

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0409 van 30 juni 2015  
in de zaak 2010/0563/A/3/0539

*In zake:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Sophie BEUSELINCK  
kantoor houdende te 8070 Destelbergen, Eenbeekstraat 66  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:

■■■■■

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 18 juni 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 12 mei 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen en de ■■■■■ tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 5 januari 2010 waarbij aan de ■■■■■ de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een polyvalent handelsgebouw met parking en groenaanleg, ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen van 5 januari 2010 haar rechtskracht herneemt. De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 29 juni 2011, waar de kamervoorzitter de behandeling van de zaak heeft verdaagd naar de openbare zitting van 13 juli 2011 en aan de partijen de mogelijkheid heeft gegeven om met een aanvullende nota te reageren op de opgeworpen exceptie van onontvankelijkheid van de tussenkomen st.

2.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare zitting van 13 juli 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sven BOULLART die loco advocaat Sophie BEUSELINCK verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Nele ANSOMS die verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## III. TUSSENKOMST

1.

[REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 16 september 2010 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 3 november 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomen de partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

De verzoekende partijen werpen een exceptie van onontvankelijkheid van de tussenkomen st op en stellen als volgt:

“ ...

*De stedenbouwkundige vergunning die werd verleend door het College van burgemeester en schepenen van de Gemeente [REDACTED] werd aangevraagd door de [REDACTED], met maatschappelijke zetel te [REDACTED], ondernemingsnummer [REDACTED] en werd als dusdanig in beroep door verwerende partij bevestigd.*

*Blijkens de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad heet die vennootschap, gekend onder voornoemd ondernemingsnummer voluit “[REDACTED]”*

*In haar verzoekschrift tot tussenkomst van 16 september 2010, omschrijft de tussenkomende partij zich als de [REDACTED], zonder opgave van ondernemingsnummer.*

*Alleen reeds door geen ondernemingsnummer op te geven, is het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk.*

*Blijkens de bijlagen gevoegd bij het verzoek tot tussenkomst, met name het afschrift van de statuten gaat het om de [REDACTED], met ondernemingsnummer [REDACTED]*

*Uw Raad heeft de tussenkomst dus toegestaan voor wat deze vennootschap betreft.*

*Evenwel blijkt uit de toelichtende nota dat deze wordt ingediend voor "[REDACTED], met zetel aan de [REDACTED], met ondernemingsnummer [REDACTED]", m.a.w. dus een vennootschap met een ander ondernemingsnummer!*

*Het is ook deze vennootschap die tijdens het beroep voor verwerende partij, een "nota ter weerlegging van het beroep bij de Deputatie" heeft ingediend.*

*De vennootschap met ondernemingsnummer [REDACTED] heet evenwel niet de [REDACTED], maar blijkens de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad heet deze vennootschap de [REDACTED], m.a.w. een vennootschap die onderscheiden is van de [REDACTED] die de tussenkomst kreeg toegewezen van uw Raad.*

*In de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad vinden we terug dat:*

*De [REDACTED], met ondernemingsnummer [REDACTED], via een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing haar zakelijke rechten en externe en interne leasingrechten m.b.t. tot haar onroerende goederen heeft overgedragen naar de [REDACTED], met ondernemingsnummer [REDACTED]. Enkel de huurrechten, blijven achter bij de [REDACTED], met ondernemingsnummer [REDACTED]. Het verzoek tot tussenkomst in hoofde van deze laatste vennootschap is dus onontvankelijk, gezien het onroerend vermogen van deze vennootschap is overgegaan naar de [REDACTED], met ondernemingsnummer [REDACTED] en deze laatste vennootschap niet heeft aangedrongen op de hervatting van de tussenkomst.*

*De [REDACTED], met ondernemingsnummer [REDACTED], draagt via een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing haar ganse vermogen "zonder uitzondering noch voorbehoud onder algemene titel over op de overnemende vennootschap en wordt de (...) overgenomen vennootschap ontbonden zonder vereffending.". Die overnemende vennootschap is de [REDACTED] met ondernemingsnummer [REDACTED]. Voor de [REDACTED] werd er geen toelating tot tussenkomst verleend door uw Raad (er blijkt trouwens ook niet dat haar bevoegde orgaan een beslissing heeft genomen om in de procedure tussen te komen) en gelet op het feit dat zij door vermelde operatie werd ontbonden, is haar toelichtende nota van 10 december 2010 onontvankelijk.*

*Uit het voorgaande vloeit dan ook voort dat het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] onontvankelijk is. De toelichtende nota van de [REDACTED] is eveneens onontvankelijk.*  
..."

3.

De tussenkomende partij antwoordt hierop als volgt in haar aanvullende nota:

“ ...

*In het verzoekschrift tot tussenkomst stelde tussenkomende partij expliciet dat werd tussengekomen namens de ██████, met zetel aan de ██████.*

*In de bijlagen bij dit verzoek tot tussenkomst (stuk 3) werden de statuten van tussenkomende partij gevoegd. Op deze statuten wordt de naam van tussenkomende partij expliciet als volgt bepaald: “██████”.*

*Deze statutaire omschrijving is duidelijk. De officiële en volledige benaming van tussenkomende partij is ██████, evenwel wordt statutair bepaald dat deze vennootschap kortweg ██████ genoemd kan worden, zoals ook correct gebeurde in het verzoekschrift tot tussenkomst en de later ingediende toelichtende nota.*

*Er kan geen sprake zijn van enige onduidelijkheid over wie werkelijk de tussenkomende partij is. Er wordt tussengekomen namens de ██████, kort voor de ██████, met zetel aan de ██████, met ondernemingsnummer ██████.*

*Bij het verzoek tot tussenkomst werden zowel de beslissing tot in rechte treding als de statuten gevoegd. In beide documenten wordt expliciet melding gemaakt van zowel de naam als het ondernemingsnummer van tussenkomende partij.*

...

*In de bijlagen bij het verzoekschrift worden de statuten van de ██████, kortweg ██████ gevoegd. Op deze statuten staat het ondernemingsnummer ██████ vermeld.*

*Daarenboven werd bij het verzoek tot tussenkomst een besluit tot in rechte treding en aanstelling van een raadsman toegevoegd. In dit besluit wordt opnieuw expliciet gesteld dat het de ██████ is die tussen wenst te komen in de procedure, met vermelding van het juiste adres en de juiste ondernemingsnummer. Dit besluit werd ook door de statutair bepaalde organen ondertekend.*

...

*Nadat een kennelijk ontvankelijk verzoek tot tussenkomst werd ingediend, werd een toelichtende nota aan Uw Raad overgemaakt. De toelichtende nota stelt expliciet dat deze ingediend wordt door de ██████, waarnaar op dezelfde wijze wordt verwezen, zij het met vermelding van een foutief ondernemingsnummer. Tenslotte wordt in de toelichtende nota expliciet verwezen naar het verzoek tot tussenkomst dat door de ██████ werd ingediend, en naar de beschikking van Uw Raad die dit verzoek ontvankelijk verklaarde. Het staat met andere woorden duidelijk vast dat de ██████ een toelichtende nota wilde indienen bij het eerder door haar ontvangen en ontvankelijk verklaarde verzoek tot tussenkomst.*

*Uit alle bovenstaande gegevens blijkt zeer duidelijk namens welke vennootschap de toelichtende nota ingediend werd. Hierover kan redelijkerwijze geen discussie bestaan. De éénmalige foutieve vermelding van het ondernemingsnummer berust zeer duidelijk op een materiële vergissing. Er werd immers zowel in het besluit tot in rechte treding als in de statuten melding gemaakt van het juiste ondernemingsnummer.*

*Tussenkomende partij wenst te verwijzen naar de rechtspraak die de Raad van State in het verleden hanteerde over dit onderwerp.*

...

*In de eerste plaats blijkt een verzoekschrift tot vernietiging zelfs indien nagelaten wordt een ondernemingsnummer te vermelden, niet onontvankelijk te zijn. Er mag bijgevolg van worden uitgegaan dat hetzelfde a fortiori geldt voor een toelichtende nota. In casu werd wel een ondernemingsnummer vermeld, zij het een foutief. Er valt niet in te zien waarom dit tot een onontvankelijkheid zou leiden indien het in het geheel niet vermelden van een ondernemingsnummer niet tot nietigheid zou leiden.*

*Voorts blijkt duidelijk dat, indien een memorie geen ondernemingsnummer bevat, doch de andere ingediende stukken wel, dit niet leidt tot de onontvankelijkheid van de memorie, dan wel tot de onontvankelijkheid van de procedure. Er valt niet in te zien waarom dit wel het geval zou zijn wanneer in één van de stukken per vergissing een foutief een ondernemingsnummer wordt vermeld, terwijl uit alle andere stukken overduidelijk blijkt wie tussenkomende partij was en is!*

*Tenslotte lijkt voornamelijk relevant dat de identificatie van de betrokken partij noodzakelijk moet kunnen zijn. Hierover kan geen discussie bestaan. De adresgegevens, evenals de benaming van tussenkomende partij zijn correct. Er is geen sprake van enige onduidelijkheid, laat staan van een onduidelijkheid die de procesvoering in het gedrang zou kunnen brengen.*

*Ten overvloede wenst tussenkomende partij te wijzen op het feit dat het ontbreken van het ondernemingsnummer in de procedures voor de Raad van State geregulariseerd kan worden lopende de procedure, tot sluiting van de debatten. Voorliggende nota bevat in ieder geval het correct ondernemingsnummer van tussenkomende partij zodat de éénmalige vergissing die begaan werd in de toelichtende nota bij deze, voor zover als nodig, wordt geregulariseerd.*

*...*

*Indien Uw Raad per impossibile zou oordelen dat de vermelding van het foutief ondernemingsnummer niet als materiële vergissing aanzien kan worden, en niet meer geregulariseerd zou kunnen worden, kan dit onmogelijk leiden tot de onontvankelijkheid van de tussenkomst op zich.*

*Om de ontvankelijkheid van de tussenkomst te beoordelen moet uiteraard het verzoek tot tussenkomst worden bekeken. Dit verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk. De correcte benaming van tussenkomende partij, alsmede de correcte maatschappelijke zetel worden vermeld. Het ondernemingsnummer is correct. Bovendien werden de juiste statuten, alsook een rechtsgeldig besluit tot in rechte treding gevoegd.*

*Het foutief vermelden van het ondernemingsnummer kan maximaal aanleiding geven tot het weren van de toelichtende nota uit de debatten, doch niet tot de onontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst.*

*..."*

4.

De verzoekende partijen repliceren in hun aanvullende nota als volgt:

“ ...

*Het is in tegenstelling tot wat de tussenkomende partij voorhoudt, geenszins de bedoeling van de verzoekende partijen om verwarring te zaaien. Verzoekende partijen werden evenwel verward door de vermelding van het ondernemingsnummer [REDACTED] op de toelichtende nota.*

...

*Het verzoek tot tussenkomst in hoofde van deze laatste vennootschap is dus onontvankelijk, gezien het onroerend vermogen van deze vennootschap is overgegaan naar de [REDACTED] met ondernemingsnummer [REDACTED] en deze laatste vennootschap trouwens niet eens heeft aangedrongen op de hervatting van de tussenkomst. Er blijkt uit niks bovendien dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning aan de [REDACTED] werd overgedragen en zelfs al ware dit zo, dan nog dient opnieuw vastgesteld te worden dat die vennootschap niet in de procedure is tussengekomen en niet eens de hervatting van de tussenkomst heeft gevraagd.*

...

*Voor de [REDACTED] werd er geen toelating tot tussenkomst verleend door uw Raad (er blijkt trouwens ook niet dat haar bevoegde orgaan een beslissing heeft genomen om in de procedure tussen te komen) en gelet op het feit dat zij door vermelde operatie werd ontbonden, is haar toelichtende nota van 10 december 2010 onontvankelijk.*

*Het is dan ook al te gemakkelijk om nu te stellen dat de vermelding van het ondernemingsnummer [REDACTED] in de toelichtende nota een "materiële vergissing" betreft.*

...

*Het gaat er immers om dat verzoekende partijen door de verschillende vermeldingen van de ondernemingsnummers niet weten wie nu net de tussenkomende partij is en die twijfel des te groter wordt wanneer na onderzoek blijkt (1) dat de oorspronkelijk tussenkomende partij geen zakelijke rechten meer bezit, dat (2) de vennootschap met ondernemingsnummer [REDACTED] haar ganse vermogen (zo roerend, als onroerend) aan nog een andere vennootschap heeft overgedragen, en dat (3) zodoende de grootste twijfel bestaat of het nu deze laatste vennootschap is die al dan niet de bestreden stedenbouwkundige vergunning onder zich houdt gelet op deze vennootschapsrechtelijke transacties en die dan al dan niet moet geacht worden belang en hoedanigheid te bezitten bij de tussenkomst in de procedure.*

*Van dit alles is geen spoor terug te vinden in de aanvullende nota van de tussenkomende partij, zodat de gerezen twijfels in hoofde van verzoekende partijen blijven bestaan omtrent de hoedanigheid van de tussenkomende partij.*

*Feit is en blijft dat slechts post factum een uitleg wordt gegeven inzake het ondernemingsnummer [REDACTED] vermeld op de toelichtende nota en dat de voornoemde twijfels blijven bestaan.*

*Immers, het is in het geval de partijen worden misleid aangaande de hoedanigheid van de partij met een ondernemingsnummer, dat zelfs een louter materiële vergissing in de vermelding van het nummer leidt tot de onontvankelijkheid.*

...”

5.

De Raad stelt vast dat het verzoek tot tussenkomst werd ingediend door de “.....” met zetel aan de ....., ondernemingsnummer....”. De beslissing om in rechte op te treden gaat uit van “de .....  
... ondernemingsnummer ....., en met maatschappelijke zetel te .....

De Raad stelt vast dat, hoewel het verzoekschrift tot tussenkomst zelf geen aanduiding van het ondernemingsnummer bevat, de beslissing om in rechte te treden het ondernemingsnummer vermeldt en dit ondernemingsnummer ook op de statuten en de beslissing tot aanstelling van de organen wordt vermeld.

Op de plannen en op het aanvraagformulier wordt de “.....” als aanvrager vermeld. De statuten verduidelijken dat de naam van de vennootschap “..... (voorheen .....)” is. Het verzoek tot tussenkomst is in elk geval ontvankelijk. De omstandigheid dat de schriftelijke uiteenzetting uitgaat van de “....., met ondernemingsnummer ....., doet geen afbreuk aan de geldigheid van de schriftelijke uiteenzetting en heeft evenmin een impact op de ontvankelijkheid van de tussenkomst op zich.

De schriftelijke uiteenzetting vermeldt immers uitdrukkelijk de naam van de ....., zijnde de vennootschap die door de beschikking van de Raad van 3 november 2010 werd toegelaten om in de debatten tussen te komen. Ook wordt in de schriftelijke uiteenzetting, net als in het verzoek tot tussenkomst, gesteld dat het om de aanvrager van de vergunning gaat. De enkele vermelding in de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij van een ander ondernemingsnummer, dat zou toebehoren aan de ....., kan in redelijkheid niet anders dan als een materiële vergissing worden aangemerkt.

Er is geen enkele reden om aan te nemen dat niet de ..... maar de ..... als tussenkomende partij zou moeten worden aangemerkt. De exceptie van de verzoekende partijen kan niet worden aangenomen. Het verzoek tot tussenkomst van de ..... is derhalve ontvankelijk.

#### **IV. FEITEN**

Op 17 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ..... een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een polyvalent handelsgebouw met bijhorende parking en groenaanleg”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 augustus 2009 tot en met 22 september 2009, worden een petitie met 378 handtekeningen en 20 bezwaarschriften ingediend, onder andere uitgaande van de huidige verzoekende partijen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ████████ verleent op 24 november 2009 een gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 23 december 2010 het volgende gunstig advies:

“ ...

*Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen.*

*Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.*

*Bijgevolg wordt deze aanvraag 'gunstig' geadviseerd.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ████████ verleent op 5 januari 2010 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*Gezien de bestemming van de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gebied volgens het vigerende gewestplan;*

*Gelet het terrein geen deel uitmaakt van een BPA/RUP en niet gelegen is in een verkaveling.*

*Gelet op de noodzaak van het verweven van handels- en woonfuncties in een woonomgeving.*

*Gelet het ontwerp beantwoordt aan een rationeel ruimtegebruik waarbij evenzeer maximaal rekening is gehouden met de inpasbaarheid en groene omkadering.*

*Gelet op de duurzame en kleinschalig materiaalkeuze.*

*Gelet op de voorgestelde bouwwijze en vormgeving.*

*Gelet het ontwerp geen afbreuk doet aan het straatbeeld.*

*Gelet op de groene omkadering van het geheel en de voorziene heraanplanting van de bomen langs de Boswegel.*

*Gelet op het feit dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn en gelet de leveringen met vrachtwagens volledig op eigen terrein kunnen gebeuren.*

*Gelet op de principiële goedkeuring van het college op 01.07.2008.*

*Gelet er voldoende aandacht is besteed aan de buitenomgeving en de architecturale uitwerking van het handelsgebouw.*

*Gelet op de bespreking op het 3-partijenoverleg van 23.04.2009.*

*Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de Brandweer dd.19.10.2009.*

*Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst leefmilieu dd.11.10.2009 en de dienst openbare werken dd.20.11.2009.*

*Gelet op het vooroverleg met de gemeentelijke dienst verkeer en mobiliteit en gelet er rekening is gehouden met het advies dd.20.03.2009 van deze dienst.*

*Gelet op het principiële gunstige advies van de Gecoro dd.04.06.2008.*

*Gelet de bezwaarschiften als ongegrond kunnen worden aanschouwd.*

*Gelet de aanvraag voldoet aan de integrale toegankelijkheid van publieke gebouwen.*

*Gelet op het feit dat er een informatievergadering naar de buurt werd gehouden op 2.06.2009.*

*Overwegende dat de handelszaak qua schaalgrootte als bedieningsniveau de draagkracht van de omgeving niet zal overschrijden zodat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de inwilliging van de aanvraag.*



## ALGEMENE CONCLUSIE

*Er kan een gunstig stedenbouwkundig advies worden verleend op voorwaarde dat een afsluithekken wordt geplaatst aan de op- en afrit van de parking.*

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 11 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 april 2010 om dit beroep niet in te willigen en stelt dat de beslissing van 5 januari 2010 van het college van burgemeester en schepenen houdende verlening van de stedenbouwkundige vergunning haar rechtskracht kan hernemen.

Na de hoorzitting van 27 april 2010 beslist de verwerende partij op 12 mei 2010 om het beroep niet in te willigen en beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen houdende verlening van de stedenbouwkundige vergunning, haar rechtskracht kan hernemen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

### *2.6.2 De juridische aspecten*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, voor zover deze voorziening verenigbaar geacht wordt met de omgeving, wat hierna zal blijken.*

*Het door appellanten aangehaalde argument dat het college van burgemeester en schepenen al vooraf een principebeslissing nam zodat de beslissing onwettig is wordt niet bijgetreden. Zoals hierna zal blijken is voormelde principebeslissing onnodig om te kunnen komen tot de conclusie dat het gevraagde op deze plek, in deze omgeving en volgens voorliggend ontwerp aanvaardbaar is.*

### *2.6.3. De goede ruimtelijke ordening*

*Het project voor een netto-handelsruimte van 650 m<sup>2</sup> kent een passende architectuurinpassing in deze residentiële omgeving: men beperkt de bouwhoogte tot 7,65 m nokhoogte (kroonlijst 6 m) en geeft het geheel een dakenspel dat met de aanwending van 6 schilddaken het geheel fragmenteert tot daken van de maat van de omliggende woningen. Tevens wordt het geheel opgetrokken in baksteen en voorzien van een bedaking met leien. De aanvrager doet hier overduidelijk een kwalitatieve inspanning om het gebouw inpasbaar te maken in de omgeving door de vormgeving de alledaagsheid van vormgeving die gangbaar is voor dergelijke uitbatingen door gepaste ingrepen te overstijgen, waardoor het geheel door die passende accenten een minder dominante verschijning vormt in de omgeving.*

*Hierbij dient tevens in rekening gebracht dat het gebouw op voldoende afstand is gelegen van de perceelsgrenzen, zodat tegenover de aanpalende eigendommen geen onaanvaardbare impact gegenereerd wordt.*

*Dit gebouw kent tevens, tezamen met de vooraangelegde parkings, een adequate ingroening die zowel omheen het geheel wordt geplaatst als ook op het terrein zelf een belangrijke aanwezigheid kent.*

*Deze groenvoorziening laat toe de parking aan het zicht te onttrekken gelet op de minimale hoogte van de hagen van 1,50 m.*

*Op functioneel stedenbouwkundig vlak is de interne en externe mobiliteit passend geregeld met o.a. voldoende parkeerplaatsen teneinde geen overlast op de buurt te genereren, een aparte aansluiting voor de zwakke weggebruikers, een aparte in- en uitrit, en de afwikkeling van de laad en losoperaties op het terrein zelf. Daarenboven ligt het terrein aan een weg*

die een dergelijke functie kan opnemen. Het betreft hier immers een van de invalswegen naar de kern van [REDACTED], die voldoende capaciteit bezit om een dergelijke winkelfunctie op te nemen.

Het gebouw past door deze doordachte aanpak zowel qua schaal als qua functie in deze buurt. Met dit ontwerp is men er in geslaagd door de combinatie van de architectuur, materiaalgebruik, inplanting en ingroening een binnen het straatbeeld passende uitwerking te geven aan een functie die ook binnen dergelijke kernen haar plaats moet kunnen krijgen. Het betreft een waardevolle verweving van de handelsfunctie met de woonfunctie. Voor deze beoordeling is het niet relevant wat nu juist onder buurtwinkel begrepen wordt. De stelling dat dergelijke handelsfuncties niet thuishoren in een dergelijke kern wordt niet bijgetreden: de aanwezigheid van een kwalitatief handelsapparaat in de kern komt de leefbaarheid ervan ten goede en is er zelfs noodzakelijk voor. Wat de schaal van de voorgestelde handelszaak betreft dient vastgesteld dat het hier niet gaat om een handelszaak die klanten wenst aan te trekken van ver over de gemeentegrenzen heen maar wel een die zich veeleer richt op de (ruimere) omgeving van haar inplanting, wat onder meer blijkt uit de oppervlakte van de handelszaak, het concept ervan en de voorziene parkeeroppervlakte. Daarenboven zijn er in de gemeente zelf en in de naburige (deel-)gemeenten tal van andere vergelijkbare handelszaken die elk hun afzetgebied hebben en grotere tot veel grotere handelszaken die een duidelijk bovenlokale functie hebben, wat hier niet het geval is. Om die reden is er geen reden om te stellen dat het gevraagde niet zou verenigbaar zijn met de geldende gewestplanbestemming.

De discussie nopens de eigendomsoverdracht is een zaak van burgerlijke aard. Art. 4.2.22. §1. bepaalt dienaangaande dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Voor het project werd een socio-economische vergunning verleend, zodat op dat vlak geen objecties bestaan, als die al relevant zouden zijn in het kader van de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

De door appellanten aangehaalde noodzaak tot een buurtonderzoek kent vanuit het Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geen wettelijke verplichting. Toch heeft de aanvrager zich de moeite getroost om een infovergadering te organiseren. Deze elementen werden meegenomen bij het opmaken van het ontwerp en de overlegmomenten met de gemeentelijke diensten.

Wat het behandelen van de geformuleerde bezwaren betreft dient gesteld dat deze uitvoerig behandeld werden in de bestreden beslissing en het door het college van burgemeester en schepenen ontwikkelde standpunt wordt bijgetreden.

Qua inpasbaarheid op het vlak van mobiliteit dient gesteld dat de te verwachten verkeerstoename de draagkracht van de [REDACTED], een van de invalswegen naar de kern van [REDACTED], waarop 1 km verderop oostwaarts een op- en afrit van de [REDACTED] gelegen is, niet zal overstijgen. Er wordt voorzien in een voldoende ruime parking, ook voor fietsers is er parkeergelegenheid. Daarnaast wordt voorzien in een gescheiden in- en uitrit van de parking, wat de leesbaarheid van de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid en -afwikkeling ten goede komt. De aanwezigheid van een dubbele richtingsfietspad langs deze zijde van de [REDACTED] hoeft geen belemmering te vormen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning. Dit fietspad wordt immers op tal van andere plekken onderbroken door opritten en wegen, en op elk van die punten is voorzichtigheid geboden voor alle weggebruikers. Mits duidelijke signalering en door de keuze om in- en uitrijdend verkeer te scheiden dient hier geen verkeersonveilige situatie te ontstaan.

Het standpunt van de aanvrager wordt bijgetreden dat op basis van de gegevens die momenteel ter beschikking zijn kan geconcludeerd worden dat het aangevraagde de bestaande verkeerstoestand niet dermate wijzigt dat de verkeersveiligheid in de onmiddellijke omgeving in het gedrang gebracht wordt, en dat zo zou blijken dat verkeerstechnische ingrepen nodig zijn op het openbaar domein, deze naderhand nog

*kunnen uitgevoerd worden. Het ontbreken van een voetpad tot op deze plek kan bezwaarlijk de aanvrager ten kwade geduid worden. Daarenboven kan de hiermee gepaard gaande door appellanten naar voor geschoven problematiek voor alle percelen langs deze weg geformuleerd worden. Bovendien kan de vraag gesteld welk aandeel de wandelende winkelbezoeker zal uitmaken t.o.v. het totaal.*

*Gelet op de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning is een mobiliteitsstudie niet verplicht voor deze aanvraag.*

*De door deze voorziening te verwachten hinder voor omliggende percelen is niet van die aard dat de maat van gewone burenhinder zal worden overstegen. Hiervoor kan onder meer verwezen worden naar de voorziene inbuffering van de gebouwen en de parking, en de gevrijwaarde afstanden tot de perceelsgrenzen. Volgens de aanvrager zou het aantal leveringen per dag beperkt blijven tot maximaal 1 vrachtwagen, en zouden de leveringen plaatsvinden overdag. Daarenboven wordt het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijgetreden dat geluidshinder die zou kunnen voortvloeien uit de exploitatie niet als stedenbouwkundig argument weerhouden kan worden, deze moet worden beoordeeld bij de exploitatie, en eventueel bij het beoordelen van de milieuvergunning -zo die nodig is. Eventuele milieuhinder kan via de geëigende weg gesanctioneerd worden. De openingsuren van dergelijke winkels zijn daarenboven compatibel met het gebruikspatroon van woningen, die 's avonds en 's nachts -op het moment dat de winkel gesloten is- de grootste behoefte aan rust hebben en overdag wel enige dynamiek moeten kunnen verdragen. Daarenboven is dit terrein gelegen langs de [REDACTED] zodat in deze omgeving altijd wel enige beweging aanwezig zal zijn.*

*Het door appellanten aangehaalde argument dat er al een tekort aan bouwgrond in de gemeente zou bestaan is geen reden om iemand te beletten een andere, met woongebied compatibele functie te ontwikkelen langs deze invalsweg naar de kern van de gemeente.*

*De voorwaarde zoals opgelegd in de vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen dat een afsluithekken wordt geplaatst aan de op- en afrit van de parking, zorgt ervoor dat geen oneigenlijk gebruik kan worden gemaakt van deze parkeerinrichting, wat de ruimtelijke impact van het geheel enkel ten goede kan komen.*

## **2.7 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat de beroepen niet voor inwilliging vatbaar zijn.*

*De beslissing van 5 januari 2010 van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] houdende stedenbouwkundige vergunning, verleend aan [REDACTED], strekkende tot het bouwen van een polyvalent handelsgebouw met parking en groenaanleg, kan haar rechtskracht hernemen.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

De heren [REDACTED] hebben met een aangetekende brief van 18 juni 2010 een vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Dit beroep is bij de Raad gekend onder het rolnummer 2010/0579/A/3/0546.

## V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### A. Eerste middel

*Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 5.1.0 en artikel 19, derde lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit genoemd), de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en het redelijkheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel. De verzoekende partijen zetten uiteen als volgt:

*“ ...*

*De beoordelingscriteria vervat in artikel 4.3.1. e.v. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen op onderhavige zaak niet worden toegepast.*

*...*

*De aanvraag is zelfs principieel niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften: het is immers duidelijk dat het aangevraagde handelsgebouw door het bijzonder karakter van dit woongebied (met name louter residentieel, zie stuk 6) onbestaanbaar is met de bestemming woongebied. Dit bijzonder karakter alleen al leidt tot de onverenigbaarheid van het aangevraagde met de bestemming woongebied.*

*De aanvraag is bovendien in strijd met de goede plaatselijke ordening, in casu zoals artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit voorschrijft, “onverenigbaar met de onmiddellijke omgeving”.*

*...*

*De bestreden beslissing is evenwel niet deugdelijk gemotiveerd en miskent iedere draagkrachtvereiste. Bovendien blinkt de bestreden beslissing uit in onredelijkheid en mist deze iedere proportionaliteit.*

*...*

*Verwerende partij doet niettegenstaande de door verzoekende partijen aangebrachte argumentatie m.b.t. het zuiver residentieel karakter van de onmiddellijke omgeving, in de bestreden beslissing niet de minste inspanning om de aanvraag te toetsen aan diens verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving;*

*Verwerende partij geeft slechts loutere nietszeggende stijlformule aan die zou moeten doorgaan voor de toetsing aan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving:*

*...*

*In de tweede plaats hebben verzoekende partijen ruimschoots en afdoende geargumenteed dat de reeds bestaande mobiliteitsproblematiek nog disproportioneel wordt verzwaard door het toelaten van de constructie van de handelsvestiging op deze locatie.*

*...*

*In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de Gemeente Destelbergen (stuk 8, pag. 196) stelt de Gemeente [REDACTED] immers dat het belangrijk is dat de kwaliteit van de woningen en de leefomgeving dient gevrijwaard te worden:*

*...*

*Voor wat betreft de verkeersleefbaarheid wordt dus duidelijk gesteld dat er een oplossing dient te komen voor het gebrek aan ruimtelijke kwaliteit van de publieke ruimte.*

*Aan de kant van de [REDACTED] ligt overigens het fietspad dat twee richtingen bedient en dat wordt afgescheiden van de rijweg door een doorlopende haag (zie foto's stuk 6). Rechttegenover de [REDACTED] ligt de smalle straat [REDACTED] en voor de zwakke weggebruikers is dit deel van de publieke ruimte dan ook een onveilig punt. Getuige daarvan het schrijven dat de Gemeente [REDACTED] aan de bevolking heeft gericht op 19 april 2010 (stuk 9) m.b.t. te verrichten verkeerstechnische ingrepen ter plaatse. In al deze straten is nochtans slechts een maximum snelheid van 30 km per uur toegelaten, zoals ook blijkt uit de verkeersborden die mee werden gefotografeerd (zie stuk 6)*

*In dit schrijven maakt verwerende partij kenbaar dat haar College van burgemeester en schepenen eraan denkt om deze smalle straat [REDACTED] te veranderen naar een eenrichtingsstraat. Indien deze verandering naar eenrichtingsstraat wordt doorgevoerd, zal dit betekenen dat alle autoverkeer uit de aanliggende verkavelingen [REDACTED], enz. (voor de locatie, zie plan als stuk 10) zal afgewikkeld worden hetzij via de [REDACTED], hetzij via [REDACTED], waardoor de verkeersdruk op en rond de [REDACTED] alleen maar zal toenemen. Immers, louter het feit dat de bewoners uit deze verkavelingen hun auto zullen gebruiken om te winkelen in de geplande [REDACTED], zal tot deze verhoogde verkeersdruk aanleiding geven, zonder dan nog te spreken van het doorgaand verkeer.*

*De [REDACTED] is bovendien een gevaarlijk verkeersknooppunt waar heel vaak ongevallen gebeuren.*

*...*

*De verwerende partij verwerpt evenwel op een merkwaardige wijze de argumentatie van de verzoekende partij m.b.t. de problematiek van de mobiliteit rond en op de site.*

*Zo heet het opeens dat de site ver van de kern van [REDACTED] is gelegen, terwijl voor wat betreft de weerlegging van de argumenten van de verzoekende partijen i.v.m. de onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving het nog heette dat de site deel uitmaakt van de kern van [REDACTED]:*

*...*

*Verwerende partij gaat onredelijk en onzorgvuldig tewerk bij haar besluitvorming die heeft geleid tot de bestreden beslissing door te stellen dat de te verwachten verkeerstoename geen invloed zal hebben op de [REDACTED], of nog, dat op basis van de gegevens die momenteel ter beschikking staan kan geconcludeerd worden dat het aangevraagde de bestaande verkeerstoestand niet dermate wijzigt dat de verkeersveiligheid in de onmiddellijke omgeving in het gedrang gebracht wordt.*

*Een dergelijke redenering is manifest onwettig. Deze handelwijze van verwerende partij houdt immers in dat, niettegenstaande de argumentatie van verzoekende partijen m.b.t. de mobiliteitsproblematiek, zomaar met de losse pols kan gesteld worden dat de inplanting van het handelsgebouw geen problemen met zich zal meebrengen voor wat betreft de mobiliteit op en rond de site, zonder zich evenwel te staven op objectieve gegevens.*

*...*

*In de derde en laatste plaats verwerpt verwerende partij geheel onterecht de argumentatie van verzoekende partijen m.b.t. het gebrek aan eigendomsrecht in hoofde van de NV Okay inzake het bouwterrein.*

*Zoals hiervoor reeds werd vermeld, hebben verzoekende partij bij dagvaarding van 11 september 2009, zoals overgeschreven op het hypotheekkantoor, de huidige eigenaars van de percelen...gedagvaard teneinde de aankoopakten... te horen vernietigen en/of nietig te horen verklaren lastens de huidige eigenaars op grond van wilsgebreken bij het tot stand komen van de verkoop, namelijk op grond van bedrog, minstens op grond van dwaling en/of minstens op grond van gekwalificeerde benadeling waarbij bovendien schadevergoeding werd gevorderd lastens de huidige eigenaars (stuk 3). Er werd eveneens een klacht met burgerlijke partijstelling ingediend (stuk 4).*

*...*

*Verzoekende partijen hebben tijdens de administratieve beroepsprocedure voor verwerende partij ook laten gelden dat ook vergunningverlenende overheden er ingevolge artikel 1 van het Eerste Protocol bij het E.V.R.M. er dienen over te waken dat er niet op disproportionele wijze afbreuk wordt gedaan aan het eigendomsrecht van derden bij de afgifte van vergunningen, zoals stedenbouwkundige vergunningen.*

*...*

*Ook in casu kan gesteld worden dat door de vergunningverlening het eigendomsrecht van verzoekende partijen op disproportionele wijze wordt beperkt in strijd met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het E.V.R.M., gezien een vergunning voor een dergelijke constructie snel kan uitgevoerd worden en dus op onherroepelijke wijze afbreuk zal worden gedaan aan het recht op de bescherming van het eigendomsrecht.*

*Verwerende partij verwerpt deze argumenten van verzoekende partijen evenwel op zeer summiere wijze, waarbij wordt gesteld:*

*...*

*Dit strookt echter niet met de verdragauthentieke uitlegging die het Europees Hof voor de Rechten van de Mens geeft aan artikel 1 van het Eerste Protocol bij het E.V.R.M. en waaruit voortvloeit dat de naleving van dit artikel zich eveneens opdringt aan vergunningverlenende overheden bij de gedragspartijen.*

*Derhalve kan de door de verwerende partij ingeroepen bepaling van artikel 4.2.22. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet nuttig ingeroepen worden, gelet op de voorrang van de internationale regel van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het E.V.R.M.*

*...*

*Verzoekende partijen vorderen dan ook dat uw Raad aan verwerende partij beveelt dat, nadat de bestreden beslissing door uw Raad wordt vernietigd, de volgende motieven niet meer door verwerende partij mogen gehanteerd worden bij het nemen van een nieuwe beslissing na vernietiging:*

- het motief dat het project inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving*
- het motief dat het project geen of eventueel slechts een marginale impact heeft op de plaatselijke mobiliteit*
- het motief dat de discussie omtrent de eigendomsrechten m.b.t. het bouwterrein niet in de beoordeling van de vergunningsaanvraag kan betrokken worden.*

*Verzoekende partij vordert eveneens dat uw Raad overeenkomstig artikel 4.8.3, §1, tweede lid, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aan verwerende partij beveelt dat zij overeenkomstig 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit en artikel 19 Inrichtingsbesluit de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke ordening*

*beoordeelt mits rekening te houden met de door verzoekende partijen aangebrachte kritieken.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Verzoekers stellen dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en dat er in de bestreden beslissing geen toetsing is gebeurd aan de onmiddellijke omgeving, noch dat de bestaande toestand werd onderzocht. De motivering van de deputatie inzake het mobiliteitsaspect zou tegenstrijdig zijn en de gehele beslissing zou op een onredelijke en onevenredige wijze gemotiveerd zijn en enkel nietszeggende stijlformules bevatten.*

*Nog volgens verzoekers kon de deputatie art. 4.2.22 §1 VCRO niet invoeren om te wijzen op het gegeven dat de vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten, nu er blijkbaar een burgerlijke procedure aanhangig gemaakt werd inzake de aankoopakte van de betrokken percelen, en dit om reden dat art. 1 van het Eerste Protocol bij het E.V.R.M. voorrang zou hebben op art. 4.2.22 §1 VCRO.*

*Verzoekers voeren tevens aan dat de beoordelingscriteria voor de goede ruimtelijke ordening zoals vervat in art. 4.3.1. VCRO niet van toepassing zijn omdat de aanvraag werd ingediend vóór 1 september 2009.*

*Verzoekers doen hierbij een onjuiste lezing van de overgangsbepalingen zoals vervat in art. 7.5.8 VCRO. Dit artikel impliceert dat de nieuwe codex van toepassing is wat betreft de materiële rechtsregelen wanneer de vergunningverlenende overheid over een aanvraag beslist op een datum vanaf 1 september 2009.*

*Enkel voor wat betreft de procedureregelen (zoals verzoekers overigens zelf aangeven) worden de aanvragen, ingediend vóór 1 september 2009 en waarover op die datum nog niet is beslist, behandeld overeenkomstig de bepalingen die golden voorafgaand aan die datum, m.u.v. de regels m.b.t. de bekendmaking en uitvoerbaarheid.*

*Bepalingen m.b.t. de goede ruimtelijke ordening kunnen bezwaarlijk als procedureregels gekwalificeerd worden, zodat i.c. wel degelijk art. 4.3.1. e.v. VCRO van toepassing is.*

*M.b.t. de goede ruimtelijke ordening wordt in de bestreden beslissing het volgende gesteld (stuk 15, p. 8 e.v.) :*

*...*

*De deputatie verwijst in deze motivering wel degelijk naar de onmiddellijke omgeving wanneer zij vaststelt dat de bouwhoogte beperkt wordt tot 7,65m nokhoogte, naar de 6 gefragmenteerde schilddaken, naar de gebruikte materialen zoals baksteen en leien, en naar de gehele vormgeving. Zij besluit dat dit alles in overeenstemming is met de omliggende woningen. Ook de inplanting en de 'ingroening' werden onderzocht.*

*De schaal en functie werden uitgebreid gemotiveerd als een handelsfunctie die in de bestaande residentiële buurt op een waardevolle manier verweven wordt met de woonfunctie om deze laatste zelfs ten goede te komen. Overigens werd in de bestreden beslissing ook uitdrukkelijk verwezen naar de reeds verleende socio-economische vergunning, waarin bepaald wordt dat een 'dergelijke buurtsupermarkt aansluit bij de verzorgende activiteit rond de woonfunctie' (stuk 9).*

*De mobiliteitsimpact werd terdege onderzocht en er werd besloten dat door de voorziene maatregelen er geen verkeersonveilige situatie zal ontstaan enerzijds en dat de verkeerstoename de draagkracht van de invalswegen niet zal overstijgen anderzijds.*

*Uit het bovenstaande citaat blijkt dat de deputatie wel degelijk alle belangrijke aspecten van de goede ruimtelijke ordening grondig heeft onderzocht, waaronder ook de elementen die door verzoekers in het kader van de beroepsprocedure werden aangebracht.*

*De motivering i.v.m. de goede ruimtelijke ordening is ook zeer uitgebreid, zodat deze evenredig is met de aard van het te vergunnen project.*

*Er wordt evenmin door verzoekers aangetoond waarin deze motivering onzorgvuldig zou zijn in die zin dat zij een gebrek aan nauwgezetheid of doeltreffendheid zou tonen.*

*Verzoekers opereren bijgevolg geheel onterecht dat de deputatie er zich met stijlformules zou vanaf gemaakt hebben.*

*De verwijzingen van verzoekers naar het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan doen evenmin terzake, nu een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning niet rechtstreeks kan getoetst worden aan een structuurplan.*

*Wat betreft art. 1 van het Eerste Protocol bij het E.V.R.M. voeren verzoekers aan dat hun eigendomsrecht in strijd met voormeld artikel op disproportionele wijze wordt beperkt omdat de verleende vergunning snel kan uitgevoerd worden en op onherroepelijke wijze afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van hun eigendomsrecht.*

*Verzoekers tonen nochtans op geen enkele manier aan waaruit de disproportionaliteit bestaat van een vergunning die verleend wordt onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Blijkbaar meenden verzoekers een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te ondervinden van de snelle uitvoering van de werken, terwijl zij toch geen vordering tot schorsing aanhangig gemaakt hebben in het huidige rechtsgeschil.*

*Indien verzoekers via een burgerlijke procedure de nietigverklaring (wegens bedrog) of ontbinding van de koopakte zouden bekomen dan wordt de verleende vergunning onuitvoerbaar.*

*Het feit dat haar ter kennis wordt gebracht dat er een burgerlijke procedure hangende is, heeft niet tot gevolg dat de deputatie onwettig handelt door een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.*

*Wanneer de vergunningverlenende overheid uitspraak doet over een stedenbouwkundige vergunning, treedt zij immers niet op als rechter om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht heeft om op zijn grond een gebouw op te richten, maar wel als bestuursoverheid om te beslissen, door het geven of weigeren van de vergunning, of een bepaalde wijze van uitoefenen van dat recht al dan niet verenigbaar is met de openbare belangen waarvan de zorg haar door de wet is opgedragen (R.v.St., nr. 70.293 van 16 december 1997 inzake [REDACTED]).*

*Wanneer de deputatie in beroep uitspraak doet over een stedenbouwkundige vergunning, treedt zij niet op als administratief rechtscollege, maar als orgaan van het actief bestuur. Hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, ermee kan volstaan in haar beslissing duidelijk aan te geven door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen deze is verantwoord, zonder dat zij dient in te gaan op elk argument dat tijdens de beroepsprocedure werd ontwikkeld.*

*Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is in de uitoefening van zijn wettigheidscontrole enkel bevoegd na te gaan of deze overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.*

*Uit de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening en de motivering daaromtrent blijkt niet dat de deputatie een onredelijke beslissing heeft genomen of de grenzen van de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid zou hebben overschreden.*

*De vraag van verzoekers om aan de deputatie te verbieden om de motieven 'dat het project inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving' en dat 'het project geen of eventueel slechts een marginale impact heeft op de plaatselijke mobiliteit' nog te gebruiken in een volgende beslissing indien er tot nietigverklaring zou worden overgegaan, is op zich ongeoorloofd.*



*Het betreffen immers twee besluitvormingen van de deputatie waartoe zij gekomen is na uitgebreid onderzoek, zoals uit de bestreden beslissing zelf blijkt.*

*Het beperkte positieve injunctierecht van de Raad kan nooit impliceren dat er aan de deputatie verboden wordt om tot een bepaald besluit te komen. De eis van verzoekers zou de uitholling van de appreciatiebevoegdheid van de deputatie inhouden en haar opleggen welke beslissing zij moet nemen.*

*... ”*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*Bij lezing van het verzoekschrift tot vernietiging blijkt dat verzoekers in se voornamelijk problemen met de inhoud van de bestreden beslissing hebben. Zij kunnen zich klaarblijkelijk niet akkoord verklaren met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening die de Deputatie maakte in het bestreden besluit. Het loutere feit dat verzoekers van mening verschillen met de Deputatie impliceert evenwel uiteraard niet dat de bestreden beslissing niet afdoende werd gemotiveerd. Het ene sluit het andere niet uit.*

*...*

*De Deputatie is zeer uitgebreid ingegaan op de problematiek van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving. In de bestreden beslissing wordt aandacht besteed aan*

- het uitzicht van het aangevraagde*
- de inplanting ten opzichte van de aanpalende percelen*
- Het aantal parkeergelegenheden*
- De inpasbaarheid van de functie in de onmiddellijke omgeving*
- De schaal van het aangevraagde*

*Er is geen sprake van stijlformules. Het aangevraagde wordt concreet getoetst aan de onmiddellijke omgeving. Hierover kan geen discussie bestaan.*

*Verzoekers tonen op geen enkele wijze aan dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door verwerende partij kennelijk onredelijk zou zijn. Zoals gezegd zijn zij het niet eens met de motivering van de Deputatie. Dit toont evenwel de onwettigheid ervan niet aan.*

*De bestreden beslissing werd gemotiveerd wat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft. Deze motivering is niet manifest onjuist, noch kennelijk onredelijk. Verzoekers tonen zulks in ieder geval niet aan. De vergunning werd terecht verleend.*

*...*

*Er kan bezwaarlijk gesteld worden dat de Deputatie zich geen rekenschap gegeven heeft van de mogelijke verkeershinder die ingevolge de exploitatie van de buurtwinkel zou kunnen ontstaan. Dit element werd uitvoerig afgewogen. Er werd over geoordeeld en de beoordeling werd uitvoerig gemotiveerd.*

*Verzoekers voeren aan dat de Deputatie eenvoudig ‘met de losse pols’ zou stellen dat geen sprake van verkeershinder zou zijn, zonder dat hiervoor objectieve gegevens voorhanden zijn. Verzoekers draaien de rollen om. Het zijn verzoekers die het niet eens zijn met de beoordeling door de Deputatie. Het komt dan ook aan verzoekers toe objectieve gegevens voor te leggen waaruit zou kunnen blijken dat de beoordeling door de Deputatie kennelijk onredelijk zou zijn.*

*Tussenkomen de partij wenst te wijzen op het feit dat in casu geen mobiliteitsstudie verplicht was. In het besluit van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling voor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden de gevallen opgesomd waarin een mobiliteitsstudie noodzakelijk is. Het gaat daarbij onder meer om het voorzien van meer dan 200 parkeerplaatsen, handelsgebouwen met een vloeroppervlakte van meer dan 7.500m<sup>2</sup> etc. Het in casu aangevraagde project noodzaakt een dergelijk mobiliteitsplan niet. Er mag van worden uitgegaan dat de Vlaamse Regering, bij het bepalen van de werken waarvoor een mobiliteitsstudie uitgegaan is van de veronderstelling dat werken met een zekere omvang, zoals opgesomd in het besluit, een mobiliteitsstudie noodzakelijk gelet op de te verwachten overlast op het vlak van verkeer. Dit impliceert tegelijk dat de Vlaamse Regering er van uit is gegaan dat werken met een kleinere omvang in principe geen abnormale gevolgen op het vlak van verkeer zullen hebben. Verzoekers tonen het tegendeel in ieder geval niet aan.*

*Dat geen sprake is van enige kennelijke onredelijkheid blijkt overigens afdoende uit de adviezen die in het kader van de vergunningsprocedure werden verleend. Zo werd advies verleend door de dienst mobiliteit en verkeer van de gemeente Destelbergen. Dit advies was gunstig. Ook het college van burgemeester en schepenen beoordeelde de mobiliteit in de oorspronkelijke vergunningsbeslissing van 5 januari 2010, en stelde dienaangaande:*

*...*

*Ook de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar kon zich in deze beoordeling vinden. Hij verleende immers gunstig advies bij de aanvraag, en tekende geen beroep aan tegen de beslissing van de Deputatie. Alle betrokken diensten en organen waren met andere woorden van oordeel dat het aangevraagde geen onaanvaardbare gevolgen op het vlak van mobiliteit zou hebben. Verzoekers tonen tot op heden het tegendeel niet aan.*

*Verzoekers herhalen eenvoudig wat zij aanvoerden in het kader van de beroepsprocedure. Zij tonen evenwel, zoals reeds herhaaldelijk opgemerkt, op geen enkele wijze aan dat de beoordeling kennelijk onredelijk of manifest onjuist. Bij gebreke daaraan kan slechts tot de wettigheid van de bestreden beslissing worden geconcludeerd.*

*...*

*In dit verband moet worden vastgesteld dat geen enkele bepaling stelt dat een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning slechts door de eigenaar van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft ingediend zou kunnen worden. De aanvrager dient geen eigendomsattest bij te voegen, noch een machtiging van de eigenaar. In het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning wordt dienaangaande geen enkele vereiste gesteld. Er moet dan ook worden aangenomen dat men geen eigenaar moet zijn om een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in te dienen. A contrario kan verwezen worden naar het besluit van de Vlaamse Regering dd. 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van aanvragen tot verkavelingsvergunning. Artikel 3,1° van dit besluit stelt expliciet dat, wanneer de aanvrager niet de eigenaar is, een machtiging van de eigenaar bijgevoegd moet worden. In tegenstelling tot een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan een verkavelingsvergunning met andere woorden slechts door de eigenaar (of zijn gemachtigde) aangevraagd worden.*

*Het argument van beroepers, als zou de verleende vergunning onwettig zijn nu zij niet aan de eigenaar van het perceel verleend werd kan bijgevolg niet weerhouden worden.*

*Ten overvloede wenst tussenkomen de partij, als houder van de aangevochten stedenbouwkundige vergunning, op te merken geen betrokken partij te zijn in de hangende procedure omtrent de vermeend onrechtmatige eigendomsoverdracht van de percelen*

*door beroepers aan de huidige eigenaar. Eventuele onregelmatigheden in dat verband kunnen uiteraard niet aan tussenkomende partij verweten worden.*

*De hangende discussie omtrent de eigendomsoverdracht verhindert het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning op geen enkele wijze. Deze discussie is immers burgerlijk van aard en niet stedenbouwkundig. Artikel 4.2.22 V.C.R.O. is in dit verband zeer duidelijk:*

*...*

*Zelfs indien met andere woorden de stelling van verzoekers terecht zou zijn, en de eigendomsoverdracht vernietigd zou worden, verhindert dit het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning op geen enkele wijze. Zoals gezegd betreft het voorgaande een burgerlijke discussie, die in voorkomend geval door een burgerlijke rechtbank beslecht zal moeten worden. De door verzoekers aangebrachte discussie is niet stedenbouwkundig van aard en kan geen aanleiding geven tot vernietiging van de bestreden beslissing .*

*Beroepers trachten voor te houden dat de Deputatie verplicht geweest zou zijn rekening te houden met het eigendomsstatuut van het perceel of het pand waarop de aanvraag betrekking heeft. Dit is in strijd met de vaste rechtspraak van de Raad van State terzake. Zo oordeelde de Raad dat de overheid de hoedanigheid van de aanvrager (in casu was de samenstelling van de v.z.w. onregelmatig) in beginsel niet na te gaan. De onjuistheid ervan tast de wettigheid van de vergunning niet aan . Dit geeft zeer duidelijk aan dat de vraag wie de aanvrager is geenszins relevant is bij het beoordelen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Voorts oordeelde de Raad expliciet dat de overheid een vergunning kan afleveren aan een persoon die geen titularis is van een recht dat hem toelaat de vergunning uit te voeren . Tenslotte oordeelde de Raad van State dat bevoegde overheid, wanneer zij over een bouw aanvraag uitspraak doet, niet optreedt als rechter om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht heeft om op zijn grond een gebouw op te richten, doch wel als bestuursoverheid om te beslissen, door het geven of het weigeren van de bouwvergunning, of een bepaalde wijze van uitoefenen van dat recht al dan niet verenigbaar is met de openbare belangen waarvan de zorg haar door de wet is opgedragen . Deze rechtspraak is duidelijk en laat geen ruimte voor discussie, ondanks de pogingen van verzoekers daartoe.*

*Verzoekers trachten hun stelling te onderbouwen aan de hand van één arrest van de Raad van State, waarin geoordeeld zou zijn dat de overheid die een stedenbouwkundige vergunning verleent zich mag uitspreken over burgerlijke rechten. Opnieuw trachten verzoekers de Deputatie te misleiden. Het arrest verklaart immers een middel ongegrond waarin werd aangevoerd dat het college van burgemeester en schepenen niet mocht oordelen dat dit een discussie van burgerlijke aard was. Verzoekers verwijzen met andere woorden zelf naar een arrest van de Raad van State waarin de visie van tussenkomende partij, alsmede van het college overigens, expliciet onderschreven wordt.*

*De vraag of de aanvrager eigenaar is, dan wel gerechtigd is bouwwerken uit te voeren is irrelevant. Deze vraag zal zich slechts stellen op het ogenblik dat de aanvrager de verleende stedenbouwkundige vergunning ten uitvoer zal willen leggen. De Deputatie kan en mag zich hierover evenwel niet uitspreken! De verwijzingen naar de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens zijn absoluut irrelevant en strekken er klaarblijkelijk uitsluitend toe verwarring te zaaien. De argumentatie van verzoekers gaat in tegen artikel 4.2.22 VCRO.*

*...*

*Uit hetgeen verzoekers Uw Raad vragen op te leggen in het kader van artikel 4.8.3. §1 VCRO blijkt dat zij er van uit gaan dat Uw Raad het dossier in zijn geheel beoordeelt. De*

*facto* wordt Uw Raad immers verzocht de Deputatie te verplichten te oordelen dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en verkeersoverlast zal doen ontstaan. Dit impliceert een volledige beoordeling van de aanvraag ten gronde door Uw Raad.

Het voorgaande kan onmogelijk de bedoeling van voormeld artikel zijn. Het komt tussenkomende partij voor dat de decreetgever veeleer de bedoeling heeft gehad Uw Raad binnen de perken van haar eigen beoordelingsbevoegdheid, en in de mate zij wordt gevat door partijen, richtlijnen uit te vaardigen waarmee rekening gehouden moet worden bij het nemen van een nieuwe beslissing.

Zo zou in casu, in de mate al sprake zou zijn van enige kennelijke onredelijkheid in de genomen beslissing, hoogstens door Uw Raad, in het kader van artikel 4.8.3. §1 VCRO, gesteld kunnen worden dat de concrete beoordeling van de verenigbaarheid in de bestreden beslissing niet weerhouden kan worden, zonder dat daarbij kan worden opgelegd dat verwerende partij onder geen enkel beding zou kunnen besluiten tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. Dit laatste zou er toe leiden dat de Raad buiten haar bevoegdheden oordeelt.

Het verzoek tot toepassing van artikel 4.8.3. §1 VCRO kan om die redenen niet weerhouden worden.

...

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog het volgende:

“ ...

*De motieven die worden gebruikt om het aangevraagde te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening zijn zeer vraag en komen wel degelijk neer op een stijf formule. Wanneer men die motieven leest, dan zijn zij nietszeggend en kunnen zij in eender welk woongebied van eender welke gemeente toegelaten worden: het is niet meer of niet minder dan een passe partout die op geen enkele manier de onmiddellijke omgeving of nog de impact van het aangevraagde erop in de motivering betreft.*

...

*Verzoekende partijen hebben geenszins aangegeven dat motieven uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in de vergunningsbeoordeling moeten betrokken worden. Wat zij wél willen aangeven is dat uit dit plan, net zoals uit de andere in het middel weergegeven documenten blijkt dat de overheden zich er van bewust zijn dat er een mobiliteitsprobleem bestaat ter hoogte van het bouwperceel en dat dit mobiliteitsprobleem bij de vergunningverlening (alook bij de adviesverlening, zie immers het advies van de dienst mobiliteit en verkeer van de Gemeente Destelbergen) ineens in rook blijkt opgegaan te zijn!*

...

*Dit betekent meteen ook dat noch de Raad van State, noch de vergunningverlenende overheid zich mogen uitspreken over burgerrechtelijke aanspraken, met name deze mogen trancheren. Dit houdt evenwel enkel in dat een burgerrechtelijke regel niet kan dienen als vernietigingsgrond voor de Raad van State en de Deputatie, wat ook door verwerende en tussenkomende partij wordt erkend waar deze stellen: “kan geen aanleiding geven tot vernietiging van de bestreden beslissing”.*

...

*Hieruit vloeit dan ook voort dat een stedenbouwkundige vergunning kan geweigerd worden indien er onduidelijkheid bestaat over het eigendomsrecht of een bouwrecht.*

...

*De vergunningverlenende overheid, noch de Deputatie zou zich evenwel gelet op artikel 144 van de Grondwet niet mogen uitspreken over wie nu precies over het eigendomsrecht beschikt, maar moet zich beperken tot de vaststelling dat er onduidelijkheid bestaat over de titularis van dit recht.*

...

*Zij vragen geenszins zoals onterecht wordt voorgehouden dat uw Raad verwerende partij zou bevelen te beslissen in deze of gene zin, doch enkel dat verwerende partij met de motieven zoals zij nu worden aangewend én bekritiseerd door verzoekende partijen middels onderhavig beroep, geen rekening meer mag houden nadat uw Raad in de tussentijd te komen uitspraak de onregelmatigheid, dan wel de kennelijke onredelijkheid ervan heeft vastgesteld.*

*Het is dan zaak van verwerende partij om haar huiswerk opnieuw te doen en een nieuwe beslissing te nemen op grond van andere motieven dan de onregelmatig, dan wel kennelijk onredelijk bevonden motieven.*

*Verzoekende partijen vragen dus geheel niet dat de Raad aan verwerende partij zou bevelen dat de vergunning moet geweigerd worden.*

..."

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

De verzoekende partijen menen dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met de bestemming woongebied aangezien het handelsgebouw door het bijzonder karakter van het woongebied (louter residentieel) onbestaanbaar is met de bestemming. Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit stelt dat in een woongebied "wonen" de hoofdbestemming is en dat "*handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf*" als nevenbestemming slechts wordt toegelaten onder de dubbele voorwaarde dat deze bestaanbaar is met de hoofdbestemming wonen, wat impliceert dat deze taken van bedrijf om reden van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, én dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag betreft een polyvalent handelsgebouw voor een handelsvestiging van een OKAY supermarkt. De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden dat het voorwerp van de aanvraag principieel niet in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften. Handel is immers toegelaten in woongebied, mits wordt beoordeeld dat het bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet moet worden afgezonderd en dat het gebouw verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de aanvraag onverenigbaar is met de gewestplanbestemming, omdat de verzoekende partijen zich louter beperken tot een verwijzing naar het louter residentieel karakter van het woongebied in kwestie.

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemming woongebied, "voor zover deze voorziening verenigbaar geacht wordt met de omgeving, wat hierna zal blijken". Vervolgens beoordeelt de verwerende partij de aanvraag op het vlak van hinderaspecten en goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij 'de overeenstemming van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving', zoals bepaald door artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, en de verenigbaarheid ervan met de goede plaatselijke ordening, zoals bepaald in artikel 19 van het Inrichtingsbesluit, niet voldoende heeft onderzocht en gemotiveerd.

De Raad merkt ter zake op dat sinds de inwerkingtreding van de VCRO de 'goede ruimtelijke ordening' beoordeeld wordt aan de hand van de aandachtspunten, criteria en beginselen zoals

opgesomd in artikel 4.3.1, §2 VCRO. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen menen, dient de vergunningsaanvraag wel degelijk beoordeeld te worden met toepassing van artikel 4.3.1, §2 VCRO, omdat deze bepaling vanaf 1 september 2009 in werking is getreden en de bestreden beslissing dateert van 12 mei 2010, ongeacht het tijdstip waarop de aanvraag werd ingediend.

Daar waar artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit het heeft over de ‘verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving’, volgt uit artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de ‘in de omgeving bestaande toestand’. De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

## 2.

In de uitoefening van het aan hem opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het bevoegde vergunningverlenend bestuursorgaan, dat ter zake over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk heeft beslist.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij hun argumenten opgeworpen naar aanleiding van hun administratief beroep niet afdoende heeft beantwoord. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert echter niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren of argumenten punt voor punt moet beantwoorden of weerleggen. Het is voldoende dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de ingediende bezwaren bij haar beoordeling betreft en dat uit de bestreden beslissing voldoende duidelijk blijkt op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen zij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen.

## 3.

De verzoekende partijen wijzen ten eerste op het zuiver residentieel karakter van de omgeving en stellen dat slechts stijlformules zouden zijn gebruikt om de verenigbaarheid met de omgeving te toetsen. De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat het project “een passende architectuurinpassing in deze residentiële omgeving” kent, dat “de bouwhoogte tot 7,65 m nokhoogte (kroonlijst 6m)” wordt “beperkt”, dat “het geheel fragmenteert tot daken van de maat van de omliggende woning” en dat het geheel “een minder dominante verschijning vormt in de omgeving”. Verder stelt de verwerende partij dat “het gebouw op voldoende afstand is gelegen van de perceelsgrenzen, zodat tegenover de aanpalende eigendommen geen onaanvaardbare impact gegenereerd wordt”, dat er een “adequate ingroening” wordt voorzien en dat “deze groenvoorzieningen laat toe de parking aan het zicht te onttrekken gelet op de minimale hoogte van de hagen van 1,50 m”. De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing zich niet beperkt tot stijlformules. De verzoekende partijen tonen de kennelijke onredelijkheid of onjuistheid van de beoordeling van de verwerende partij niet aan.

De verzoekende partijen voeren voorts aan dat de onmiddellijke omgeving zuiver residentieel is. De bestreden beslissing stelt dat het geheel fragmenteert tot daken van de maat van de omliggende woningen, dat er voldoende afstand is met de aanpalende eigendommen, dat het een “waardevolle verweving van de handelsfunctie met de woonfunctie” betreft en dat de handelszaak

“zich veeleer richt op de (ruimere) omgeving van haar inplanting, wat ondermeer blijkt uit de oppervlakte van de handelszaak, het concept ervan en de voorziene parkeeroppervlakte”. Het loutere feit dat er zich enkel residentiële woningen in de buurt bevinden, is niet voldoende aan te tonen dat de verwerende partij een kennelijke onredelijke of onjuiste beoordeling heeft gemaakt van de in de omgeving bestaande toestand.

De verzoekende partij maakt in haar betoog niet aannemelijk dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn, minstens brengt zij geen redelijke argumenten bij om het tegendeel aan te tonen en neigt zij naar opportunitetskritiek, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

4.

De verzoekende partijen voeren in de tweede plaats aan dat de reeds bestaande mobiliteitsproblematiek disproportioneel wordt verzwaaard door de bestreden beslissing. De verzoekende partijen verwijzen naar het gemeentelijk structuurplan en het gemeentelijk mobiliteitsplan, waar de [REDACTED] als gevaarlijke straat wordt beschouwd. Wanneer de verzoekende partij verwijzen naar bepalingen van het ruimtelijk structuurplan, kan verwezen worden naar het artikel 2.1.2, §7 VCRO dat stelt dat een ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond uitmaakt voor vergunningsaanvragen.

In de bestreden beslissing wordt door de verwerende partij gemotiveerd dat “het terrein aan een weg (ligt)... (die) een van de invalswegen naar de kern van [REDACTED] (betreft), die voldoende capaciteit bezit om een dergelijke winkelfunctie op te nemen”, dat “de verwachte verkeerstoename de draagkracht van de [REDACTED]...niet zal overstijgen”, dat “voorzien (wordt) in een gescheiden in- en uitrit van de parking, wat de leesbaarheid van de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid en –afwikkeling ten goede komt”, dat “de aanwezigheid van een dubbele richtingsfietspad langs deze zijde van de [REDACTED] (...) geen belemmering (hoeft) te vormen”, dat “dit fietspad immers op tal van andere plekken onderbroken (wordt) door opritten of wegen” en dat “mits duidelijke signalering en door de keuze om in- en uitrijdend verkeer te scheiden (...) hier geen verkeersonveilige situatie (dient) te ontstaan”. De verwerende partij besluit met te stellen dat “het aangevraagde de bestaande verkeerstoestand niet dermate wijzigt dat de verkeersveiligheid in de onmiddellijke omgeving in het gedrang gebracht wordt”.

Uit bovenstaande motivering blijkt niet dat de verwerende partij “zomaar met de losse pols” heeft vastgesteld dat er geen problemen zijn i.v.m. de mobiliteit. De verzoekende partijen tonen niet in concreto aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing kennelijk foutief of onredelijk is of dat uit deze uitgebreide motivering niet zou blijken dat de mobiliteitsproblematiek is onderzocht. De verzoekende partijen brengen niet voldoende elementen aan om te bewijzen dat de verkeersveiligheid door het bestreden project concreet en effectief in het gedrang wordt gebracht of dat de aanwijzingen voor mobiliteitsproblemen dermate zijn dat bovenstaande motivering niet voldoende is. Het loutere feit dat op deze plek ongevallen hebben plaatsgevonden, dat er een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt of dat er rechttegenover de [REDACTED] een onveilig punt is voor zwakke weggebruikers, kan geen reden zijn om louter omwille van deze reden de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verzoekende partijen tonen niet aan dat het aanleggen van een handelsgebouw de verkeerssituatie nog onveiliger zal maken, of dat de uitgebreide motivering van de verwerende partij omtrent de verkeersveiligheid kennelijk onredelijk of onjuist is. De verzoekende partijen beperken zich hier tot loutere hypothesen.

De verzoekende partijen verwijzen ook naar een brief van 19 april 2010 van de gemeente Destelbergen. Hieruit blijkt dat op het college van burgemeester en schepenen het “voorstel” werd besproken om éénrichtingsverkeer in te voeren om de zwakke weggebruiker beter te beschermen en het sluipverkeer te weren. Echter blijkt dit slechts een voorstel te zijn, en heeft het college van burgemeester en schepenen enkel besloten om “eerst een bevraging onder de bewoners te

houden". Op het moment van de beoordeling van de aanvraag door de verwerende partij was er echter van deze mogelijke wijziging in de verkeerssituatie geen sprake en kon de verwerende partij er ook geen rekening mee houden.

De verwerende partij spreekt zichzelf ook niet tegen in de bestreden beslissing, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren. Nergens wordt gesteld dat de site "ver" van de kern van Heusden is gelegen. Meermaals staat in de beslissing te lezen dat de site ligt aan een van de invalswegen naar de kern van [REDACTED] en verder wordt gesteld dat de aanwezigheid van een kwalitatieve handelszaak in de kern de leefbaarheid ten goede komt. Gelet op de uitgebreide motivering omtrent de mobiliteitsproblematiek, kan de stelling van de verzoekende partijen dat de verwerende partij zich beperkt tot stijlformules, niet worden gevolgd.

5.

Ten derde voeren de verzoekende partijen aan dat de [REDACTED] geen eigendomsrecht heeft op het terrein. Uit de stukken die de verzoekende partijen bij hun verzoekschrift hebben gevoegd, blijkt dat de verzoekende partijen de huidige eigenaars van de grond hebben gedagvaard voor de rechtbank van eerste aanleg te [REDACTED] om de koop-verkoopovereenkomsten tussen de tweede verzoekende partij en de huidige eigenaars te laten nietig verklaren op grond van onbekwaamheid van de tweede verzoekende partij, gebrek aan toestemming, bedrag, dwaling en gekwalificeerde benadeling.

De afwikkeling van deze procedure is de Raad niet bekend. De vermeende schending van het eigendomsrecht behoort echter niet tot de bevoegdheid van de Raad. Een stedenbouwkundige vergunning wordt conform artikel 4.2.22, §1 VCRO verleend onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten, zodat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning derhalve geen beslissing inhoudt betreffende deze rechten.

Geschillen over burgerlijke rechten zoals de voorliggende discussie, behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid en evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten. Evenmin is de Raad bevoegd om te oordelen over de klacht met burgerlijke partijstelling.

Artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM stelt dat alle natuurlijke personen of rechtspersonen het recht hebben op het ongestoord genot van hun eigendom. Echter zijn de verzoekende partijen momenteel geen eigenaar van de grond omdat de procedure omtrent de eigendomsbetwisting nog lopende is, waardoor dit artikel niet dienstig kan worden ingeroepen.



6.

Het middel is ongegrond. Aan de bijkomende vraag de Raad overeenkomstig artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO te horen bevelen dat bepaalde motieven niet meer mogen worden aangewend in de na de vernietiging te nemen herstelbeslissing, kan dan ook geen gevolg worden gegeven.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 3, 8, vijfde lid en 11, § 1 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, van enerzijds de artikelen 112 en 113 en anderzijds artikel 135, § 2 van het Decreet van het Vlaams Parlement van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen. De verzoekende partijen zetten het volgende uiteen:

“...  
...

*Blijkens de stedenbouwkundige vergunning dd. 5 januari 2010 (stuk 14) had het College van burgemeester en schepenen van de Gemeente [REDACTED] reeds op 1 juli 2008 het project als toelaatbaar aanvaard middels een principebeslissing:*

*“Gelet op de principiële goedkeuring van het college op 01.07.2008”.*

...  
...

*De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm.*

*Een principebeslissing, zoals in casu, maakt evenwel de formaliteit van het openbaar onderzoek, die een substantiële pleegvorm uitmaakt, zinloos indien de beslissing toch al op voorhand is gevallen en zodoende de waarborgen die deze reglementaire procedure van openbaarmaking aan de belanghebbende derden biedt, volkomen negeert en miskent.*

*Alleen al om deze reden is de bestreden beslissing door de initiële stedenbouwkundige vergunning te bevestigen, onwettig.*

*Bovendien leidt de principebeslissing ertoe dat het College van burgemeester en schepenen van de Gemeente [REDACTED] zijn beslissingsbevoegdheid inzake de afgifte of weigering van stedenbouwkundige vergunningen, zoals voorzien in de artikelen 112 en 113 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, overschrijdt.*

*Immers, deze artikelen, noch enig ander artikel in dit decreet, voorzien in de mogelijkheid voor het college van burgemeester en schepenen om m.b.t. toekomstige aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, een principebeslissing te nemen.*

...  
...

*Tenslotte leidt een dergelijke principebeslissing ertoe dat bewust afbreuk wordt gedaan aan artikel 135, §2 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Immers, deze bepaling voorziet dat het stedenbouwkundig attest het geijkte instrument vormt om te weten te komen of er principiële bezwaren bestaan uit hoofde van de overheid tegen een voorgenomen bouwproject:*

...  
...

*Doordat bewust geen beroep werd gedaan op het procédé van het stedenbouwkundig attest, maar daarentegen op een niet-reglementair voorziene "principebeslissing", is de initiële stedenbouwkundige vergunning en zodoende de bestreden beslissing, onwettig.  
..."*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*"...*

*Verzoekers stellen dat de bestreden beslissing door onwettigheid is aangetast omdat het college van burgemeester en schepenen op 1 juli 2008 in een principebeslissing het project als toelaatbaar had aanvaard.*

*M.b.t. het tweede middel volstaat het om te verwijzen naar art. 4.7.21 §1 in fine : "...Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid."*

*De deputatie krijgt dezelfde bevoegdheid als deze van het college om de zaak volledig opnieuw op haar inhoud te beoordelen. Dit zogenaamde devolutieve karakter van het hoger beroep heeft ook tot gevolg dat de beslissing van de deputatie volledig in de plaats komt van de beslissing van het college, waardoor eventuele onregelmatigheden van deze laatste de wettigheid van de beslissing van de deputatie niet aantasten.*

*Om die reden kon de deputatie evenmin verplicht worden om dit aspect van de beslissing van het college te onderzoeken.*

*Overigens heeft deze principiële beslissing het college zelf niet belet om alle aspecten en in het bijzonder deze van een goede ruimtelijke ordening grondig te onderzoeken.*

*..."*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*"...*

*Er is geen sprake van enige onwettigheid ingevolge de voorafgaande principiële goedkeuring van het college. Het betreft de normale gang van zaken binnen een behoorlijk functionerend en zorgvuldig bestuur dat aanvragen met een zekere omvang vooraf aan het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning besproken worden om na te gaan of de gemeente überhaupt bereid is een dergelijk project te vergunnen, en of de gemeente eventuele specifieke wensen heeft naar goede ruimtelijke ordening. Het spreekt voor zich dat de oprichting van een buurtwinkel een aanzienlijke investering betreft, waarover niet lichtzinnig geoordeeld kan worden.*

*De houding van de gemeente is geenszins onwettig, wel integendeel zorgvuldig. De zogenaamde principiële goedkeuring van het aangevraagde was een louter voorbereidende handeling in hoofde van het college van burgemeester en schepenen, die geen rechtsgevolgen heeft doen ontstaan. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat een dergelijke voorbereidende rechtshandeling de wettigheid van de vergunning in het gedrang zou brengen. Hetzelfde geldt dan voor het advies van de Gecoro, of meer nog, voor de informatievergadering die werd georganiseerd ten behoeve van de buurtbewoners. Deze is evenmin decretaal voorzien. Hiertegen protesteren verzoekers nochtans niet!*

*Tussenkomende partij ziet niet in hoe het principiële akkoord dd. 1 juli 2008 een schending zou vormen van het voormalig artikel 135 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DORO). Dit artikel had betrekking op de stedenbouwkundige attesten. Het principiële akkoord dat door het college verleend werd heeft niets te maken met een stedenbouwkundig attest. Een stedenbouwkundig attest verleent rechtsgevolgen aan*

*degene die het verkrijgt. Een principiële akkoord op geen enkele wijze. Een stedenbouwkundig attest vereenvoudigt de vergunningsprocedure, het principiële akkoord geenszins. Een principiële akkoord is geen decretaal geregeld instrument binnen de vergunningsprocedure. Het betreft een louter interne beslissing van het college van burgemeester en schepenen zonder enig rechtsgevolg. Er kan dan ook geen sprake zijn van een schending van het voormalige artikel 135 DORO.*

*Verzoekers voeren aan dat het bestaan van het principiële akkoord in hoofde van het college het openbaar onderzoek uitgehold zou hebben. Verzoekers zouden niet langer nuttig hun bezwaren ter kennis hebben kunnen brengen, omdat het college haar beslissing toch reeds genomen had.*

*Uiteraard is het voorgaande onzin. Verzoekers dienden een bezwaar in tijdens het openbaar onderzoek. Deze bezwaren werden ten gronde beoordeeld en ook besproken door het college van burgemeester en schepenen. De rechten van verzoekers werden dan ook op geen enkele wijze aangetast.*

*Bovendien mag niet uit het oog verloren worden dat voorliggend verzoekschrift niet gericht is tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen, doch wel tegen het besluit van de Deputatie. Het beroep bij de Deputatie tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen heeft devolutieve werking. Dit impliceert dat de Deputatie met volheid van bevoegdheid oordeelt over het gehele aanvraagdossier. De Deputatie is met andere woorden op geen enkele wijze gebonden aan de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen, noch in een voorafgaande principebeslissing, noch in de uiteindelijke beslissing over de stedenbouwkundige vergunning. Ook de bezwaren die ingediend werden tijdens het openbaar onderzoek moeten in principe volledig opnieuw beoordeeld worden door de Deputatie.*

*Zelfs indien met andere woorden geoordeeld zou worden dat de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen niet wettig gebeurd zou zijn, brengt dit de wettigheid van het Deputatiebesluit dat in casu aangevochten werd op geen enkele wijze in het gedrang. Immers, de devolutieve werking van het beroep bij de Deputatie brengt het verval van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen met zich mee.*  
...

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog het volgende:

“...

*Het is inderdaad zo dat de verwerende partij ingevolge artikel 4.7.21, § 1 in fine VCRO de aanvraag opnieuw in haar volledigheid beoordeelt. Dit heet het devolutieve karakter van het beroep.*

*Als administratieve overheid kan de verwerende overheid niet de exceptie van onwettigheid van artikel 159 G.W. toepassen op de beslissing van het College van burgemeester en schepenen van de Gemeente Destelbergen.*

*Dit betekent meteen ook dat verwerende partij zich niet kan uitspreken over een onwettigheid die aan de hele procedure kleeft, maar anderzijds betekent dit niet dat die onwettigheid ongedaan kan worden gemaakt of gedekt door het devolutieve karakter van het beroep bij verwerende partij.*

*Met hun tweede middel tonen verzoekende partijen aan dat de hele vergunningsprocedure van meet af aan onwettig is verlopen en daaraan vermag het devolutieve karakter van het beroep bij verwerende partij niet aan verhelpen.*

*Men mag dan nog voorhouden zoals tussenkomende partij doet, dat de principiële akkoordbeslissing van het CBS op zich geen rechtsgevolgen met zich meebrengt, dan nog dient minstens aangenomen te worden dat 1° dit CBS zich al een oordeel heeft gevormd over de in te dienen vergunningsaanvraag buiten iedere decretaal voorziene procedure om, wat op zich bevoegdheidsoverschrijding inhoudt; 2° dat door dergelijk handelen het zinloos is om nog een openbaar onderzoek te houden als toch al principieel werd beslist om het project toe te laten.*

*Zowel verwerende, als tussenkomende partij verliezen nochtans uit het oog dat het CBS zich bij het verlenen van de vergunning daadwerkelijk gesteund heeft op deze principiële akkoordbeslissing, getuige daarvan de motieven waar wordt gesteld:*

*“Gelet op de principiële goedkeuring van het college op 01.07.2008”*

*Hierdoor heeft het CBS er blijk van gegeven dat het een vergunningsprocedure heeft gevolgd die decretaal niet eens voorzien was, zodat de door het CBS afgeleverde stedenbouwkundige vergunning onwettelijk is en bij uitbreiding de aangevochten beslissing van verwerende partij vermits die het eindpunt volgde van het verlengde van de vergunningsprocedure, met name het beroep volgend op de door het CBS afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.*

*Die principiële goedkeuring van het CBS, met name het startpunt van een decretaal niet-voorzien vergunningsprocedure, zeker als ze als voorbereidende handeling moet beschouwd worden volgens tussenkomende partij, vitieert de wettigheid van alles wat daarna in de procedure volgt, met inbegrip van de procedure voor verwerende partij en diens aangevochten beslissing.*

*Tussenkomende partij voert ook nog aan dat het de normale gang van zaken is om voor een omvangrijk project te polsen naar de intenties van de vergunningverlenende overheid.*

*Dat mag dan wel heel nobel zijn, maar daar bestaat het instrument van het stedenbouwkundig attest voor, zoals verzoekende partijen in hun verzoekschrift hebben aangegeven. I.p.v. zich te bezondigen aan een decretaal niet-voorzien procedure met principiële goedkeuringsbeslissing, had de tussenkomende partij maar een stedenbouwkundig attest moeten aanvragen om zekerheid te krijgen over de slaagkansen van haar project, wat zij niet heeft gedaan.*

*...”*

## Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de kritiek van de verzoekende partijen uitsluitend is gericht tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen van 5 januari 2010, waar volgens de verzoekende partijen een “principebeslissing” is genomen. De Raad is niet bevoegd om hierover uitspraak te doen aangezien de beslissing van het college van burgemeester en schepenen niet kan aangemerkt worden als een in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing.

2.

De verzoekende partijen stellen ook dat de verwerende partij de initiële stedenbouwkundige vergunning heeft bevestigd en de bestreden beslissing daarom onwettig is. De Raad stelt vast dat de verwerende partij in het beschikkende gedeelte van de bestreden beslissing het volgende bepaalt:

“ ...  
De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] houdende stedenbouwkundige vergunning, verleend aan [REDACTED], strekkende tot het bouwen van een polyvalent handelsgebouw met parking en groenaanleg, kan haar rechtskracht hernemen.  
...”

Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep is de beslissing van de verwerende partij van 12 mei 2010 in de plaats gekomen van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 5 januari 2010. De Raad is van oordeel dat uit het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing en na vergelijking met de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 januari 2010 genoegzaam blijkt dat de verwerende partij de aanvraag aan een eigen onderzoek en een eigen beoordeling heeft onderworpen.

De Raad leidt dit af uit het feit dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening zeer uitgebreid toetst en antwoordt op grieven in het beroepsschrift van de verzoekende partijen. De Raad stelt vast dat de verwerende partij zich ten gronde over de betrokken aanvraag heeft uitgesproken en de vergunning op grond van een eigen beoordeling heeft verleend.

Los van de vraag of de beslissing van het college van burgemeester en schepenen onwettig was door het vermelden van de “principebeslissing”, stelt de Raad bovendien vast dat de bestreden beslissing de vermeende “principebeslissing” of de vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen niet heeft bevestigd, maar een eigen beoordeling heeft gemaakt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

3.

De Raad stelt tot slot vast dat er wel degelijk een openbaar onderzoek werd gehouden van 24 augustus 2009 tot en met 22 september 2009. De verzoekende partijen betwisten niet dat zij hun bezwaren hebben kunnen indienen. Bovendien heeft het college van burgemeester en schepenen uitgebreid geantwoord op de bezwaren. Het louter bestaan van de “principebeslissing” doet geen afbreuk aan het regelmatig gehouden openbaar onderzoek.

De Raad ziet ook niet in op welke wijze het feit dat geen beroep werd gedaan op de procedure van het stedenbouwkundig attest, de bestreden beslissing onwettig zou zijn. Er is immers geen decretale verplichting om een stedenbouwkundig attest aan te vragen voor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Het tweede middel is in zoverre ontvankelijk, ongegrond.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 7, 9, 10 t.e.m. 15 van het Decreet van het Vlaams Parlement van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en de beginselen van behoorlijk bestuur en van het gelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en van artikel 4.7.22 VCRO. De verzoekende partijen stellen het volgende:

“ ...

*Doordat verwerende partij aan verzoekende partijen inzage werd verleend in het administratief dossier; dat zij hadden verzocht eveneens inzage te krijgen in het verslag dat door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overeenkomstig artikel 4.7.22 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt opgesteld, doch verzoekende partijen dienden bij effectieve inzage van het administratief dossier vast te stellen dat het verslag geen deel uitmaakte van het administratief dossier en dit derhalve niet ter inzage was van verzoekende partijen,*

*Doordat verzoekende partij hierop in haar nota van 22 april 2010 nochtans op gewezen heeft, maar verwerende partij in de bestreden beslissing hier met geen woord over gerept heeft,*

*Doordat in andere provincies nochtans wel inzage en zelfs kopie wordt gegeven in/van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar,*

*Terwijl nochtans de vraag van verzoekende partijen een vraag tot openbaarheid van bestuur betreft in de zin van het Decreet van het Vlaams Parlement van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur,*

*Terwijl overeenkomstig artikel 7 van dit decreet verwerende partij gehouden is dit verslag openbaar te maken,*

*Terwijl verwerende partij zich zelfs de moeite niet heeft getroost om na te gaan of het verslag overeenkomstig artikel 9 van dit decreet eventueel gedeeltelijk openbaar kon worden gemaakt en bovendien heeft nagelaten na te gaan of het verzoek tot openbaarheid van verzoekende partijen eventueel onder de uitzonderingsgronden van de artikelen 10 t.e.m. 15 van dit decreet vielen,*

*Terwijl het gelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur nochtans vereist dat gelijke situaties identiek worden behandeld en derhalve niet toelaat dat in de ene provincie wél inzage wordt verleend in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en in de andere provincie niet,*

*Zodat de bestreden beslissing de artikelen 7, 9, 10 t.e.m. 15 van het Decreet van het Vlaams Parlement van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van*

*bestuurshandelingen en de beginselen van behoorlijk bestuur en het gelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, schendt.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Volgens verzoekers werden bovenvermelde bepalingen geschonden omdat zij – toen zij inzage van het administratief dossier vroegen én kregen – het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet hebben kunnen aantreffen.*

*Het wordt niet betwist dat dit verslag op dat ogenblik nog geen deel uitmaakte van het administratief dossier.*

*Verzoekers hebben inzage gevraagd met het oog op de hoorzitting van 27 april 2010, terwijl het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dateert van 29 april 2010.*

*In toepassing van het decreet betreffende openbaarheid van bestuur is een bestuursdocument slechts ter inzage indien het daadwerkelijk tot stand gebracht is en volledig 'af' is. Het verkrijgt slechts zijn definitieve status wanneer het ondertekend is door de daartoe bevoegde persoon.*

*Bij het provinciebestuur Oost-Vlaanderen is het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet ter inzage vóór de hoorzitting.*

*Bij besluit van 30 juli 2009 besliste de deputatie voortaan deze werkwijze te hanteren, zowel voor dossiers volgens de procedure van het coördinatiedecreet als voor dossiers volgens de procedure van het DRO (stuk 16) :*

*"5. Voorwerp van de hoorzitting is de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen en niet het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.*

*In concreto houdt het horen van de partijen momenteel in dat zij, nadat ze inzage kregen in het stedenbouwkundig verslag, in hoofdzaak een juridisch en/of feitelijk debat voeren over het stedenbouwkundig verslag en niet over de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen.*

*Dit laatste houdt momenteel in dat het feitelijke voorwerp van de hoorzitting veel meer het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is dan het juridisch formele voorwerp; zijnde het besluit (of de afwezigheid er van) van het college van burgemeester en schepenen waartegen de appellant in beroep komt.*

*Voortaan zal er nog geen stedenbouwkundig verslag klaar zijn op het moment van de hoorzitting. Dit is ook vrij logisch, vermits relevante elementen of argumenten geformuleerd tijdens de hoorzitting deel kunnen uitmaken van het verslag. Dit is trouwens een van de grote voordelen om de hoorzitting niet meer op dezelfde dag te houden als de zitting van de deputatie waarop wordt beslist. Het is dan ook voorbarig om al een verslag op te stellen vóór de hoorzitting. Bovendien wordt een stedenbouwkundig verslag opgemaakt ten behoeve van de deputatie: "De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (...)" (art. 133/52, § 1, eerste lid van het voornoemde decreet van 27 maart 2009). "*

*Deze werkwijze laat toe dat er rekening gehouden wordt met alle elementen die naar voor komen tijdens de hoorzitting.*

*Er wordt nergens decretaal bepaald dat de hoorzitting de mogelijkheid moet bieden om een verweer te voeren op een intern verslag waarop de deputatie zich o.m. baseert om tot haar beoordeling te bekomen.*

*Verzoekers tonen geen schending aan van de door hen opgeworpen bepalingen.*

*...*

3.

De tussenkomende partij bespreekt het derde middel niet.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog het volgende:

*“ ...*

*Verzoekende partijen merken op dat tussenkomende partij geen verweer biedt op het derde middel.*

*Verwerende partij bevestigt wat reeds algemeen geweten is: de beroepspartijen moeten met lege handen naar de zitting komen en kunnen zich niet verdedigen tegen het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.*

*Nochtans is dat verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zeer belangrijk, want de Deputatie mag slechts een beslissing over een ingesteld beroep nemen voor zover er een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorhanden is.*

*Artikel 4.7.23, § 1, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt immers dat die beslissing moet gegrond zijn op het door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgestelde verslag:*

*...*

*Overeenkomstig artikel 4.7.22, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar trouwens een verslag op te maken voor elke beslissing in beroep:*

*...*

*De werkwijze van verwerende partij wordt alleen in de provincies Oost-Vlaanderen en Antwerpen gevolgd.*

*Dit is manifest een schending van de in het middel aangehaalde bepalingen, zo heeft ook de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te [REDACTED] geoordeeld in een beschikking van 9 september 2010 die dus dateert van na de indiening van het beroep van verzoekende partijen en die verzoekende partijen dus niet eerder als stuk konden aanwenden (zie stuk 19):*

*“Het is onontbeerlijk voor een behoorlijk bestuur dat burgers gehoord willen worden inzake beslissingen die hen aanbelangen, kennis kunnen krijgen van de adviezen en dossiers waarover zij gehoord worden.”*

*In de mate dat verwerende partij zich verschuilt achter een besluit van de Deputatie van 30 juli 2009 dat die werkwijze heeft vastgelegd, dient uw Raad dit besluit van 30 juli 2009 buiten toepassing te laten via de exceptie van onwettigheid van artikel 159 G.W. vermits het strijdig is met artikel 32 G.W. nu deze bepaling aan eenieder het recht biedt elk bestuursdocument te raadplegen en er een afschrift van te krijgen.*



*Uw Raad dient daarvoor geen prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof gezien de te toetsen norm een besluit van de Deputatie betreft.*

*Indien uw Raad van oordeel is dat de voorgaande argumenten van verzoekende partijen niet kunnen gevolgd worden en de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO die werkwijze zouden toelaten, dan verzoeken verzoekende partijen om de volgende prejudiciële vragen te stellen aan het Grondwettelijk Hof:*

*“Schenden de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 32 van de Grondwet in die zin gelezen dat zij zouden verhinderen dat de beroepsindiener kennis krijgt van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vooraleer die beroepsindiener wordt gehoord door de Deputatie?*

*Schenden de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 32 van de Grondwet in die zin gelezen dat zij de Deputatie van een provincie zouden toelaten een besluit aan te nemen waardoor een beroepsindiener verhinderd wordt om kennis te nemen van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vooraleer die beroepsindiener wordt gehoord door de Deputatie?”*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen leveren kritiek op het feit dat zij geen inzage kregen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor de hoorzitting. Dit middel kan niet anders begrepen worden dan als een schending van de hoorplicht en van artikel 4.7.23, §1 VCRO.

2.

Artikel 4.7.22 VCRO luidt als volgt:

*“ ...*

*De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maakt voor elke beslissing in beroep een verslag op. Het verslag kadert de vergunningsaanvraag binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan bij zijn onderzoek bijkomende inlichtingen inwinnen bij de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid.*

*Het vergunningsdossier van het college van burgemeester en schepenen wordt aan het verslag toegevoegd.*

*...”*

Artikel 4.7.23, § 1 VCRO luidt als volgt:

*“ ...*

*De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.*

*De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.”*

Aan de hoorplicht, zoals vastgelegd in het voormelde artikel, is voldaan indien degene die verzoekt te worden gehoord, op het ogenblik dat hij wordt gehoord, inzage heeft of beschikt over alle gegevens en stukken die door het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag zullen worden betrokken en het betrokken bestuursorgaan zijn opmerkingen met betrekking tot de zaak heeft kunnen toelichten.

3.

De hoorzitting vond plaats op 27 april 2010. Uit het administratief dossier blijkt dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dateert van 29 april 2010. Op het moment dat de verzoekende partijen inzage vroegen van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voor de zitting, was dit verslag nog niet beschikbaar.

De verwerende partij en de tussenkomende partij betwisten niet dat de verzoekende partijen hebben gevraagd om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in te kijken voor de hoorzitting, noch betwisten zij dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd opgemaakt ná de hoorzitting van 27 april 2010. Op het moment van de hoorzitting was het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet eens beschikbaar zodat de verzoekende partijen zich hiertegen niet met kennis van zaken hebben kunnen verdedigen.

4.

Uit artikel 4.7.23, § 1 VCRO volgt dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling over de aanvraag moet betrekken. Aan de hoorplicht voorgeschreven in dezelfde bepaling is niet voldaan indien degene die verzoekt om gehoord te worden niet kan beschikken over het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

5.

Het derde middel is in de aangegeven mate gegrond. Er is geen reden om de door de verzoekende partijen, zij het in ondergeschikte orde, gesuggereerde prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof te stellen.

## **VII. KOSTEN**

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad, zij het “in bijkomende orde en in voorkomend geval”, verzoekt om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

De omstandigheid dat de verwerende partij in deze is opgetreden als een door de VCRO met een opdracht van algemeen belang belaste overheid, ontslaat de verwerende partij geenszins van de verplichting om vermelde opdracht, dit wil zeggen als vergunningverlenend bestuursorgaan een uitspraak doen over een vergunningsaanvraag in het kader van een georganiseerd administratief beroep, met de nodige zorgvuldigheid uit te voeren en verhindert evenmin dat de verwerende partij, mede gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep in deze, ontegensprekelijk over een zelfstandige beslissingsbevoegdheid beschikt.

Bijgevolg dienen de kosten van de procedure, zijnde de door de verzoekende partijen betaalde rolrechten, noodzakelijk ten laste van de verwerende partij gelegd te worden, nu wordt vastgesteld dat de verwerende partij haar opdracht kennelijk niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft uitgevoerd.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 mei 2010 waarbij de verwerende partij beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 5 januari 2010 houdende het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor het bouwen van een polyvalent handelsgebouw met parking en groenaanleg, op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED], haar rechtskracht herneemt.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,                    voorzitter van de derde kamer,  
   met bijstand van

Lieselotte JOPPEN,                toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER