

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 januari 2017 met nummer RvVb/S/1617/0490
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 13 oktober 2015 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.

Verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in en het administratief dossier. De argumentatie van tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 6 december 2016.

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 tussenkomende partij.

4.

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.

III. FEITEN

1.

Tussenkomende partij dient (samen met de consoorten Van Doorslaer) op 3 november 2015 (datum van 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”*.

Het betreft een gewijzigde aanvraag (o.a. wooneenheid minder, voorgevel 3m 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 in graad van beroep (ingesteld door derden) tegen de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise van 15 december 2014) op 30 april 2015 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.*

...”

Voorheen had het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise op 11 augustus 2014 reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van de woning en de bijgebouwen op de bouwpercelen. De sloop zou, blijkens de nota van tussenkomende partij en de uiteenzetting ter zitting, reeds gerealiseerd zijn.

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 50m 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.

De brandweer zone Vlaams-Brabant West adviseert op 10 december 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het Toegankelijkheidsbureau vzw adviseert op 4 januari 2016 ongunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 9 februari 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 15 februari 2016 de 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 maakt het gevraagde project 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 handelspannd 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 aantal autostaanplaatsen af te stemmen op de beperkte schaalgrootte van het project...

- Voldoende ingroening van de onbebouwde ruimte vereisen de volgende voorwaarden ...

...

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

- De deur naar het toilet voor andersvaliden moet een vrije doorgangsbreedte ruwbouw van 105 cm hebben.

- Het muurtje voor de toilet verwijderen zodat een draaicirkel met diameter 150cm mogelijk is voor de deur ...

- 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 ...

..."

4.

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

De aanvragers leggen in dit kader een toelichtende nota neer, waarin zij onder meer verzoeken om de door het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg aan de vergunning gekoppelde voorwaarden aan te passen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 mei 2016 om het beroep ontvankelijk doch 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 doch 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 $\pm 36\text{m}$ aan de straatzijde tot $\pm 60\text{m}$ aan de achterzijde. De diepte bedraagt gemiddeld $\pm 50\text{m}$. 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 achterkant over een terras en een tuin. Op de gelijkvloerse verdieping is er ook een trappenhal 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 normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd:
 - o de deur naar het aangepast toilet moet een vrije doorgangsbreedte (ruwbouw) van 1.00m hebben in plaats van 1.05m;

- voor het toilet moet er een draaicirkel met een diameter van 1.50m voor de deur naar het aangepaste toilet mogelijk zijn;
- 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.

De Raad merkt op dat tussenkomende partij tegelijkertijd met voorliggende aanvraag tevens een stedenbouwkundige vergunning vroeg 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 site van tussenkomende partij in het agrarisch gebied, achter de bouwpercelen van huidige aanvraag. Verwerende partij verleende 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. Deze procedure is gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0789/SA.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst, waaromtrent door partijen geen excepties worden opgeworpen, is slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing dient slechts te worden onderzocht en beoordeeld wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen omschrijven de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

Verzoekende partijen zullen, gezien de ligging van hun woning ten opzichte van de projectsite ... onmiskenbaar een zeer ernstig nadeel lijden in geval van uitvoering van de beslissing hangende de procedure bij Uw Raad.

... ”

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 (voor een uitgebreide fotoreportage van de toestand ter plaatse, zie stuk 12).

Vooreerst behoeft het geen betoog dat de vooropgestelde infrastructuurwerken grote hinder zullen veroorzaken aan verzoekende partijen, enerzijds omdat het gaat over een omvangrijk project, wat zeer veel werflawaai en werfverkeer met zich zal meebrengen, en anderzijds omwille van de toename van verkeersbewegingen ingevolge de oprichting van een handelsruimte op het gelijkvloers.

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 stuk 4: 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 ... dan zou de mobiliteit worden afgewikkeld ter hoogte van de Ossegemstraat, en meer specifiek ter hoogte van het perceel van verzoekende partijen.

Klanten die het tuinbouwbedrijf bezoeken en niet meteen plaats vinden zullen moeten aan- en afrijden tot zij een parkeerplaats gevonden hebben. Dit geldt ook voor de nieuwe bewoners van de vijf appartementen. Verzoekende partijen zullen daardoor te kampen krijgen met een vermindering van het rustig woongenot.

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. In de parkeergarage wordt plaats voorzien voor tien auto's en in de voortuin is er nog eens plaats voorzien voor acht parkeerplaatsen.

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. Vandaag de dag is dit zeker niet ondenkbaar. Het valt immers te verwachten dat

toekomstige bewoners en bezoekers van de handelsruimte een parkeerplaats moeten zoeken in de omliggende straten en dus ook ter hoogte van de woning van verzoekende partijen.

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, zowel door het voortduwen van de plantenkarren als door het gebruik van een heftruck.

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, met name door het inladen van plantgoed door particulieren, door het rondwandelen en het veroorzaken van storende geluiden door klanten enz.

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

Het appartementsgebouw met handelsruimte van vergunningsaanvrager wordt meteen gebouwd naast het perceel van verzoekende partij. Tussen het appartementsgebouw en het perceel van verzoekende partij dient dan ook 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. Nochtans kan dit struikgewas geen strenge vorst verdragen en bijgevolg sterven bij lagere temperaturen in het najaar. Dit heeft als gevolg dat dit type struikgewas niet volstaat om in een degelijke groenbuffer te voorzien, minstens niet het hele jaar rond. Indien deze plant toch wordt gebruikt als groenbuffer, zullen verzoekende partijen te kampen krijgen met een visuele verstoring van hun uitzicht. Verzoekende partijen zullen bijgevolg uitzien op het grijze en grauwe appartementsgebouw van vergunningsaanvrager, daar waar er langs die kant van hun perceel momenteel geen belemmering van hun zicht aanwezig is.

Omgekeerd betekent de aanwezigheid van dit groot appartementsgebouw ook dat verzoekende partijen zullen moeten inboeten aan privacy. Daar waar verzoekende partijen tot op heden steeds een eengezinswoning naast hun woning hebben weten staan, zal de aanwezigheid van een appartementsgebouw tot gevolg hebben dat er een verregaande inkijk wordt gecreëerd vanuit het appartementsgebouw (zeker de hogere verdiepingen) rechtstreeks op de woning en de achtertuin van verzoekende partijen.

...

Bovendien dient erop gewezen dat een onmiddellijke beslissing ter zake vereist is, in die zin dat noch het resultaat van het onderzoek van de zaak ten gronde noch de uitspraak van Uw Raad aangaande de vordering tot nietigverklaring kan worden afgewacht.

Het verleden heeft immers uitgewezen dat de vergunningsaanvrager steeds kiest voor de vlucht vooruit, zelfs ingeval van mogelijke planologische of andere stedenbouwkundige problemen.

Vergunningsaanvrager heeft reeds tweemaal in het verleden geprobeerd om een handelsactiviteit te koppelen aan diens plantenkwekerij.

Initieel was er sprake van een handelsactiviteit in de achtergelegen bedrijfsgebouwen van de plantenkwekerij gelegen in agrarisch gebied. De deputatie van Vlaams-Brabant heeft dit toen uitdrukkelijk afgewezen (zie stuk 4) ...

Vervolgens werd de vergunningsaanvrager veroordeeld bij vonnis van 6 september 2013 voor het strijdig gebruik van een loods van de plantenkwekerij ... als winkelruimte voor de verkoop van decoratieartikelen en refter voor personeel.

Thans tracht de vergunningsaanvrager de commerciële detailhandel te ontwikkelen op de vooraan gelegen percelen, voorwerp van de huidige vergunningsaanvraag, die zagezegd volledig binnen landelijk woongebied zouden liggen en als dusdanig geschikt zouden zijn voor een handelsactiviteit.

Nochtans blijkt uit bovenstaande vergelijkende kaart van Geopunt dat het achterste gedeelte van het kwestieuze perceel (een strook van ongeveer 10m breed) gelegen is in agrarisch gebied. ...

In dit stuk agrarisch gebied zijn op de bouwplannen verschillende 'zones' voorzien, waar de verkoopactiviteiten zullen plaatsvinden. Het betreft hier meer bepaald de "zone voor plaatsen planten voor verkoop" en de "zone voor plaatsen hoogstammige bomen + hagen voor verkoop". Klanten zullen naar deze zones geleid worden vanuit de handelsruimte om daar hun verkoopactiviteiten verder te zetten.

Ondanks het feit dat deze activiteiten niet effectief zullen plaatsvinden binnen de voorziene handelsruimte vooraan het perceel, betreffen dit nog steeds commerciële detailhandelsactiviteiten die planologisch gezien simpelweg niet kunnen verenigd worden met de bestemming van agrarisch gebied. Bovendien zou het uitbaten van een commerciële detailhandel in agrarisch gebied een ernstige schending uitmaken van de (voorwaarden van de) vergunning verleend bij deputatiebeslissing van 24 maart 2009. ...

Zolang de planologische verenigbaarheid van het aangevraagde niet definitief is beslecht, kan er niet toegelaten worden de oprichting van het bouwproject nu reeds aan te vangen. Immers, verzoekende partijen zouden rechtstreeks benadeeld worden door het laten aanvangen van hinderlijke activiteiten die naar alle waarschijnlijkheid helemaal niet mogen georganiseerd worden ter plaatse.

Aangezien de vergunningsaanvrager de planologische voorschriften gepaard gaand met de bestemmingszone van agrarisch gebied in het verleden echter niet al te nauw heeft genomen (zie veroordeling dd. 6 september 2013 — stuk 5), zal er wellicht op zeer korte termijn aan de oprichting van de appartementen met handelsruimte begonnen worden, ondanks de twijfelachtige planologische situatie.

Het risico op de uitbreiding van de commerciële detailhandel naar het agrarisch gebied wordt overigens nog versterkt door het feit dat er door de vergunningsaanvrager een gelijklopende vergunning werd afgeleverd voor de aanleg en regularisatie van een aantal verhardingen op het perceel van de achtergelegen plantenkwekerij. Deze twee vergunningsaanvragen samengelezen blijkt dat er een verbindingspad zal worden aangelegd tussen de achtergelegen plantenkwekerij en de vooraan gelegen handelsruimte, zodat het cliënteel van de handelsruimte eenvoudig naar de plantenkwekerij kan geleid worden om daar hun aankopen verder te zetten. Gelet op het feit dat de plantenkwekerij volledig gelegen is binnen agrarisch gebied, kan zulks uiteraard niet aanvaard worden, mede gelet op het uitdrukkelijke verbod van commerciële detailhandel in de plantenkwekerij (zie deputatiebeslissing dd. 24 maart 2009 - stuk 4).

De verkoopszones die worden voorzien achteraan in de tuin (deels in agrarisch gebied) alsook het verharde verbindingspad tussen de te bouwen handelsruimte en de achterliggende plantenkwekerij kunnen op zeer korte termijn gerealiseerd worden en kunnen vervolgens in principe onmiddellijk in gebruik genomen worden, ongeacht hoe ver de oprichting van het appartementsgebouw met handelsruimte staat.

Immers kan, van zodra voormelde verhardingen zijn aangelegd, plantgoed van de kwekerij verplaatst worden naar deze zones en kunnen particuliere klanten daar reeds eerste aankopen doen.

Zodoende kan het resultaat van de vernietigingsprocedure niet afgewacht worden.

...

2.

Verwerende partij repliceert:

“ ...

De verwerende partij stelt vast dat de verzoekende partijen niet tegemoet komen aan de op hen rustende bewijslast.

De verwerende partij stelt vast dat met het verzoekschrift tot schorsing geen enkel relevant stuk wordt neergelegd dat de hoogdringendheid van de vordering staaft. Er wordt enkel een fotoreportage voorgelegd (stuk 12 van de verzoekende partijen), maar uit deze fotoreportage kan geenszins worden afgeleid dat de verzoekende partijen ernstige nadelen zouden leiden als gevolg van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen spreken over een verhoogde mobiliteitsdruk maar geven zelf aan dat er sprake zal van een dagelijks bezoekersaantal van 15 wagens voor de vergunde commerciële nevenactiviteit. Dergelijke vervoersbewegingen kunnen bezwaarlijk een ernstige mobiliteitsimpact hebben op het perceel van de verzoekende partijen, dat zoals uiteengezet, naast een vergunde kwekerij is gelegen. Daarnaast zijn er de vervoersbewegingen van de bewoners, maar deze vinden - zoals uiteengezet in de beschrijvende nota bij de aanvraag - enkel ochtends en avonds plaats zodat er zich ook op dit punt geen probleem stelt. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen impliceren, heeft de meergezinswoning met handelsfunctie geen dermate mobiliteitsimpact dat moet worden gevreesd voor de rust of de mobiliteit van de omwonenden. Tevens moet worden opgemerkt dat het aantal parkeerplaatsen voor het publiek - 8 plaatsen - voldoende is om de dagelijkse verkeersbewegingen tijdens de openingsuren van de handelsactiviteit - 15 verkeersbewegingen - op te vangen.

Wat de beweerdte geluidshinder betreft leveren de verzoekende partijen kritiek op de activiteiten van de vergunde kwekerij, namelijk het vrachtwagenverkeer dat wordt gegenereerd door deze exploitatie. Deze beweringen zijn irrelevant aangezien in onderhavige aanvraag enkel sprake is van voertuigbewegingen in het kader van de meergezinswoning en de handelsactiviteit, en van eventuele geluidshinder door klanten zelf. De verzoekende partijen tonen niet aan dat private klanten die plant- of potplantgoed komen inkopen ernstige geluidshinder zouden veroorzaken. Dit wordt overigens tegengesproken door het feit dat de commerciële transacties met de klanten zullen plaatsvinden in de afgesloten ruimte die toegankelijk is voor het publiek (oppervlakte van 210 m²).

De verzoekende partijen beweren dat hun zicht zal worden verstoord, en dat er geen degelijke groenbuffer wordt voorzien langsheen de rechter perceelgrens. Deze bewering is in strijd met de plannen (stuk 25, plan nr. 1/2) waarop men leest dat er op de grens van het perceel van de aanvrager (rechterzijde) en deze van de verzoekende partijen een "bestaande groenbuffer" (voorzijde) wordt vermeld. Er kan bijgevolg geen sprake zijn van

een verstoring van het zicht. De bewering dat deze groenbuffer zou afsterven in de winter wordt niet gestaafd.

Wat betreft de zogenaamde inkijk merkt de verwerende partij op dat in een woongebied de deputatie op een kennelijke redelijke wijze kan oordelen dat bouwvrije zones van respectievelijk 4m (verzoekende partijen) en 7,81m (linkerzijde), beide met groenbuffer, voldoende zijn om de hinder voor de aanpalende percelen te beperken. Van een ontoelaatbare inkijk is er, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, geen sprake.

Tenslotte zijn de beweringen van de verzoekende partijen dat de aanvragers snel zouden aanvangen met de uitvoering van het project — evenals het project gelegen aan de Ossegemstraat 79A - niet relevant om hun hinder te beoordelen. Ook de beweringen met betrekking tot de planologische verenigbaarheid zijn niet van belang omdat deze betrekking hebben op de wettigheid van de bestreden beslissing, en niet op de vermeende hoogdringendheid van onderhavige procedure.

...

3.

Tussenkomen de partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

De verzoekende partijen wijzen enkel op een verhoogde mobiliteits -en parkeerdruk. Klanten voor de winkel zullen volgens verzoekende partijen een invloed hebben op de verkeersafwikkeling 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 verzoekende partij in tussenkomst 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 ...; daardoor kunnen deze bijgebrachte nadelen en hinder de wettigheidtoets van de ‘ernst’ van het ingeroepen nadeel ten gevolge van het vergunde project niet doorstaan.

De verzoekende partij wijzen ... op dat de verzoekende partij in tussenkomst de groenbuffer tussen het project en haar eigendom willen beplanten met de vlinderstruik; terwijl volgens de verzoekende partijen dit struikgewas niet vorstbestendig is. Verzoekende partijen in tussenkomst kan bevestigen dat de **vlinderstruik** (*Buddleja davidii*) een struik is die enige vorst maar geen zeer strenge vorst kan verdragen. Bij circa -15 °C kan de plant inderdaad sterven; vooral als de struik voor de vorst gesnoeid werd. Verzoekende partij heeft nog geen definitieve keuze gemaakt van groenbeplanting; ... In welke mate het nadeel van een strenge vorst voor de vlinderstruik een ‘**ernstig**’ nadeel is om onmiddellijk de vergunning te schorsen wordt niet aangetoond. 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 verzoekende partij 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 de ernst van het ingeroepen nadeel ook niet aangetoond.

...

In het betoog van de verzoekende partijen dat zij ernstig nadeel zullen ondervinden wordt niet concreet aangegeven in welke mate de ongemakken ernstig zouden zijn.

De verzoekende partijen willen vervolgens de ernst van het ongemak aantonen door ook te wijzen naar de achterliggende exploitatie van een plantenkwekerij. De verzoekende partijen houden in hun betoog hardnekkig vast aan een vonnis van 6 september van 2013 ten gevolge van een inbreuk op het achterliggende perceel; een stedenbouwkundige inbreuk onder de vorm van een inrichting van een commerciële ruimte in een tuinbouwloods. Deze aangelegenheid is definitief afgehandeld. Na vaststelling van de inbreuk in 2007 werd door de Inspectie na een controle-onderzoek in 2007 vastgesteld dat deze commerciële activiteit reeds was opgehouden te bestaan. ...

De verzoekende partijen geven vervolgens een indicatieve lijn aan op het vergunde plan waaruit zou moeten blijken dat een strook van 10 meter breedte voor de verkoop van planten in open lucht gelegen is in het landbouwgebied. In de mate dat door de verzoekende partijen bijgebrachte indicatieve lijn zou samenvallen met de effectieve afscheiding van het agrarische gebied op het gewestplan, dan nog wordt door de verzoekende partij geen enkel feit of ongemak aangehaald waaruit zou moeten blijken dat het gebruik van deze strook een ernstig nadeel voor de verzoekende partijen zal berokkenen.

Tenslotte betogen de verzoekende partijen dat de planologische verenigbaarheid van het aangevraagde eerst definitief beslecht moet worden. Verzoekende partijen koppelen de vergunning in kwestie aan de plantenkwekerij; deze logische koppeling van kweken van planten in de serres en de verkoop ervan in de handelsruimte aan de Ossegemstraat wordt door de verzoekende partijen in een loutere veronderstelling van deze verzoekende partijen door te wijzen dat een verbindingsweg zal worden aangelegd, gebundeld tot in een orde van grootte tot één groot commercieel project. De verzoekende partijen halen geen enkel feit of ongemak aan waaruit zou moeten blijken dat de door de verzoekende partij verondersteld groot commercieel project zal gerealiseerd worden, althans de goedgekeurde plannen wijzen totaal niet in de richting van een groot commercieel project.

Verzoekende partijen maken geen enkel punt waarin aangetoond wordt welke ongemakken en de mate van ernst zullen veroorzaakt worden door de door de verzoekende partijen geponeerde planologische onverenigbaarheid in de mate dat deze planologische onverenigbaarheid in landelijk woongebied door de RvVb ook nog zou vastgesteld worden en/of in de mate dat deze planologische onverenigbaarheid in het agrarisch gebied in werkelijkheid in afwijking op de goedgekeurde plannen zou georganiseerd worden door de verzoekende partij in tussenkomst. De verzoekende partijen insinueren bepaalde gevolgen; deze vaststelling is op zich geen ernstig middel om er in deze procedure reeds vaststaande conclusies aan te verbinden en/of er een bewijswaarde aan te geven. Opmerkelijk is ook dat de verzoekende partijen bepaalde handelingen insinueren maar vergeten de ongemakken ervan aan te geven en derhalve ook niet de ernst van ongemak aantonen.

...

Er moet vooreerst vastgesteld worden dat de verzoekende partijen geen redenen opgeven waarom de gebruikelijke behandelingstermijn van een vernietigingsberoep niet kan ondergaan worden.

De loutere vaststelling dat de verzoekende partij in tussenkomst 'kan starten' met de uitvoering van de werken volstaat op zich niet ter ondersteuning en inwilliging van de vereiste van hoogdringendheid. De verwijzing naar de onherstelbare gevolgen en derhalve naar het 'voldongen' feit waarvoor de verzoekende partijen geplaagd zouden worden als de werken opgestart worden kan evenmin in deze zaak de vereiste hoogdringendheid bewijzen.

...

*De verzoekende partijen verwijzen enkel in algemene termen naar ... een aantal nadelige gevolgen ... maar laten na **concreet en minstens aannemelijk** te maken ... dat door deze volgens het aanvoelen van de verzoekende partijen nadelige gevolgen of ongemakken de zaak hoogdringend is.*

...

In de uiteenzetting ... worden door de verzoekende partijen geen nadelen die, voor zover deze zouden kunnen voortvloeien uit de vergunning van 9 juni 2016 opgenomen die onherstelbaar zouden zijn als er na de vernietigingsprocedure tot een ander besluit over de vergunningsaanvraag zou gekomen worden ...

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Verzoekende partijen stellen dat zij door de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning als rechtstreekse nabuur “*ernstige mobiliteitshinder, geluidshinder, visuele hinder en privacyhinder*” zullen ondervinden

2.1.

Wat betreft de (ernstige) mobiliteitshinder menen verzoekende partijen dat “*de oprichting van een commerciële handelsruimte en vijf appartementen tot gevolg heeft dat de dagelijkse verkeersbewegingen in de omgeving gevoelig toenemen*”, waardoor “*er een verhoogde mobiliteitsdruk is te verwachten*”, met een “*vermindering van het rustig woongenot*” tot gevolg. Zij stellen dat “*op heden enkel professionele klanten zich mogen aanbieden bij de achtergelegen plantenkwekerij (zie stuk 4: besluit deputatie met uitsluiting van commerciële detailhandel in de kwekerij)*”, die “*zij kunnen ... bereiken via een smalle wegenis die aantakt op de Ossegemstraat, zodat de mobiliteit wordt georganiseerd nabij de kwekerij zelf en niet nabij hun woning*”. Dit zal volgens hen veranderen “*wanneer 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*”, gezien alsdan “*de mobiliteit zou worden afgewikkeld ter hoogte van de Ossegemstraat, en meer specifiek ter hoogte van hun perceel*”. Volgens verzoekende partij “*zullen klanten die het tuinbouwbedrijf bezoeken en niet meteen plaats vinden moeten aan- en afrijden tot zij een parkeerplaats gevonden hebben*”, hetgeen “*ook geldt voor de nieuwe bewoners van de vijf appartementen*”, hetgeen “*de parkeerdruk in de omgeving sterk zal opdrijven*”, temeer “*achttien parkeerplaatsen*” “*al gauw als te beperkt kan worden bestempeld indien de bewoners van de appartementen bijvoorbeeld niet beschikken over één maar over twee wagens*”, zoals “*vandaag de dag zeker niet ondenkbaar is*”. Zij menen dat hierdoor “*valt te verwachten dat toekomstige bewoners en bezoekers van de*

handelsruimte een parkeerplaats moeten zoeken in de omliggende straten en dus ook ter hoogte van hun woning".

De Raad stelt op basis van de uiteenzetting van verzoekende partijen vast dat zij vooral vrezen voor een toenemende mobiliteitsdruk ter hoogte van hun woning langsheen de Ossegemstraat ten gevolge van het feit dat particuliere klanten van de kwekerij en de handelszaak, evenals bewoners en bezoekers van de appartementen, gelet op het tekort aan parkeerplaatsen, niet onmiddellijk een parkeerplaats zullen vinden en derhalve zullen moeten aan- en afrijden tot zij een parkeerplaats hebben gevonden.

De Raad oordeelt vooreerst dat het uitgangspunt van verzoekende partijen dat er een tekort aan parkeerplaatsen wordt voorzien, niet kan worden gevolgd. Zij tonen niet aan en maken evenmin aannemelijk dat het oordeel in de bestreden beslissing dat *"het voorziene aantal parkeerplaatsen voldoende is om de parkeerbehoefte op het eigen terrein op te vangen en er voor te zorgen dat er niet op het openbaar domein geparkeerd wordt"* onjuist of onredelijk is. De bewering van verzoekende partij dat het aantal parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen *"al gauw als te beperkt kan worden bestempeld indien zij ... niet beschikken over één maar over twee wagens"* gaat voorbij aan de vaststelling dat de aanvraag voor de betreffende bewoners een ondergrondse parkeergarage met 10 parkeerplaatsen voorziet, ofwel 2 parkeerplaatsen per appartement, terwijl de parkeernorm in beginsel 1,5 parkeerplaatsen per woning betreft, ofwel 7,5 parkeerplaatsen in totaal. Ook het aantal van 8 parkeerplaatsen voor bezoekers van de handelszaak en de appartementen is niet onredelijk weinig, gelet op de vaststelling dat de parkeernorm in beginsel 1 parkeerplaats per 50m² handelsruimte voorziet, ofwel 5 parkeerplaatsen.

De Raad merkt bovendien op dat verzoekende partijen voorbijgaan aan de vaststelling dat de (afhandeling van de) mobiliteit met betrekking tot de achtergelegen plantenkwekerij (in agrarisch gebied) ongewijzigd blijft, zodat deze kwekerij en het huidige klein aanbod aan parkeermogelijkheden op het terrein door haar huidige bezoekers nog steeds kan worden bereikt via de (verderop van de woning van verzoekende partijen gelegen) smalle wegenis die aantakt op de Ossegemstraat. In de rand hiervan merkt de Raad nog op dat de stedenbouwkundige vergunning van verwerende partij van 24 maart 2009, waarnaar door verzoekende partijen wordt verwezen, enkel commerciële detailhandel (in agrarisch gebied) uitsluit, terwijl verkoop van eigen gekweekt plantgoed of opgekweekt plant -en potgoed aan particulieren is toegelaten als ondergeschikte nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Het blijkt dan ook niet dat de mobiliteit met betrekking tot de achtergelegen kwekerij voortaan (volledig) zal worden afgewikkeld ter hoogte van de nieuwe handelszaak aan de Ossegemstraat, terwijl zelfs de gebeurlijke vaststelling dat een deel van de bezoekers van de plantenkwekerij hun voertuig voortaan zullen parkeren ter hoogte van de nieuwe handelszaak evenmin problematisch is, gelet op het voldoende aantal parkeerplaatsen.

Verzoekende partijen tonen derhalve niet aan dat de verhoging van de parkeer -en mobiliteitsdruk ten gevolge van de uitbating van de nieuwe handelszaak (ernstige) hinder in hun hoofde zal teweegbrengen, temeer er een afstand van 7,5m wordt bewaard tussen de perceelgrens met verzoekende partijen en de dichtst bij hun woning gelegen parkeerplaats.

2.2.

De (ernstige) geluidshinder wordt door verzoekende partijen toegeschreven aan zowel de verkeersbewegingen bij het bevoorraden van de handelszaak als het bezoek aan de handelszaak door particulieren. Wat betreft de bevoorrading wijzen zij op het feit dat *"vrachtwagens zullen komen laden en lossen en er sprake zal zijn van rondrijdende heftrucks die plantgoed vervoeren tussen de handelsruimte en de achtergelegen kwekerij"*, evenals op *"het verplaatsen van de*

planten en andere uitstallingen en het laden en lossen” ter hoogte van de buitenopstelplaats voor planten achteraan de winkel, waarbij mobiele plantenrekken zullen worden gebruikt die “*zowel door het voortduwen ... als door het gebruik van een heftruck*” verplaatst kunnen worden. Wat betreft de klanten wijzen zij op het feit dat er door het voorzien van planten in een buitenopstelplaats tevens “*commerciële activiteiten in openlucht plaatsvinden*”, waarbij “*de klanten zich ook naar buiten zullen begeven om planten aan te kopen*”, en alzo geluidshinder zullen veroorzaken “*door het inladen van plantgoed*” en “*door het rondwandelen en het veroorzaken van storende geluiden*”.

De Raad oordeelt dat verzoekende partijen niet aannemelijk maken dat het feit dat “*de vrachtwagens bij het achteruitrijden gebruik moeten maken van hun richtingsaanwijzers, waarschuwingssignalen*”, waarbij “*het geluid van draaiende motoren ook steeds aanwezig zal zijn*”, aanleiding zal geven tot (ernstige) lawaaihinder. Uit de plannen blijkt dat de zone voor laden en lossen is gelegen op meer dan 30m van de perceelgrens met verzoekende partijen, achter de nieuwbouw. Bovendien zal een groot deel van de producten van de handelszaak via heftrucks worden aangevoerd vanuit de achtergelegen plantenkwekerij, via een nieuwe doorgang van 2m in de bufferstrook (tussen de plantenkwekerij en de handelszaak), die wordt vergund middels de (gelijktijdig met huidige vergunning verleende) stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden van 9 juni 2016 (waarvan verzoekende partijen eveneens de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging vorderen, in de procedure gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0789/SA). Hoewel deze doorgang geen voorwerp uitmaakt van huidige aanvraag, maken verzoekende partijen niet aannemelijk dat het lawaai vanaf deze doorgang (in agrarisch gebied), die aansluit op de verharding achter de handelszaak in huidige aanvraag, en die op meer dan 32 meter van hun eigendom is gesitueerd in een groene bufferzone, hinderlijk zal zijn, hetzij ingevolge het gebruik van heftrucks, hetzij ingevolge personenbewegingen.

Hetzelfde geldt voor de laad- en losactiviteiten door heftrucks en de personenbewegingen op de buitenopstelplaats voor planten achteraan de handelszaak, gezien er een afstand van meer dan 15m wordt bewaard tussen de perceelgrens met verzoekende partijen en het dichtst bij hun woning gelegen deel van deze opstelplaats, waarvan het grootste deel verder weg (van hun eigendom) wordt gesitueerd. Bovendien is er (onafgezien van de bestaande hoge haag op de perceelgrens) tussen de eigendom van verzoekende partijen en het meest rechtse deel van de buitenopstelplaats een groenbuffer voorzien van 3m, met inbegrip van een nieuwe haag van 2m, evenals de tuin bij het gelijkvloerse appartement (terwijl tevens moet worden vastgesteld dat de nieuwbouw, die eveneens als geluidsbuffer werkt, deels is gelegen tussen deze opstelplaats en de eigendom van verzoekende partijen).

Verzoekende partijen tonen derhalve niet aan dat de (toename van) de geluidshinder ten gevolge van de uitbating van nieuwe handelszaak (ernstige) hinder in hun hoofde zal teweegbrengen, gelet op de ruime afstand tussen de (buiten)activiteiten van de handelszaak en de perceelgrens met verzoekende partijen, en de voorziene (groen)buffers.

2.3.

Wat betreft de visuele hinder stellen verzoekende partijen dat “*het appartementsgebouw met handelsruimte meteen wordt gebouwd naast hun perceel*”, zodat er “*tussen het appartementsgebouw en hun perceel dan ook een degelijke dichtbegroeide groenbuffer dient voorzien te worden*”, gezien zij anders “*te kampen krijgen met een visuele verstoring van hun uitzicht*”, en met name “*zullen uitzien op het grijze en grauwe appartementsgebouw van vergunningsaanvrager, daar waar er langs die kant van hun perceel momenteel geen belemmering van hun zicht aanwezig is*”.

De Raad stelt vast dat verzoekende partijen (aan de hand van hun fotoreportage) niet verduidelijken op basis waarvan zij (gezien de opbouw en indeling van hun eigendom) (ernstige) visuele hinder verwachten. Terwijl er tussen beide eigendommen een hoge groene perceelscheiding is voorzien, blijkt uit de fotoreportage ook dat verzoekende partijen, in tegenstelling tot hetgeen zij beweren, tot voor de sloop van de constructies op de bouwpercelen grotendeels uitkeken op bebouwing, die hetzij tegenaan de perceelgrens was gebouwd (bijgebouw), hetzij op korte afstand van de perceelgrens (woning). De nieuwbouw (met een kroonlijst- en nokhoogte van respectievelijk 6.55m en 12.55m, en een bouwdiepte ter hoogte van de eigendom van verzoekende partijen van 15m op het gelijkvloers en 12m op de eerste verdieping), wordt evenwel (gezien vanaf de achterzijde van beide panden) quasi naast de woning van verzoekende partijen ingeplant, op 4m van de perceelgrens.

Verzoekende partijen tonen derhalve niet aan dat zij ten gevolge van de nieuwbouw bijkomende (ernstige) zichthinder zullen ondervinden, en dit des te meer gelet op de inplanting van deze nieuwbouw ten opzichte van hun eigendom en de voorziene groenbuffer. De discussie omtrent de geschiktheid van de vlinderstruik als groenbuffer is daarbij zelfs irrelevant, vermits de op de plannen aangeduide groenbuffers door tussenkomende partij (op straffe van schending van de vergunning) moeten worden voorzien, bij gebreke waarvan desgevallend handhavend kan worden opgetreden.

2.4.

Wat betreft de privacyhinder stellen verzoekende partijen dat *“de aanwezigheid van dit groot appartementsgebouw ook betekent dat zij zullen moeten inboeten aan privacy”*, gezien *“de aanwezigheid van een appartementsgebouw tot gevolg zal hebben dat er een verregaande inkijk wordt gecreëerd vanuit het appartementsgebouw (zeker de hogere verdiepingen) rechtstreeks op de woning en de achtertuin van verzoekende partijen”, “daar waar zij tot op heden steeds een eengezinswoning naast hun woning hebben weten staan”*.

De Raad stelt vast dat verzoekende partijen (aan de hand van hun fotoreportage) niet verduidelijken op basis waarvan zij (gezien de opbouw en indeling van hun eigendom) menen dat *“de aanwezigheid”* van de nieuwbouw (zeker vanop de hogere verdiepingen) *“een verregaande inkijk”* creëert op hun woning en achtertuin. De Raad stelt op basis van de bouwplannen vast dat er vanuit het (smalle) raam (van een slaapkamer) op het gelijkvloers van de nieuwbouw bezwaarlijk inkijk kan zijn die de normaal te verwachten inkijk in woongebied overschrijdt, gelet op de afstand tot de perceelgrens en de aldaar bestaande (hoge) groenbuffer. Hetzelfde geldt voor de 2 (smalle) ramen (van de leefruimtes) op de eerste verdieping van de nieuwbouw, evenals voor het (smalle) raam (van de badkamer) op de tweede verdieping van de nieuwbouw. Ook vanop de terrassen op de eerste verdieping van de nieuwbouw lijkt geen overmatige inkijk mogelijk, gezien het niet transparant en translucient scherm dat wordt geplaatst op de zijkant van het meest rechts gelegen terras (dat evenwijdig loopt met de perceelgrens), en gezien de onderlinge (gemetste) afscheidingen tussen de verderop gelegen terrassen.

Verzoekende partijen tonen derhalve niet aan dat zij ten gevolge van de nieuwbouw bijkomende (ernstige) privacyhinder zullen ondervinden, gelet op de afstand tussen deze nieuwbouw en hun woning met tuin, waarbij de handelszaak uiterst links wordt voorzien, en het beperkt aantal (smalle) ramen in de zijgevel.

2.5.

Gelet op voormelde uiteenzetting oordeelt de Raad dat verzoekende partijen niet aantonen, dan wel aannemelijk maken, dat de *“ernstige mobiliteitshinder, geluidshinder, visuele hinder en privacyhinder”* die zij menen te zullen ondervinden dermate zwaarwichtig is dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht. Bovendien vloeien de aangevoerde

hinderaspecten in essentie voort uit de uitbating van de handelszaak en in mindere mate uit de bewoning van de appartementen, terwijl de nieuwbouwwerken nog geen aanvang hebben genomen, zodat de gevreesde hinder zich alleszins nog niet onmiddellijk kan voordoen.

3.

Verzoekende partijen menen dat er niet alleen omwille van de hinderaspecten een onmiddellijke beslissing is vereist, maar ook om te vermijden dat er (met *“schending ... van de [voorwaarden van de] vergunning verleend bij deputatiebeslissing van 24 maart 2009”*) commerciële detailhandelsactiviteiten worden ontwikkeld in het achterste deel van de bouwpercelen van circa 10m breed, vooraleer de *“planologische verenigbaarheid van het aangevraagde”* definitief is beslecht. Volgens hen is dit deel van de aanvraag (*“zone voor plaatsen planten voor verkoop” en de “zone voor plaatsen hoogstammige bomen + hagen voor verkoop”*), waarbij *“klanten naar deze zones geleid zullen worden vanuit de handelsruimte om daar hun verkoopsactiviteiten verder te zetten”*, (overeenkomstig de *“vergelijkende kaart van Geopunt”*) gelegen in agrarisch gebied. Zij wijzen in dit kader op de vaststelling dat tussenkomende partij *“de planologische voorschriften gepaard gaand met de bestemmingszone van agrarisch gebied in het verleden niet al te nauw heeft genomen”*, zodat *“er wellicht op zeer korte termijn aan de oprichting van de appartementen met handelsruimte begonnen zal worden, ondanks de twijfelachtige planologische situatie”*. Zij wijzen terzake tevens op de vaststelling dat er *“een gelijklopende vergunning werd afgeleverd voor de aanleg en regularisatie van een aantal verhardingen op het perceel van de achtergelegen plantenkwekerij”*, en dat uit *“deze twee vergunningsaanvragen samengelezen blijkt dat er een verbindingspad zal worden aangelegd tussen de achtergelegen plantenkwekerij en de vooraan gelegen handelsruimte, zodat het cliënteel van de handelsruimte eenvoudig naar de plantenkwekerij kan geleid worden om daar hun aankopen verder te zetten”*, hoewel dit gezien de ligging van de plantenkwekerij in agrarisch gebied niet aanvaard kan worden (zoals bevestigd in de beslissing van verwerende partij van 24 maart 2009).

De Raad merkt vooreerst op dat de discussie omtrent de grenslijn tussen het woongebied met landelijk karakter (langsheen de Ossegemstraat) en het achtergelegen agrarisch gebied, en met name de bestemming van een circa 10m breed deel van de zones *“plaatsen planten voor verkoop” en “plaatsen hoogstammige bomen + hagen voor verkoop”*, een discussie ten gronde betreft, die betrekking heeft op de wettigheid van de bestreden beslissing (zie eerste middel). Verzoekende partijen tonen niet aan dat zij door de gebeurlijke inrichting van deze (kleine) oppervlakte voor het plaatsen van planten en hoogstammige bomen en hagen met het oog op de verkoop ervan *“rechtsreeks benadeeld zouden worden”* (in de rand waarvan de Raad opmerkt dat alleszins meer dan de helft van de tuin bij de woning van verzoekende partijen volgens hun schets in agrarisch gebied is gelegen). Overigens stellen verzoekende partijen zelf dat er sprake is van *“een twijfelachtige planologische situatie”*, terwijl in de bestreden beslissing wordt overwogen dat *“het goed volledig gelegen in een woongebied met een landelijk karakter, met name een lineaire strook van 50m langs de Ossegemstraat”*.

Wat betreft de verwijzing door verzoekende partijen naar het bouw misdrijf dat tussenkomende partij in het verleden beging, stelt de Raad vast dat dit misdrijf werd geremedieerd. Indien verzoekende partijen menen dat tussenkomende partij (opnieuw) een bouw misdrijf begaat, dienen zij zich te richten tot de handhavende overheid.

Tenslotte wijzen verzoekende partijen tevergeefs op de onderlinge verbondenheid tussen huidige aanvraag en de stedenbouwkundige vergunning van 9 juni 2016 voor (onder meer) de aanleg van een doorsteek in de groenbuffer tussen de plantenkwekerij en de handelszaak (die geen deel uitmaakt van voorliggende aanvraag). De Raad wijst terzake op de overweging in de bestreden beslissing dat *“de handelsruimte in functie staat van het achterliggende tuinbouwbedrijf”*, waarvoor verwerende partij in 2009 een vergunning verleende op basis waarvan *“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”*. Tevens blijkt dat verwerende partij oog had voor de vrees van verzoekende partijen, vermits in de bestreden beslissing expliciet wordt opgemerkt *“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”*, vermits *“de zoneringsgrens en de daarbij horende toelaatbare activiteiten hier dient gerespecteerd te worden”*. In zoverre tussenkomende partij de betreffende vergunning(en) niet zou naleven, zoals door verzoekende partijen wordt gevreesd, staat het hen vrij om terzake klacht in te dienen bij de handhavende overheid. Deze vrees vormt echter (op zich) geen aanleiding tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing (die bovendien eerder een oplossing beoogt te bieden voor de stedenbouwkundige problematiek in het verleden).

4.

Gelet op voormelde vaststellingen, is er niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 januari 2017 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE

