt en ook niet blijkt uit de verleende stedenbouwkundige vergunningen.

De verzoekende partijen focussen op één grootschalig commercieel project om hun argument van planologische onverenigbaarheid te kunnen aantonen of bewijzen.

*...
In de mate dat de indicatieve aanduiding van de grens tussen het landbouwgebied en het landelijk woongebied zoals afgebeeld door de verzoekende partijen ... zou samenvallen met de lijn op het gewestplan dan nog kan deze strook van 10 meter breedte niet aangenomen worden als de kantelstrook waardoor de RvVb zou moeten besluiten tot er één groot commercieel project in het landbouwgebied en het landelijk woongebied.*

Deze strook wordt in werkelijkheid ook gebruikt voor het kweken van planten en struiken in volle grond; daardoor is er de binding van de plant/struik met de grond als voedselbron en derhalve planologische verenigbaarheid.

...

De verzoekende partijen wijzen er trouwens op dat het landelijk woongebied ook bestemd is voor landbouwbedrijven. De verzoekende partijen geven aan dat de netto handelsruimte 248 m² bedraagt; de verzoekende partijen geven ook aan dat er een binding is tussen de teelt in het agrarisch gebied en de commerciële ruimte voor de verkoop van planten, bloemen en decoratiemateriaal in het landelijk woongebied.

Daardoor geven de verzoekende partijen ook expliciet dat aan de commerciële ruimte een ondergeschikte functie is bij het bedrijf Van Doorslaer.

Tussenkomen de partij richt deze commerciële ruimte als een ondergeschikte functie op in het landelijk woongebied ingeplant; een landelijk woongebied die (ondergeschikte) commerciële of handelsfuncties (bakker, slager, apotheker, kleding, bloemenwinkels, kruideniers ...) toelaat en waarbij i.c. ook nog vastgesteld kan worden dat de toelaatbare commerciële functie ook nog eens verbonden is aan landbouwproducten (planten, struiken, bloemen) die dan ook nog op een korte afstand in het landbouwgebied worden gekweekt.

Derhalve is er ook op het vlak van kweek van planten en bomen een planologische verenigbaarheid met het landelijk woongebied en met het agrarische gebied.

...

De verzoekende partijen slagen er niet in om de complementaire ondergeschikte commerciële functie die gelet op de aard van de aangeboden producten (planten, struiken) in een direct in verband staat met de opbrengsten uit de naastliggende agrarische activiteit en in een direct verband staat met de behoeften van de bewoners (aankopen van planten/bloemen voor de persoonlijke huiselijke en tuinsfeer) in het landelijk woongebied, te kaderen binnen de planologische voorschriften in die mate dat deze omkadering door de verzoekende partijen tot planologische onverenigbaarheid zou moeten doen besluiten.

Daarom worden door de verzoekende partijen op tweeërlei wijze veronderstellingen bijgebracht (1ste veronderstelling: één groot commercieel project met naastliggende agrarische activiteit van teelt en 2de veronderstelling: oppervlakte van verkoop in buiten lucht is verondersteld groter (+ 250 m²)) om het commercieel project zoals aangegeven in de vergunning in kwestie een omvangrijker karakter te geven dan hetgeen uit de plannen blijkt.

...”

Zij voegt hieraan in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

“...

Verzoekende partijen gebruiken twee begrippen om dit groot commercieel centrum te duiden.

– Het zogenaamde groot commercieel centrum slaat voor de verzoekende partijen op de binnen - en de buitenruimte op het perceel dat gelegen is in het landelijk woongebied ...

Uit de afmetingen en de inrichting van de commerciële binnenruimte die in verbinding staat met de buitenruimten kan volgens de verzoekende partijen duidelijk afgeleid worden dat het om één commercieel project gaat.

– Verder spreken de verzoekende partijen over één grote commerciële entiteit als de verzoekende partijen er ook de serres bij het groot commercieel centrum betrekken.

... verzoekende partijen volledig voorbij gaan aan de vergunde plannen van de serres en doen alsof deze plannen niet bestaan. ...

Op deze plannen staan de toegelaten functies aangeduid en deze functies met naleving van de voorwaarden in de vergunning moeten nageleefd worden.

...

In welke mate de verwerende partij geen idee zou kunnen hebben gehad van het geheel is niet aangetoond en is ook niet ernstig om reden dat de verzoekende partijen ook lopende de administratieve beroepsprocedure de koppeling van beide aanvragen hebben gemaakt, dat de Deputatie de beide zaken heeft behandeld tijdens dezelfde hoorzitting en over deze aanvragen heeft beslist op dezelfde zitting van de Deputatie.

De focus van de verzoekende partijen ligt op de realisatie van één commercieel project terwijl uit de goedgekeurde plannen het tegendeel blijkt.

...

Aan deze eigen veronderstellingen koppelt de verzoekende partijen dan de regelgeving die op deze veronderstelling zou kunnen van toepassing zijn, om vervolgens dan te kunnen aangeven dat deze regels niet nageleefd worden. Op die wijze wordt het werkelijk voorwerp van de vergunning vervangen door een 'verondersteld' voorwerp waardoor de vergunning op basis van wetgeving die van toepassing is op dit verondersteld voorwerp zou moeten vernietigd worden

Doordat de verzoekende partijen om hun betoog ernstig te doen lijken, eerst het voorwerp van de vergunningsaanvraag wijzigt door zich te baseren op haar eigen vermoedens en veronderstellingen en deze vermoedens als een werkelijkheid onder de vorm van 'onbetwistbare' feiten wil doen aannemen, moet de tussenkommende partij doen besluiten dat het middel niet gegrond is.

De plannen met de toegelaten functies zijn vergund.

Uit deze goedgekeurde plannen blijkt geen groot commercieel project.

...

Wat betreft het zogenaamde groot commercieel centrum vermeld onder het eerste koppelteken wordt door de tussenkommende partij vastgesteld dat de verzoekende partijen de binnen - en de buitenruimte op het perceel dat gelegen is in het landelijk woongebied ... ook als een groot commercieel tuincentrum kwalificeren; terwijl in landelijk woongebied de verkoopoppervlakte die kan vergund worden niet in een verhouding moet staan van boven of ondergeschiktheid. De commerciële activiteit kan als een zelfstandige commerciële functie vergund worden in het landelijk woongebied; deze functie moet niet in een ondergeschikt verband staan t o v een andere functie op het perceel. ...

In de voorschriften die gelden voor het landelijk woongebied worden geen bepalingen opgenomen die opleggen dat commerciële functie enkel kunnen vergund worden in een band van ondergeschiktheid.

De buitenruimte wordt gebruikt voor het verder opkweken van de planten met een faciliteit voor klanten om deze planten te bekijken en te kopen. In die mate zijn de kweek en de verkoop in deze buitenruimte in het landelijk woongebied nevenfuncties.

..."

Tussenkommende partij betwist het derde middel als volgt:

" ...

In dit derde middel ligt de focus van de verzoekende partijen opnieuw op het samenvoegen van de vergunningsaanvraag m b t de faciliterende mitigerende maatregelen bij een vergunde plantenkwekerij en van de vergunningsaanvraag voor een verkoopruimte en - zone voor planten, struiken en bloemen.

Tussenkommende partij wil er eerst op wijzen dat de beide vergunningsaanvragen door de Deputatie werden beoordeeld op dezelfde zitting van 9 juni 2016.

Vervolgens wil tussenkomende partij aangeven dat de eerste aanvraag enkel handelde over faciliterende voorzieningen die een mitigerende werking hebben voor de effecten die verbonden zijn aan exploitatie van een plantenkwekerij.

Tussenkomende partij stelt dat de door de verzoekende partijen gevraagde samenvoeging van beide aanvragen enkel tot het besluit kan hebben dat de vergunde mitigerende maatregelen bij de plantenkwekerij de draagkracht voor de bouw van een commerciële ruimte voor de verkoop van planten in de omgeving vergroot.

Tussenkomende partij wijst er op dat de verbindingsweg tussen de kweekruimte in het agrarisch gebied en de verkoopruimte in het landelijk woongebied een positief effect heeft op de mobiliteit; een bevoorrading van de winkel zal immers niet moeten gebeuren via de Ossegemstraat die voor deze bevoorrading langs deze straat tweemaal moet overgestoken worden.

Verzoekende partijen willen ook niet aannemen dat de loodsen en serres van de plantenkwekerij reeds lange tijd geleden vergund en in gebruik zijn.

De samenvoeging van de aanvragen die op 9 juni 2016 door de Deputatie beslist zijn kunnen derhalve aan de vergunde loodsen en serres, ook wat de functie betreft, niets wijzigingen ...

*...
De verzoekende partijen poneren ... nog eens met een stelligste zekerheid dat beide vergunningsaanvragen één groot commercieel project voor ogen hebben en daardoor een aanzienlijke impact zal hebben.*

*Deze vaststelling van de verzoekende partijen wordt tegengesproken door het voorwerp van de beide vergunningsaanvragen en door de hierboven aangegeven historiek van de verleende vergunningen voor een plantenkwekerij.
..."*

Zij voegt hieraan in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

*"...
Het voorwerp van de vergunningsaanvragen is nochtans duidelijk ...*

In hoofde van de vergunningsaanvrager noch in de beslissing van de verwerende partij is er enige mate van pogingen tot misleiding van de verzoekende partijen.

*In de mate mist het derde middel grondslag om de ingeroepen wetsbepalingen betreffende grootschalige commerciële projecten te laten toepassen door de verwerende partij.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen steunen beide middelen in essentie op de vaststelling dat het werkelijk oogmerk van tussenkomende partij erin bestaat om, op basis van de met de bestreden beslissing vergunde aanvraag en de tegelijkertijd nagestreefde aanvraag voor (onder meer) een nieuwe verbindingssas in dolomiet van 2 m breed op de aanpalende percelen, een commercieel tuincentrum uit te baten in zowel het woongebied met landelijk karakter als het aansluitend agrarisch gebied.

In het eerste middel stellen zij dat de aanvraag strijdig is met de planologische bestemming volgens het gewestplan. Enerzijds is de handelsruimte, met name de buitenruimte met verharde zones, deels gelegen in agrarisch gebied, alwaar er geen (louter) commerciële detailhandel is

toegelaten, terwijl de commerciële detailhandel vanuit de handelsruimte via de nieuwe verbindingssas ook (deels) zal plaatsvinden in de aansluitende boom- en plantenkwekerij in agrarisch gebied. Anderzijds is een meergezinswoning met dergelijke handelsruimte vreemd aan de ordening in de onmiddellijke omgeving in het landelijk woongebied. Zij menen dat uit de bestreden beslissing alleszins niet blijkt dat verwerende partij de planologische verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanvoorschriften afdoende onderzocht en motiveerde in het licht van hun bezwaren daaromtrent terloops het openbaar onderzoek en de administratieve beroepsprocedure.

In hun derde middel stellen zij dat tussenkomende partij ten onrechte twee afzonderlijke aanvragen indiende in functie van het beoogde commercieel tuincentrum, waardoor verwerende partij de ruimtelijke inpasbaarheid van de samenhangende aanvragen, inzonderheid gelet op de nieuwe verbinding tussen de handelsruimte en het landbouwbedrijf, niet zorgvuldig en met kennis van zaken kon beoordelen in het licht van het globale project, onder meer wegens ontstentenis van een project-m.e.r.-screeningsnota waarin de cumulatieve effecten van beide aanvragen worden getoetst.

2.

De bouwpercelen zijn, althans volgens de bestreden beslissing, volledig gelegen in woongebied met landelijk karakter, *“met name een lineaire strook van 50 m langs de Ossegemstraat”*. De artikelen 5.1.1.0 (inzake de woongebieden), 6.1.2.2 (inzake de woongebieden met landelijk karakter) en 11.4.1 (inzake de agrarische gebieden) Inrichtingsbesluit luiden respectievelijk als volgt:

*“1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.
Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.”*

*“1.2. aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:
1.2.2. de woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;”*

“4.1. 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. ...”

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de

mobilitateimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;”

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze, en met inachtneming van de bezwaren en de adviezen, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling moet betrekken. Verwerende partij dient daarbij in eerste instantie te onderzoeken in hoeverre er in redelijkheid kan worden aangenomen dat de aangevraagde handelingen een woonbestemming hebben en inpasbaar zijn in het landelijk woongebied aldaar, en of de aanvraag geen voorwendsel is voor constructies of handelingen die niet thuishoren in woongebied met landelijk karakter dan wel in het aansluitende agrarisch gebied. Hoewel het in beginsel toekomt aan de aanvrager om de handelingen waarvoor hij een vergunning aanvraagt te kwalificeren, dient verwerende partij de werkelijke aard hiervan te beoordelen, en op basis daarvan de bouw aanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid uit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt te toetsen.

De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

De bestreden beslissing betreft *“het oprichten van een handelsruimte met 5 wooneenheden en ondergrondse garage”*. Zoals blijkt uit het administratief dossier en uit de bestreden beslissing, is voorliggende aanvraag gerelateerd aan de eveneens door tussenkomende partij quasi tegelijkertijd ingediende aanvraag voor *“de regularisatie van verhardingen, gebruik van bestaande verhardingen, gebruik van een container binnen serre C als refter werknemers en kantoor, nieuwe opening van schuifpoort in serre C en verbindingssas in dolomiet van 2 m breed naar te realiseren detailhandel”* op een aan de aanvraagpercelen palend terrein in agrarisch gebied, die door verwerende partij op dezelfde datum als de bestreden vergunning werd ingewilligd (en waarvan verzoekende partijen eveneens de vernietiging vorderen in de procedure gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0789/SA). De relatie tussen deze aanvragen blijkt onder meer uit de beschrijving op het bouwplan van een deel van de nieuwe verharding als *“verharding voor doorgang naar kwekerij”*. In dezelfde zin betreft het voorwerp van de gerelateerde aanvraag onder meer een *“verbindingssas in dolomiet van 2 m breed naar te realiseren detailhandel”*,

waarbij de nieuwe verharding in de bufferzone op het bouwplan wordt omschreven als *“verharde toegangsweg noodzakelijk om planten, bomen en hagen aan ‘nog aan te vragen’ aansluitende kleinhandel over te maken”*. Beide aanvragen, die uitgaan van dezelfde aanvrager, hangen derhalve geografisch nauw samen, gezien ze betrekking hebben op aansluitende percelen, waarbij er wordt voorzien in een nieuwe doorgang tussen de nieuwe handelsruimte en het bestaande landbouwbedrijf. Voorts bestaat er tussen deze aanvragen eveneens een nauwe operationele samenhang, gezien de handelsruimte (mede) in functie staat van de verkoop van de in de achterliggende (landbouw)exploitatie gekweekte en opgekweekte planten en bomen, waarbij de nieuwe verharding voor doorgang naar kwekerij en de nieuwe verbindingsas in dolomiet geen enkel nut hebben indien deze handelsruimte niet wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld doordat de stedenbouwkundige vergunning voor deze handelsruimte wordt vernietigd).

Ongeacht de discussie in hoeverre tussenkomende partij in het licht van de onderlinge samenhang tussen voorliggende aanvraag en de aanvraag voor onder meer een verbindingsas in dolomiet vermocht om (quasi tegelijkertijd) twee afzonderlijke aanvragen in te dienen, zonder de opmaak van een m.e.r.-screeningsnota voor het globale project, stond het (in het licht van onder meer het zorgvuldigheidsbeginsel) aan verwerende partij om de ruimtelijke inpasbaarheid van het globale project te beoordelen, temeer gelet op de bemerkingen daaromtrent van verzoekende partijen terloops het openbaar onderzoek en de administratieve beroepsprocedure. Zij diende daarbij met name op gemotiveerde wijze de onderlinge relatie te beoordelen tussen de handelsruimte en het aanpalende landbouwbedrijf, in het licht van het onderzoek naar de conformiteit van de aanvraag met de gewestplanbestemming en haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid wat betreft het aandachtspunt inzake de hinderaspecten en de mobiliteitsimpact.

4.

Wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften, besluit verwerende partij in de bestreden beslissing dat *“het goed volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse volledig is gelegen in een woongebied met een landelijk karakter, met name een lineaire strook van 50m langs de Ossegemstraat”*, en dat *“het bouwen van een appartementsgebouw met een gelijkvloerse handelsruimte niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften”*. Zij stelt dat hoewel *“het duidelijk is dat in het betrokken gedeelte van de straat eengezinswoningen primeren”*, *“er in de onmiddellijke omgeving van het goed toch enkele oudere en recentere meergezinswoningen zijn te vinden”*, zodat *“de voorliggende aanvraag geen precedent vormt aangezien de typologie reeds geïntroduceerd is in de omgeving”*. Voorts stelt zij dat *“de handelsruimte in functie staat van het achterliggende tuinbouwbedrijf”*, alwaar *“de verkoop van eigen gekweekt plantgoed of opgekweekt plant- en potplantgoed werd toegelaten als ondergeschikte nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf”* en *“commerciële detailhandel werd uitgesloten”*, zodat *“de commerciële ruimte in de voorliggende aanvraag dus een oplossing zal bieden voor de detailhandelsactiviteit en/of voor de verkoop van de planten”*. In dit kader benadrukt zij *“dat in het agrarisch gebied de eigen kweek van planten de hoofdactiviteit moet blijven, en dat de vergunde gebouwen ook voor deze activiteit bestemd blijven”*, zodat *“het niet de bedoeling kan zijn dat de verkoop van eigen gekweekt plantgoed of opgekweekt plant- en potplantgoed vanuit het landelijk woongebied stilaan zal worden uitgebreid tot in het agrarisch gebied”* en *“de zoneringsgrens en de daarbij horende toelaatbare activiteiten dient gerespecteerd te worden”*.

5.

Verzoekende partijen stelden zowel in hun bezwaarschrift als in hun beroepschrift (onder meer) expliciet dat *“zoals blijkt uit onderstaande vergelijkende kaart van Geopunt, het achterste gedeelte van het kwestieuze perceel (een strook van ongeveer 10m breed) is gelegen in*

agrariſch gebied”, zodat “*er met andere woorden een ſtuk agrariſch gebied wordt aangewend voor de uitbating van een detailhandel*”. Dit ſtandpunt vindt klaarblijkelijk ſteun in de aanduiding van de bouwpercelen op de digitale kaart van het geweſtplan door de provinciale ſtedenbouwkundige ambtenaar, zoals gevoegd als bijlage bij haar verſlag (waarop het deel van de percelen achter de garages op het links aanpalende perceel over de volledige breedte van het bouwterrein wordt geſitueerd in agrariſch gebied). Gelet op de betwisting omtrent de ligging volgens het geldende geweſtplan van een deel van de beoogde handelsruimte in agrariſch gebied, kon verwerende partij in de beſtreden beſlissing niet ‘zonder meer’ ſtellen dat “*het goed volgens het geweſtplan volledig is gelegen in een woongebied met een landelijk karakter*”. Dergelijke loutere affirmatie volſtaat in het licht van de (herhaalde) pertinente opmerkingen daaromtrent van verzoekende partijen niet om te voldoen aan de motiveringsplicht met betrekking tot de juiste feitenvinding. Het ſtond aan verwerende partij om (onder meer) aan de hand van het originele geweſtplan en de ingediende plannen de juiste ligging te bepalen van de onderscheiden onderdelen van de aanvraag, inzonderheid het achterſte (grootſte) deel van zowel de buiteninrichting van de handelsruimte (met verhardingen, waaronder een deel van de verharding voor doorgang naar kwekerij, “*zone voor plaatsen hoogſtammige bomen + hagen voor verkoop*” en “*zone voor plaatsen planten voor verkoop*”) als de tuin bij het gelijkvloers appartement, en dit tot uiting te brengen in de beſtreden beſlissing.

De loutere aanname in de beſtreden beſlissing dat de bouwpercelen volledig zijn gelegen binnen woongebied met landelijk karakter betreft in het licht van de bezwaren van verzoekende partijen terloops de vergunningsprocedure inzake de conformiteit van de aanvraag met het geweſtplan geen afdoende motivering, die getuigt van een zorgvuldig onderzoek naar de ligging van de zonegrens tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrariſch gebied, en de gebeurlijke implicaties voor de verenigbaarheid van de aanvraag met de geldende ſtedenbouwkundige voorschriften.

6.

Er wordt vaſtgeſteld dat het beſtaande landbouwbedrijf van tussenkommende partij, in functie waarvan de nieuwe handelsruimte volgens de beſtreden beſlissing wordt opgericht, teneinde een oplossing te bieden voor de in het agrariſch gebied verboden commerciële detailhandel en beperkte verkoop van eigen plantgoed, een boom- en plantenkwekerij betreft. De (beſtemmingsconforme) hoofdactiviteit van dit bedrijf dient zich dan ook te richten op het kweken en opkweken van planten en bomen. Het opkweken veronderſtelt daarbij een daadwerkelijke inbreng van de landbouwer, waarbij hij de aangekochte planten gedurende een welbepaalde periode onder zich houdt met het oog op een daadwerkelijke doorgroei, en deze planten derhalve niet zonder meer beſchikbaar ſtelt voor verkoop. Zo kan de loutere aankoop en doorverkoop van bijvoorbeeld tropiſche planten of olijfbomen, zonder een periode van onbeſchikbaarheid met het oog op een daadwerkelijke doorgroei, niet worden beſchouwd als een eigen opkweek. Zoals blijkt uit de beſtreden beſlissing, kan tussenkommende partij als nevenactiviteit bij het landbouwbedrijf ook eigen gekweekte en opgekweekte planten en bomen verkopen. Deze commerciële plantenverkoop van eigen plantgoed dient evenwel te allen tijde beperkt en ondergeſchikt te blijven aan de agrariſche hoofdactiviteit houdende het kweken en opkweken van planten.

Hoewel verwerende partij het ondergeſchikt karakter van de commerciële plantenverkoop van eigen plantgoed in agrariſch gebied meermaals benadrukt, en expliciet ſtelt dat “*het niet de bedoeling kan zijn dat de verkoop van eigen gekweekt plantgoed of opgekweekt plant- en potplantgoed vanuit het landelijk woongebied ſtilaan zal worden uitgebreid tot in het agrariſch gebied*”, bevat de beſtreden beſlissing geen pertinente motivering met betrekking tot de

onderlinge relatie tussen de nieuwe handelsruimte in het woongebied met landelijk karakter en de betreffende nevenactiviteit in het aanpalende agrarisch gebied. Verwerende partij motiveert met name niet in welke mate de door haar (tegelijkertijd) verleende stedenbouwkundige vergunning voor (onder meer) een nieuwe verbindingssas tussen de handelsruimte en het landbouwbedrijf in het buffergebied op het aanpalend perceel niet tot gevolg zal hebben dat de commerciële plantenverkoop van eigen plantgoed in het agrarisch gebied (als beperkte nevenactiviteit) uitgroeit tot een (met de bestemming strijdige) activiteit die niet langer ondergeschikt is aan de (bestemmingsconforme) boom- en plantenkwekerij.

Uit niets blijkt dat de verharding voor doorgang naar kwekerij en de daarop (in beginsel) aansluitende nieuwe verharding in de bufferzone louter dienen om het eigen op het landbouwbedrijf (op)gekweekt plantgoed te transporteren naar de handelsruimte. Deze verbinding kan op basis van de plannen evengoed worden gebruikt als toegang voor klanten van de handelsruimte tot de serres (via de nieuwe schuifpoort) en de achterliggende kweekzone, waarin volgens de gerelateerde stedenbouwkundige vergunning voor handelingen in het agrarisch gebied bovendien eveneens bijkomende verhardingen worden voorzien in functie van de *“beperkt toegelaten nevenactiviteit”*. Dit blijkt overigens reeds uit de stedenbouwkundige vergunning (in eerste aanleg) van het college van burgemeester en schepenen van 15 februari 2016, waarin wordt overwogen dat *“een kleinschalige volledig waterdoorlatende verbinding op maat van de voetganger of een kleine tuinmachine aanvaard kan worden zodanig dat de gekweekte planten kunnen gebracht worden naar de commerciële ruimte en de bezoekers van de detailhandel de planten kunnen uitkiezen op de kwekerij”*. Op basis van de bouwplannen valt derhalve niet uit te sluiten dat klanten hun auto parkeren ter hoogte van de handelsruimte, en via de nieuwe verbinding doorheen de bufferzone toegang nemen tot het agrarisch gebied, alwaar de gevraagde extra parkeerplaatsen juist niet worden vergund om te garanderen dat de commerciële verkoop van eigen plantgoed ondergeschikt blijft aan de agrarische hoofdactiviteit. De overweging dat *“de commerciële ruimte in de voorliggende aanvraag dus een oplossing zal bieden voor de detailhandelsactiviteit en/of voor de verkoop van de planten”* vindt geen afdoende steun in het dossier (net zomin als de overweging in de stedenbouwkundige vergunning voor de handelingen in het agrarisch gebied dat *“de activiteiten als het ware uiteen worden getrokken en verspreid over 2 gebieden die planologisch anders bestemd zijn”*, waardoor *“de strijdigheden die er waren/zijn op deze manier kunnen worden opgelost”*). Uit de bestreden beslissing blijkt niet in welke mate de vergunde werken in het licht van de vergunning voor (onder meer) de nieuwe verhardingen en de nieuwe schuifpoort in het agrarisch gebied niet tot gevolg zullen hebben dat de commerciële verkoop van de (op)gekweekte planten en bomen in het agrarisch gebied niet (langer) ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit van boom-en plantenkwekerij.

Gelet op de betwisting inzake de conformiteit van de aanvraag met de gewestplanbestemming, mede in het licht van de daarmee gerelateerde aanvraag voor handelingen in het aanpalende agrarisch gebied, stond het aan verwerende partij om een zorgvuldig onderzoek te voeren met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften, en haar beslissing terzake afdoende te motiveren. Hoewel wordt overwogen dat *“de handelsruimte in functie staat van het achterliggende tuinbouwbedrijf”*, maken de handelingen met betrekking tot dit landbouwbedrijf, en met name de nieuwe verbindingsweg in de bufferzone die volgens tussenkomende partij enkel nuttig is voor de bevoorrading van de handelsruimte, geen deel uit van voorliggende aanvraag. Uit niets blijkt dat het landbouwbedrijf in agrarisch gebied de bestemmingsconformiteit van de handelsruimte in woongebied met landelijk karakter niet in het gedrang brengt en omgekeerd.

Wat betreft de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in de bestreden beslissing (onder meer) overwogen dat “*de handelsfunctie zich bij de vorige aanvraag enkel in het gebouw bevond terwijl nu ook de tuinzone wordt ingericht in functie van de zaak*”, maar dat “*het terrein is gelegen in landelijk woongebied waar dergelijke functie aanvaardbaar is, temeer omdat de activiteit geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt voor de buurtbewoners*”, terwijl “*er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien*”. Ook wat betreft de beoordeling van de hinderaspecten en de mobiliteitsimpact wordt in de bestreden beslissing ten onrechte voorbijgegaan aan de onderlinge ruimtelijke samenhang tussen voorliggende aanvraag en de aanvraag voor handelingen met betrekking tot het aanpalende landbouwbedrijf. Bij het beoordelen van de hinderaspecten van een aanvraag dient rekening te worden gehouden met alle onderdelen van een inrichting, zelfs indien de aanvraag wordt beperkt tot bepaalde onderdelen. Zoals gesteld kan op basis van het dossier niet worden uitgesloten dat de nieuwe verbindingssas tussen de handelsruimte en het landbouwbedrijf ook zal worden gebruikt als toegang voor klanten van de handelsruimte tot het achterliggende landbouwbedrijf en omgekeerd, zodat de gecumuleerde hinderaspecten en mobiliteitsimpact uit hoofde van beide aanvragen dienden te worden beoordeeld.

Het eerste en derde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Ambtshalve middel

1.

Verzoekende partijen voeren in hun wederantwoordnota voor het eerst de schending aan van de artikelen 27 en 54 van het Provinciedecreet van 9 december 2005 (hierna: Provinciedecreet), van het onpartijdigheids-, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en van de ontstentenis van de vereiste juridische grondslag. Zij lichten dit (zevende) middel toe als volgt:

“ ...

Dat overeenkomstig artikel 4.8.3, § 2 VCRO Uw Raad steeds amtsshalve middelen kan inroepen die de openbare orde betreffen;

Doordat, de bestreden beslissing is genomen na een beraadslaging van de deputatie, waarbij twee gedeputeerden aan deel hebben genomen die lid zijn van de politieke partij 'Open VLD';

Dat de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning eveneens lid is van de Open VLD en in de gemeente Meise zelfs gemeenteraadslid is voor deze partij;

Terwijl, het onpartijdigheidsbeginsel zowel de persoonlijke onpartijdigheid van de leden van een beslissingnemend bestuursorgaan waarborgt als de structurele onpartijdigheid van het bestuursorgaan zelf;

Dat de onpartijdigheid van de deputatie ook wordt gewaarborgd door de artikelen 54 io. 27 van het Provinciedecreet;

Dat het onpartijdigheidsbeginsel wordt geschonden wanneer er concrete en objectief gewettigde aanwijzingen erop wijzen dat de betrokken gedeputeerde niet langer met de vereiste afstandelijkheid en onpartijdigheid als lid van de deputatie over een vergunningsaanvraag zou kunnen oordelen;

Dat wanneer een vergunning wordt verleend in strijd met het onpartijdigheidsbeginsel, deze vergunning dient te worden vernietigd ...

Dat er sprake is van een schending van het onpartijdigheidsbeginsel wanneer er een schijn van verdenking van een gebrek aan onpartijdigheid op de deputatie rust ...

Dat een verzoekende partij niet moet bewijzen dat de vooropgestelde onpartijdigheid een determinerende weerslag heeft gehad op de totstandkoming van de bestreden vergunningsbeslissing; Dat het volstaat dat de gegevens van het dossier aannemelijk maken dat bij de collegiale beraadslaging in de schoot van de deputatie een belangenvermenging mogelijk was, en dat de betrokken gedeputeerde in de verleiding kon komen zijn belangen te laten voorgaan op dit van het algemeen belang ...

Dat in dergelijk geval de gedeputeerde(n) zich dienden te onthouden en zichzelf dienden te 'wraken';

Dat in verschillende arresten de Raad van State het middel ontleend aan de schending van het onpartijdigheidsbeginsel expliciet heeft aangemerkt als zijnde van openbare orde ...

Overwegende dat de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning lid is van de politieke partij Open VLD en voor deze partij zelfs een mandaat uitoefent; Dat de vergunningsaanvrager gemeenteraadslid is in de gemeente Meise (Vlaams-Brabant) voor de Open VLD;

Dat de bestreden beslissing is genomen na een collegiale beraadslaging waaraan twee gedeputeerden hebben deelgenomen die ook lid zijn van de Open VLD; Dat één van deze twee gedeputeerden zelfs bevoegd is in de materie ruimtelijke ordening en vergunningverlening;

Dat in alle redelijkheid niet kan worden ontkend dat er binnen éénzelfde provincie nauwe contacten bestaan tussen leden van éénzelfde partij, zeker wanneer het gaat om mandatarissen;

Dat derhalve moet worden vastgesteld dat er een grote schijn van partijdigheid bestaat wanneer leden van dezelfde partij beslissen over een vergunningsaanvraag van een gemeenteraadslid van deze partij; Dat belangenvermenging hoe dan ook mogelijk was;

Dat om alle schijn van partijdigheid te vermijden, de twee betrokken gedeputeerden zich hadden moeten onthouden bij de beraadslaging in het kader van de vergunningverlening;

Dat verzoekers dan ook de sterke indruk hebben dat in casu de vergunningen worden verleend voor een groot commercieel tuincenter dat zich hoofdzakelijk in landbouwgebied bevindt, zonder de vereiste onafhankelijkheid en onpartijdigheid;
...

2.

Verwerende partij betwist het middel in haar laatste nota als volgt:

“ ...

In de wederantwoordnota wordt een nieuw middel ontwikkeld dat inhoudt dat het onafhankelijkheids- en/of onpartijdigheidsbeginsel zouden zijn geschonden omdat de aanvrager van de vergunning lid is van een politieke partij (Open VLD) en gemeenteraadslid in de gemeente Meise terwijl twee gedeputeerden eveneens lid zijn van dezelfde politieke partij.

De verwerende partij merkt op dat deze aanvullende argumentatie niet de openbare orde raakt, laattijdig is en bijgevolg onontvankelijk. De argumenten die de verzoekende partijen aanbrengen in hun wederantwoordnota hadden immers kunnen/moeten worden aangebracht in het verzoekschrift.

Bovendien stelt de verwerende partij vast dat geen enkel bewijsstuk wordt neergelegd tot staving van deze beweringen, zodat het middel ook om deze reden moet worden verworpen.

Louter ten overvloede moet worden vastgesteld dat de waarborgen die worden geboden door het onafhankelijkheids- en onpartijdigheidsbeginsel niet zover reiken dat leden van een politieke partij geen uitspraak zouden kunnen doen over een aanvraag die is ingediend door een lid van dezelfde politieke partij. Op grond van de artikelen 27 en 51 van het provinciedecreet is het voor een lid van de deputatie verboden deel te nemen aan de bespreking en de stemming over aangelegenheden waarin hij een rechtstreeks belang heeft, hetzij persoonlijk, hetzij als vertegenwoordiger. Het onpartijdigheidsbeginsel komt ongeveer op hetzelfde neer, namelijk dat iemand die een persoonlijk en rechtstreeks belang heeft bij een zaak, zich moet onthouden van deelname aan het besluitvormingsproces wat die zaak aangaat. In dat verband moet door de verzoekende partij aannemelijk worden gemaakt dat bij de beraadslaging een belangenvermenging mogelijk was en de betrokken persoon in de verleiding kon komen zijn belangen op die van de overheidsorganen en haar inwoners te laten prevaleren. In casu tonen de verzoekende partijen geenszins aan dat de betrokken leden van de deputatie (welke leden?) een persoonlijk of rechtstreeks belang zouden hebben bij de aflevering van de vergunning.

Het ambtshalve middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

3.

Tussenkomen de partij betwist het middel in haar laatste schriftelijke uiteenzetting als volgt:

...

Dat de geïmpeunde gedeputeerden lid zijn van de Open VLD waardoor zij partijdig zouden kunnen zijn is een algemene vaststelling die voor elke gedeputeerde van elke provincie kan gemaakt worden.

In welke mate er naast het voorwerp van de aanvraag voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning er door de vergunningverlenende overheid ook steeds de hoedanigheid van de aanvrager moet gescreend worden in een mate dat ambtshalve moet onderzocht worden of er enig vermoeden zou kunnen zijn dat de vergunningverlenende overheid als college of een lid van dit college enige band zou kunnen hebben met de aanvrager waardoor partijdigheid zou kunnen optreden, laten we over aan het oordeel van de rechterlijke macht.

Indien uit de gedachtegang van de verzoekende partijen moet uitgemaakt worden dat enkel de VLD – gedeputeerden de beraadslaging van de Deputatie moeten verlaten, blijft uiteraard nog een onderzoek nodig naar de onpartijdigheid van de andere gedeputeerden.

Ook deze gedeputeerden behoren voor wat betreft de samenstelling van de Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant tot een politieke partij.

In die mate komen we dan onvermijdelijk is een debat terecht die volgens de verzoekende partijen dan nog ambtshalve zou moeten gevoerd worden; een debat dat erin bestaat ook te onderzoeken of de gedeputeerden die volgens de verzoekende partijen wel mogen blijven zitten, geen band zouden hebben met de verzoekende partijen.

Ze hoeven daarom niet noodzakelijk lid zijn van dezelfde partij maar kunnen bv. professioneel met elkaar samengewerkt hebben, of lid zijn van eenzelfde vereniging, of kunnen elkaar toevallig ontmoeten hebben op een vakantie of een of andere bijeenkomst enz...

Er kunnen ook familiale banden zijn door bv. huwelijken van bv. neven of nichten.

In welke mate deze banden 'in elk geval' geen schijn van partijdigheid zouden kunnen opwekken, terwijl het lid zijn van eenzelfde politieke partij volgens de verzoekende partij deze schijn 'in elk geval' wel heeft, wordt niet verklaard door de verzoekende partijen.

...

Verzoekende partijen hebben tijdens het beroep bij de Deputatie de partijdigheid van de gedeputeerden niet ingeroepen ook al was de partijdigheid volgens hetgeen de verzoekende partijen thans uiteenzetten in hun wederantwoordnota een direct zichtbaar administratief rechterlijk bezwaar.

De verzoekende partijen schrijven op p. 59 in de wederantwoordnota dat er een 'grote schijn' van partijdigheid zou zijn; derhalve geven de verzoekende partijen zelf aan dat door de omvang van deze schijn de grond voor het indienen van het bezwaar hen onmogelijk onzichtbaar zou geweest zijn.

In die mate hadden de verzoekende partijen de mogelijkheid laten voorbijgaan om dit bezwaar over de onpartijdigheid eerst voor te leggen aan de Deputatie en derhalve om de Deputatie ook de mogelijkheid te geven om over dit bezwaar van onpartijdigheid te kunnen oordelen.

De verzoekende partijen geven door de verwijzing naar de rechtspraak van Raad van State toe dat zij dit bezwaar van 'partijdigheid' volgens deze rechtspraak van de Raad van State eerst hadden moeten voorleggen aan de Deputatie.

Echter door te stellen dat dit middel de 'openbare orde' raakt, pogen of minstens hopen de verzoekende partijen toch nog hun 'partij' politiek punt te kunnen maken voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

...

Tussenkomen partij stelt vast dat verzoekende partijen naar arresten van de Raad van State verwijzen maar niet in staat zijn de voorwaarden, die de Raad van State stelt om het beginsel van onpartijdigheid te kunnen inroepen, aan te tonen.

..."

...

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen menen dat het door de artikelen 27 en 54 Provinciedecreet gewaarborgde onpartijdigheidsbeginsel is geschonden, gezien twee leden van verwerende partij die mee hebben beraadslaagd omtrent het administratief beroep lid zijn van dezelfde politieke partij als tussenkomen partij, die als gemeenteraadslid voor deze partij zetelt, zodat zij niet langer met de vereiste afstandelijkheid en onpartijdigheid konden oordelen.

2.

De relevante artikelen 51 en 27 Provinciedecreet luiden als volgt:

"Artikel 51 ...

Artikel 27 is van overeenkomstige toepassing op de leden van de deputatie.

Artikel 27.

§1. Het is voor een provincieraadslid verboden deel te nemen aan de bespreking en de stemming:

1° over aangelegenheden waarin hij een rechtstreeks belang heeft, hetzij persoonlijk, hetzij als vertegenwoordiger, of waarbij de echtgenoot, of bloed- of aanverwanten tot en met de vierde graad een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben. ...

...

§4. Als een provincieraadslid in de situatie verkeert vermeld in §1, moet dat punt op de vergadering behandeld worden, en kan de vergadering niet gesloten worden voor het punt in kwestie is behandeld of voor beslist is om het punt uit te stellen.”

3.

Ongeacht de discussie of het middel al dan niet van openbare orde is, en niet reeds in het inleidend verzoekschrift moest worden ontwikkeld ter vrijwaring van de rechten van verdediging van de andere partijen, gezien de grondslag ervan onmiddellijk voorhanden was, wordt vastgesteld dat verzoekende partijen niet aan de hand van stukken aannemelijk maken dat er zich *in casu* een situatie heeft voorgedaan in de zin van geciteerd artikel 27 Provinciedecreet.

Het middel wordt verworpen.

C. Overige middelen

De overige middelen dienen in het licht van de beoordeling hierboven van het eerste en derde middel niet te worden onderzocht, temeer ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv VAN DOORSLAER en C° is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 9 juni 2016, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het slopen van een alleenstaande woning en het oprichten van een handelsruimte met 5 wooneenheden en ondergrondse garage, op de percelen gelegen te 1861 Meise, Ossegemstraat 67, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 105b2, 106d en 107p.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partijen, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro uit hoofde van het rolrecht, ten laste van verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro uit hoofde van het rolrecht, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 oktober 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE