

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0079 van 24 februari 2015  
in de zaak 1213/0303/SA/2/0286

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Cies GYSEN  
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:* de GmbH & Co LIDL BELGIUM

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dominique DEVOS  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 11 januari 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 25 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier van 12 juni 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een handelsruimte met parking na afbraak.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2500 Lier, Antwerpsesteenweg 399-401 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, nummers 702F, M, K en L.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De Raad heeft met het arrest van 18 juni 2013 met nummer S/2013/0163 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen wegens het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

Het arrest inzake de vordering tot schorsing van 18 juni 2013 met nummer S/2013/0163 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 27 juni 2013.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 11 juli 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 4 februari 2014, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging werd verdaagd naar de openbare zitting van 11 maart 2014 om de partijen de mogelijkheid te geven nota's uit te wisselen over het belang van de verzoekende partij in het licht van de recent verleende vergunning (dossier met rolnummer 1314/0419/SA/2/0381).

Op de openbare zitting van 11 maart 2014 wordt de zaak ambtshalve verdaagd naar de openbare zitting van 25 maart 2014, waarop de zaak opnieuw verdaagd wordt naar de openbare zitting van 8 april 2014 met het oog op het zo snel mogelijk behandelen van onderhavige zaak en de samenhangende zaak met rolnummer 1314/0419/SA/2/0381. De zaak wordt hierna nogmaals verdaagd naar de openbare zittingen van respectievelijk 24 juni 2014, 21 oktober 2014 en 18 november 2014.

De partijen zijn opnieuw uitgenodigd voor de openbare zitting van 18 november 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Alisa KONEVINA die loco advocaat Cies GYSEN verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Filip DE PRETER die loco advocaat Dominique DEVOS verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

### **III. TUSSENKOMST**

De GmbH & Co Lidl Belgium verzoekt met een aangetekende brief van 10 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 28 april 2013 de tussenkomende partij tot de debatten toegelaten.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig werd ingesteld.

De verzoekende partij roept de onontvankelijkheid in van het verzoek tot tussenkomst wegens gebrek aan belang van de tussenkomende partij omdat deze laatste een nieuwe aanvraag heeft ingediend met een identiek voorwerp en de verwerende partij op 12 december 2013 de gevraagde vergunning heeft verleend. De verzoekende partij leidt hieruit af dat de tussenkomende partij verzaakt aan de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij verklaart dat zij niet verzaakt aan de eerst verkregen stedenbouwkundige vergunning en dat zij enkel een nieuwe aanvraag heeft ingediend uit vrees voor de wijziging van de planningscontext.

De Raad stelt vast dat de beslissing van 12 december 2013 van de verwerende partij ook door de verzoekende partij met een vernietigingsberoep wordt bestreden (dossier 1314/0419/SA/2/0381). De tussenkomende partij kan derhalve niet geacht worden verzaakt te hebben aan de eerste vergunning. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

### **IV. FEITEN**

Op 14 februari 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een nieuwbouw handelsruimte met parking na afbraak op een terrein”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse regering van 28 juli 2006.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 maart 2012 tot en met 12 april 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, entiteit Onroerend Erfgoed brengt op 27 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Lier brengt op 2 april 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 5 april 2012 een ongunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 10 april 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 6 juni 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

#### 1.2.2 Voorontwerp RUP Laporta-Carols

*Het ontwerp visie detailhandel goedgekeurd door het college van 15 november 2011 is van toepassing.*

*Langs de Antwerpsesteenweg is de min. bruto vloeroppervlakte vastgelegd op 800m<sup>2</sup>.*

*De aanvraag is gelegen in detailhandelsconcentratie zone B7. De aanvraag komt met de volgende punten niet overeen :*

*In deze zone kan er grootschalige kleinhandel op het gelijkvloers ontwikkeld worden mits goed integreerbaar in stedenbouwkundig concept en op de verdieping(en) wonen.*

*De ontsluiting mag vanuit de Antwerpsesteenweg maar met een minimum aan afslagbewegingen, met 1 afslag naar 2 bebouwingen.*

*Het parkeren moet ondergronds gebeuren, met 1 toegang per twee ondergrondse parkings.*

*De buitenruimte moet een landschappelijk kwalitatieve groene zijn en eveneens worden aangeboden als collectieve groene ruimte voor wijk Zevenbergen. Ze moet verbindingen integreren voor zacht verkeer, zowel dwars als naar de naastgelegen zones. Verhardingen moeten tot het strikte minimum beperkt worden.*

*Het is verplicht om wonen te integreren op de verdiepingen.*

*Er dient een masterplan te worden opgemaakt voor deze zone in zijn totaliteit.*

*De principes van de visie detailhandel werden vertaald in het voorontwerp RUP Laporta-Caroly.*

*De stedenbouwkundige aanvraag is niet in overeenstemming met de opties die genomen zijn in het voorontwerp RUP Laporta - Caroly, noch met de goedgekeurde visie detailhandel.*

*(...)*

#### 1.2.3 Verkavelingen

*Het goed maakt als lot nr. 2 en 3 deel uit van de verkaveling nr.064/135, goedgekeurd op 26 mei 1970. De verkaveling is voor dit lot niet vervallen.*

*Via een brief van 25 mei 2012 van Francois Govaerts wordt verzaakt aan de verkaveling in samenspraak met de eigenaars van de twee andere loten.*

*Volgens art.4.6.8. van de VCRO kan er verzaakt worden aan een geheel verwezenlijke verkaveling in geval van akkoord van alle eigenaars.*

*Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het vergunningverlenende bestuursorgaan en heeft eerst gevolg vanaf de akteneming ervan door de het vergunningverlenende bestuursorgaan.*

*Volgens onze kadastrale gegevens is Dhr Govaerts geen eigenaar van een betreffend perceel, er werden geen eigendomsattesten bijgevoegd, noch volmachten van de eigenaars van de 3 percelen. De verzaking kan dan ook niet aanvaard worden.*

*(...)*

#### 2.2. Ruimtelijke analyse

*De aanvraag betreft twee percelen met vrijstaande bebouwing achteruitgebouwd, in een uitgevoerde verkaveling van drie loten. Rechts naastliggend zijn er eengezinswoningen tegen de straat gebouwd in gesloten en halfopen bouworde. Links naastliggend, situeert zich een winkelpand. Het achterliggende gebied is gekenmerkt met diepe percelen met bewoning langsheen de Dr Laportalaan en de Baron Carolyaan, grotendeels geordend door een verkavelingsvergunning.*

*Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige vergunningen geven de criteria*

weer van een goede ruimtelijke ordening.

### 2.3. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

*De voorgelegde aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van een verkaveling. De projecten die kunnen ontstaan zijn afhankelijk van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van die verkaveling.*

*De aanvraag is niet conform bevonden aan de voorschriften van de verkaveling.*

*De stedenbouwkundige aanvraag is niet in overeenstemming met de opties die genomen zijn in het ontwerp RUP Laporta Caroly, noch met de goedgekeurde visie detailhandel Functionele inpasbaarheid:*

*Het voorgelegd ontwerp is principieel wel in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan. De functionele inpasbaarheid wordt beoordeeld aan de hand van de bijkomende bepalingen uit de omzendbrief van 8 juli 1997 en latere wijzigingen, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.*

*De voorziene functie (grootschalige kleinhandel) is echter niet inpasbaar in de omgeving.*

*Mobilitateitsimpact:*

*De verkeersbewegingen die gegenereerd worden kunnen op een normale manier opgenomen worden in de bestaande verkeersstromen.*

*De mobiliteit wordt geregeld in de visie detailhandel, waarmee de aanvraag niet overeen komt.*

*Conclusie*

*De aanvraag moet worden geweigerd in toepassing van artikel 4.3.1. §1 van de Vlaamse Codex indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening (Ze is niet conform aan de verkaveling en niet conform aan de visie detailhandel)*

*(...)*

*Het bindend advies, vermeld in het eerste lid, verbindt het vergunningverlenende bestuursorgaan in zoverre het negatief is of voorwaarden oplegt.*

*Het goed ligt aan de Antwerpsesteenweg. Dit is een gewestweg.*

*Het advies over de voorgelegde aanvraag is ongunstig.*

*Het ongunstig advies is bindend en een weigering van de stedenbouwkundige vergunning zal worden afgeleverd.*

*...”*

De verzoekende partij weigert op 12 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

*“ ...*

*Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar*

*De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet worden ingewonnen.*

*Openbaar onderzoek*

*De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.*

*Externe adviezen*

*De aangevraagde externe adviezen worden uitvoerig behandeld in het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften*

*De toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften maakt deel uit van het advies van de gemeentelijk*

stedenbouwkundig ambtenaar.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

*De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening maakt deel uit van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Het college van burgemeester en schepenen kan dit advies bijtreden.*

...

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 13 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 augustus 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

#### **8. LEGALITEIT: niet OK**

##### **Overeenstemming:**

- Gewestplan: wel
- Vlaamse codex: wel
- Sectorwetgeving: niet

##### **Toelichting:**

- overeenstemming met gewestplan
- overeenstemming met VCRO: art. 4.6.8 VCRO §1 stelt dat een verkavelaar eenzijdig afstand kan doen van uit de verkaveling verkregen rechten in geval van akkoord van alle eigenaars. De aanvrager bezit 2 loten van de 3 uit de verkaveling. De derde eigenaar heeft schriftelijk akkoord gegeven om te verzaken aan de verkaveling. De verzaking werd in het beroepschrift gemeld. Dit beroepschrift werd per beveiligde zending gemeld aan het vergunningverlenende bestuursorgaan. Art. 4.6.8 §2 wordt voldaan. Er wordt akte genomen van de verzaking aan de verkaveling.

*De aanvraag dient niet meer te voldoen aan de verkavelingsvoorschriften. De aanvraag dient getoetst te worden aan de gewestplanbestemming.*

*Zoals hoger vermeld is de aanvraag in overeenstemming met deze bestemming.*

- voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer, Onroerend Erfgoed en Toegankelijkheid.

*De voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt nageleefd te worden.*

- ongunstig advies van AWW: dit advies is bindend. Het Agentschap is niet akkoord met het voorzien van een gezamenlijke in- en uitrit. Beroeper heeft een aangepast plan bijgebracht in beroep waarbij de in- en uitrit afzonderlijk worden voorzien. Gezien het bindend ongunstig advies van het Agentschap dient de vergunning echter geweigerd te worden. Er kan wel een heroverweging worden gevraagd a.d.h.v. het aangepaste plan.
- voorwaardelijk in overeenstemming met de hemelwaterverordening: de voorwaarden uit het advies van de stedelijke dienst Waterbeleid dienen strikt nageleefd te worden.

#### **9. GOEDE RO: niet OK**

##### **Toelichting:**

- De handelsruimte is functioneel inpasbaar in de omgeving. De functies in de directe omgeving zijn divers en het perceel is gelegen langs een gewestweg.
- Een goede ontsluiting is hierdoor gegarandeerd. Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien op het eigen terrein. De aansluiting met de gewestweg is, zoals hoger vermeld, overeenkomstig het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer niet aanvaardbaar.
- De afmetingen, vormgeving en gebruikte materialen van de winkel zijn aanvaardbaar. De voorgevelbouwlijn sluit niet aan bij de voorgevelbouwlijnen langs deze zijde van de

*straat.*

*De andere gebouwen zijn allen minder diep gelegen. Voor een betere samenhang kan de voorgevelbouwlijn beter aansluiten bij de aanpalenden.*

*• De inrichting van de parking is weinig kwalitatief. Er zijn zeer brede rijstroken en de indeling getuigt niet van een zuinig ruimtegebruik. Door de loskade achteraan te voorzien is er een zeer grote verharding achteraan nodig om vrachtwagens te laten keren. Bovendien betreft de parking één grote verharde oppervlakte zonder groenvoorziening. Enkel rondom de verharding is groenzone voorzien.*

*• Ten opzichte van de tuinen van de woning die paalt aan de rechter perceelsgrens dient een grotere buffer bewaard te blijven.*

*Om hoger vermelde redenen brengt de aanvraag de goede aanleg van plaats in het gedrang en kan niet aanvaard worden.*

*...*

Tijdens de hoorzitting van 4 september 2012 legt de tussenkomenende partij een aangepast plan neer, waarbij tegemoet wordt gekomen aan de knelpunten van de aanvraag.

De verwerende partij vraagt daarom een nieuw advies aan het Agentschap Wegen en Verkeer, dat op 27 september 2012 een voorwaardelijk gunstig advies verleent op basis van de in beroep neergelegde plannen.

De verwerende partij beslist op 25 oktober 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.*

*Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op lot 2 en 3 bestemd voor vrijstaande woningen.*

*Art. 4.6.8 VCRO §1 stelt dat een verkavelaar eenzijdig afstand kan doen van uit de verkaveling verkregen rechten in geval van akkoord van alle eigenaars.*

*De aanvrager bezit 2 loten van de 3 uit de verkaveling. De derde eigenaar heeft schriftelijk akkoord gegeven om te verzaken aan de verkaveling.*

*De verzaking werd in het beroepschrift gemeld. Dit beroepschrift werd per beveiligde zending gemeld aan het vergunningverlenende bestuursorgaan. Art. 4.6.8 §2 wordt voldaan.*

*Er wordt akte genomen van de verzaking aan de verkaveling.*

*De aanvraag dient niet meer te voldoen aan de verkavelingsvoorschriften. De aanvraag dient getoetst te worden aan de gewestplanbestemming.*

*Zoals hoger vermeld is de aanvraag in overeenstemming met deze bestemming.*

*De adviezen van de brandweer, Onroerend Erfgoed, de stedelijke dienst Waterbeleid en het Centrum voor Toegankelijkheid zijn voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt nageleefd te worden.*

*Er is een ongunstig advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer. Het Agentschap is niet akkoord met het voorzien van een gezamenlijke in- en uitrit. Beroeper heeft een aangepast plan bijgebracht in beroep waarbij de in- en uitrit afzonderlijk worden voorzien. Op 27/09/2012 heeft het Agentschap Wegen en Verkeer een voorwaardelijk gunstig*

*advies verstrekt op basis van de in beroep bijgebrachte plannen.*

*De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*De handelsruimte is functioneel inpasbaar in de omgeving. De functies in de directe omgeving zijn divers en het perceel is gelegen langs een gewestweg.*

*Een goede ontsluiting is hierdoor gegarandeerd. Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien op het eigen terrein. De aansluiting met de gewestweg is met de aanpassing van de plannen ruimtelijk aanvaardbaar.*

*De afmetingen, vormgeving en gebruikte materialen van de winkel zijn aanvaardbaar.*

*De parking betreft één grote verharde oppervlakte zonder groenvoorziening. Enkel rondom de verharding is groenzone voorzien. Ten opzichte van de tuin van de woning die paalt aan de rechter perceelsgrens dient een grotere buffer bewaard te blijven.*

*Op de aangepaste plannen wordt ten opzichte van de rechter perceelsgrens een grotere groenbuffer voorzien. Ook tussen de parkeerplaatsen worden een groenstrook en enkele bomen voorzien.*

*De aanvrager heeft een inspanning gedaan om de integratie in de omgeving te verbeteren. De voorgestelde inrichting wordt aanvaardbaar geacht in de omgeving.*

*(...)*

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.***

***De eigenaars van de verkaveling verzaken aan de verkavelingsvoorschriften.***

***De adviezen van de brandweer, het Centrum voor Toegankelijkheid, de stedelijke dienst Waterbeleid, Onroerend Erfgoed en het Agentschap Wegen en Verkeer dienen strikt nageleefd te worden.***

***De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard op basis van het in beroep bijgebrachte aangepaste plan.***

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Tweede en derde middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.12 VCRO, artikel 4.7.15 en 4.7.21 VCRO, artikel 4.7.16 en 4.3.7 VCRO, artikel 3, §3, en artikel 11, §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot



verkavelingswijziging, het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij houdt voor dat de plannen op essentiële punten werden gewijzigd, terwijl er geen nieuw openbaar onderzoek werd georganiseerd.

De verzoekende partij stelt dat de plannen eerst gewijzigd werden naar aanleiding van het negatief advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, door de oprit en afrit van de parking van elkaar te scheiden. Vervolgens werden de plannen nogmaals gewijzigd naar aanleiding van het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar door de groenzones te verbreden, meer groenstroken en bomen te voorzien, het aantal parkeerplaatsen te verminderen en het toevoegen van een open infiltratiebekken.

De verzoekende partij meent dat zonder de wijzigingen de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking kwam en dat het hierdoor essentiële wijzigingen betreft, waarover de verzoekende partij in eerste instantie uitspraak moet doen en waarover een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd moet worden.

Ook wijst de verzoekende partij op het feit dat er geen advies werd verzocht aan de bevoegde adviserende instanties na het wijzigen van de plannen, zoals het Centrum voor Toegankelijkheid.

In het derde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, evenals de formele en materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur en uit machtsoverschrijding.

De verzoekende partij stelt dat slechts met een stijlformule wordt verwezen naar het bestaan van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat de bestreden beslissing niet de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bevat.

De verzoekende partij stelt dat ook niet wordt ingegaan op de kritiek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over de inrichting van de parking, en meer specifiek over de loskade voor de vrachtwagens, de aansluiting van de voorgevelbouwlijn bij de aanpalenden en de gebrekkige ontsluiting met de gewestweg. Ook stelt de verzoekende partij dat het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet meer actueel is omdat de plannen na het verslag werden aangepast.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partij antwoordt op het tweede middel dat er volgens de VCRO wel degelijk wijzigingen mogen worden aangebracht, hetgeen ook in graad van administratief beroep mogelijk is.

De tussenkomende partij stelt voorts dat de aanleg van een infiltratiebekken niet als nieuw gegeven en dus als een wijziging kan worden aangemerkt omdat in de aanvullende nota regenwater die bij de aanvraag was gevoegd, de mogelijkheid dat een dergelijk bekken later nog zou worden geïnstalleerd, werd voorzien. De tussenkomende partij wijst verder op de vermindering van het aantal parkeerplaatsen en de vermeerdering van het aantal m<sup>2</sup>

groenaanleg. Deze wijzigingen zijn volgens de tussenkomen de partij echter minimaal en van totaal bijkomstige orde.

De tussenkomen de partij stelt dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middel wat de aanpassing van de in- en uitrit betreft, omdat het advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer een bindend advies was dat hoe dan ook door de verzoekende partij gevolgd moet worden. De verzoekende partij gaat dus geen voordeel halen uit de vernietiging omdat zij het advies van het Agentschap sowieso moest volgen.

De tussenkomen de partij antwoordt op het derde middel dat de verwerende partij uitdrukkelijk haar beslissing op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft genomen en een beoordeling van dit verslag heeft gemaakt. Ook stelt de tussenkomen de partij dat de verwerende partij niet dient te antwoorden op alle elementen die zijn aangekaart en dat de verzoekende partij niet aanduidt in welk opzicht de bestreden beslissing door machtsoverschrijding zou zijn aangetast.

4.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij nog dat het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer slechts bindend is wanneer het negatief is of voorwaarden oplegt maar dat de verzoekende partij vrij is om een positief advies niet te volgen. Een wijziging op grond van het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer leidt volgens de verzoekende partij niet automatisch tot de aanvaardbaarheid van de ontsluiting voor de verzoekende partij en de verzoekende partij zou de vergunning nog steeds kunnen weigeren niettegenstaande het positief advies van het Agentschap. De verzoekende partij stelt dat zij haar belang behoudt.

De verzoekende partij stelt voorts dat het niet de verwerende partij was die de plannen heeft aangepast of voorwaarden heeft opgelegd maar de aanvrager zelf maar dat de bestreden beslissing niets vermeldt over de plaan aanpassingen. De verzoekende partij benadrukt dat de aanpassingen niet kennelijk bijkomstig zijn omdat de wijzigingen de noodzakelijke voorwaarden blijken te vormen om de vergunning te verlenen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt samengevat dat in graad van administratief beroep essentiële wijzigingen werden aangebracht aan de ingediende plannen waarvoor een nieuw openbaar onderzoek noodzakelijk was.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO, zoals het gold ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing, stelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan een vergunning toch kan afleveren *“wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken”*.

Uit de hele geschiedenis van het dossier blijkt dat de tussenkomen de partij getracht heeft om door plaan aanpassingen tegemoet te komen aan de ongunstige adviezen van het Agentschap Wegen en Verkeer en aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij heeft deze plaan aanpassingen als voorwaarde opgelegd door te stellen dat de “vergunning wordt verleend overeenkomstig de in beroep bijgebrachte plannen”.

Sinds de decreetswijziging van 16 maart 2010 kan ook de verwerende partij beperkte planaanpassingen doorvoeren om het aangevraagde in overeenstemming met het recht of met de goede ruimtelijke ordening te brengen. Die planaanpassingen kunnen gepaard gaan met het opleggen van voorwaarden. Het een noch het ander mag echter dienen om leemten in het aanvraagdossier op te vangen en de aanpassingen van de plannen mogen enkel betrekking hebben op ‘kennelijk bijkomstige zaken’.

De mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen toch een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening moet restrictief geïnterpreteerd worden. De decreetgever heeft deze mogelijkheid beschouwd als een uitzonderingsregeling. De parlementaire voorbereiding stelt immers: “(...) *uitzonderlijk toch een vergunning (kan) worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde (...)*” (VI. P., *Parl. St.*, 2008-09, 2011/1, 128).

Uit de reeds geciteerde memorie van toelichting van het ontwerp van aanpassings- en aanvullingsdecreet blijkt dat de interpretatie van het begrip “bijkomstige zaken” verband houdt met de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet worden gehouden: “*Het begrip “bijkomstige zaken” moet (...) worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek.*” (VI. P., *Parl. St.*, 2008-09, 2011/1, 128).

Daaruit blijkt dat het de bedoeling van de decreetgever is geweest om de mogelijkheid om de plannen beperkt aan te passen niet ten koste te laten gaan van het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen over de aanvraag op nuttige wijze te doen gelden.

De Raad besluit hieruit dat een planwijziging slechts toelaatbaar is voor zover het duidelijk is dat de planwijziging geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt.

## 2.

De Raad stelt vast dat na het reeds gevoerde openbaar onderzoek en na de behandeling in graad van administratief beroep aangepaste plannen aan het vergunningverlenend bestuursorgaan werden voorgelegd.

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat de voorwaarden uit de adviezen van de brandweer, het Centrum voor Toegankelijkheid, Onroerend Erfgoed, de gemeentelijk dienst Waterbeleid en het Agentschap Wegen en Verkeer moeten worden nageleefd.

Uit de vergelijking tussen het oorspronkelijk ingediende plan en de plannen voorgelegd door de verzoekende partij en door de verwerende partij in het administratief dossier blijkt dat de in- en uitrit werden gewijzigd. Waar op het oorspronkelijke plan de in- en uitrit zich op dezelfde plaats bevinden, wordt de uitrit verplaatst naar de andere kant van het perceel aan de straatzijde.

Deze aanpassing gebeurde naar aanleiding van het ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer over de in- en uitrit. Op basis van het gewijzigd plan verleent het Agentschap Wegen en Verkeer een voorwaardelijk gunstig advies op 27 september 2012.

Verder bevat het nieuwe plan 108 parkeerplaatsen, terwijl het oorspronkelijke plan 119 parkeerplaatsen voorzag. Het nieuwe plan bevat ook een uitbreiding van de groenzone gelegen

aan de tuin van de naburige woning aan de rechterkant van het perceel en het schrappen van de parkeerplaatsen die daar oorspronkelijk waren voorzien. Ook worden er groene stroken voorzien tussen de parkeerplaatsen in het midden van het terrein en de aanplanting van zes bomen. Het nieuwe plan voorziet tot slot de aanleg van een open infiltratiebekken van 72.900 liter.

Deze laatste aanpassingen gebeurden naar aanleiding van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, die stelde dat er onvoldoende groenvoorziening is op de parking en dat er een grotere buffer nodig is langs de rechterperceelsgrens.

Het loutere feit dat bij de aanvraag reeds een nota gevoegd was (aanvullende nota regenwater) waarin de mogelijkheid van de installatie van een infiltratiebekken was voorzien, doet aan het voorgaande geen afbreuk. Op het oorspronkelijk ingediende plan stond dit bekken niet aangeduid.

3.

De verwerende partij verleent de vergunning op basis van de aangepaste plannen en besluit:

*“De aanvrager heeft een inspanning gedaan om de integratie in de omgeving te verbeteren. De voorgestelde inrichting wordt aanvaardbaar geacht in de omgeving.”*

De verwerende partij stelt zelf eerst dat de parking “*één grote verharde oppervlakte zonder groenvoorziening*” betreft alvorens te besluiten dat de aangepaste inrichting aanvaardbaar wordt geacht, waardoor dit met zich meebrengt dat de aangepaste groenvoorzieningen beschouwd worden als een determinerende wijziging om de vergunning toch te verlenen. Er worden ook parkeerplaatsen geschrapt en een bredere groenstrook voorzien aan de aangrenzende tuin van de woning aan de rechterperceelsgrens om te voldoen aan de kritiek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Uit deze motivering en het vragen van een tweede advies aan het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat de op deze plannen aangebrachte aanpassingen voor het vergunningverlenend bestuursorgaan een determinerende reden zijn voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.

De Raad stelt vast dat er geen nieuw openbaar onderzoek werd georganiseerd met betrekking tot de gewijzigde plannen. Indien de verwerende partij van oordeel is dat het gaat om ‘kennelijk bijkomstige zaken’, dan dient zij dit te motiveren. De verzoekende partij kan gevolgd worden waar zij stelt dat het niet opnieuw organiseren van een openbaar onderzoek op basis van de gewijzigde plannen, een onzorgvuldigheid is in hoofde van de verwerende partij.

Gelet op de ongunstige adviezen van het Agentschap Wegen en Verkeer, het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij diende het aangepaste plan aan een openbaar onderzoek onderworpen te worden. Dit plan is immers van aard om de belangen van derden te beïnvloeden en kan dan ook niet als ‘kennelijk bijkomstig’ worden beschouwd.

De verwerende partij schendt de zorgvuldigheidsplicht en de motiveringsplicht door de bestreden beslissing zonder nieuw openbaar onderzoek te laten steunen op planaanpassingen, op basis waarvan de vergunning werd verleend.

Een nieuw openbaar onderzoek over het gewijzigde plan is dan ook noodzakelijk.

4.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft in zijn ongunstig verslag bovendien gewezen op het feit dat de voorgevelbouwlijn niet aansluit bij de aanpalenden, dat de rijstroken van de parking zeer breed zijn hetgeen niet getuigt van een zuinig ruimtegebruik en dat de loskade achteraan ervoor zorgt dat er een zeer grote verharding nodig is om de vrachtwagens te laten keren.

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat de *“handelsruimte functioneel inpasbaar is in de omgeving”*, dat *“er voldoende parkeerplaatsen zijn”* en dat *“de aanvrager (...) een inspanning (heeft) gedaan om de integratie in de omgeving te verbeteren”*. De verwerende partij besluit door te stellen dat *“de voorgestelde inrichting (...) aanvaardbaar wordt geacht in de omgeving”*.

De verwerende partij heeft echter niets gemotiveerd over de voorgevelbouwlijn, het ruimtegebruik van de parking en de grote verharding achteraan. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij louter door het aangepaste plan van de in-en uitrit en het voorzien van extra groen, het aangevraagde inpasbaar acht in de omgeving.

De verwerende partij heeft echter geen enkele beoordeling gegeven van de inplanting van de winkel en hoe deze zich verhoudt met de in de omgeving bestaande gebouwen. De beoordeling in de bestreden beslissing kan hierdoor niet worden beschouwd als een kennelijk redelijke beoordeling van de in de omgeving bestaande toestand, noch als een afdoende weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Gelet op het gebrek aan motivering over de verharding van de parking en de inpasbaarheid met de andere bestaande woningen, kon de verwerende partij niet in alle redelijkheid oordelen dat het project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Rekening houdende met het in deze zaak andersluidende en negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij rustte er op de verwerende partij immers een verscherpte motiveringsplicht.

De verwerende partij kon zich om deze redenen niet beperken tot het stellen dat de verwerende partij zich niet aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar *“gelet op de hoger vermelde motivering”*.

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

## **B. Vijfde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.6.8 VCRO, artikel 4.7.12 VCRO, artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, artikel 2 van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling nr. 064/135, goedgekeurd op 26 mei 1970 en uit machtsoverschrijding.

De verzoekende partij verzet zich tegen de aktenaam van de verwerende partij van de verklaring van akkoord met de verzaking aan de verkavelingsvergunning nr. 064/135 van 26 mei 1970.

De verzoekende partij stelt dat zij de vergunningverlenende overheid is die de verkavelingsvergunning heeft afgegeven en dat zij dus conform artikel 4.7.12 VCRO haar akkoord moet geven indien er verzaakt wordt aan deze verkavelingsvergunning. De verzoekende partij stelt dat het daarom niet kan dat de verwerende partij akte heeft genomen van de verzaking

aan de verkavelingsvergunning en deze heeft toegestaan, samen met de stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partij stelt dat het schrijven van 25 mei 2012 van de heer Francois GOVAERTS niet beantwoordt aan de vereiste formaliteiten omdat het niet aangetekend is verstuurd en dat niet blijkt dat de eigenaars van alle loten zich akkoord hebben verklaard met de verzaking. Bovendien zou niet blijken dat de heer GOVAERTS in eigen naam of in naam van de vennootschap GOFRA heeft getekend.

De verzaking is niet op reglementaire wijze gebeurd volgens de verzoekende partij en daarom dient er bij het beoordelen van de aanvraag rekening gehouden te worden met de verkavelingsvoorschriften. De verzoekende partij stelt dat de aanvraag strijdig is met de artikelen 2.01, 3°, 4° en 5° van de verkavelingsvergunning.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partij antwoordt hierop dat alle eigenaars zich akkoord hebben verklaard met de verzaking en legt brieven voor van deze eigenaars, gericht aan de verzoekende partij. De tussenkomende partij stelt dat aangezien deze brieven gericht zijn aan de verzoekende partij, de verzoekende partij dan ook kennis heeft gekregen van de verzaking en er akte van heeft genomen omdat een akteneming niet impliceert dat er iets moet worden goedgekeurd. De tussenkomende partij meent dat, ook al ligt er geen bewijs voor, dit geen afbreuk doet aan de rechtsgeldigheid van de verzaking. De tussenkomende partij stelt dat de eigenaars van de loten van de verkaveling nooit een mededeling houdende niet-goedkeuring van de verzaking hebben ontvangen. Ook stelt de tussenkomende partij dat de inhoud van de brieven duidelijk en ondubbelzinnig is en dat een verzaking niet aan substantiële vormvereisten gebonden is. Het feit dat de verzaking niet met een aangetekende brief is gebeurd kan de rechtsgeldigheid van de verzaking niet aantasten.

De tussenkomende partij bevestigt dat de heer GOVAERTS de eigenaar is van het betreffende perceel en dat het niet ter zake doet of hij in eigen naam of in naam van de vennootschap heeft getekend.

4

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat zij geen brieven heeft ontvangen en dat de brieven niet werden voorgelegd als stuk bij de deputatie. Ook stelt de verzoekende partij dat uit artikel 4.6.8, §3 VCRO volgt dat er een uitdrukkelijke akteneming nodig is en dus een effectieve daad. Ook meent de verzoekende partij dat niet de heer GOVAERTS de eigenaar is van het perceel maar wel de vennootschap. Hieruit besluit de verzoekende partij dat de verzaking uiterst dubbelzinnig is gebeurd.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Art. 4.6.8 VCRO stelt:

*“§1. Een verkavelaar kan eenzijdig afstand doen van uit de verkavelingsvergunning verkregen rechten, behoudens indien reeds een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van de verkavelingsvergunning, hetzij door het stellen van één of meer*

*rechtshandelingen, vermeld in artikel 4.6.4, §1, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de aflevering van de verkavelingsvergunning verbonden werd.*

*Aan een geheel of gedeeltelijk verwezenlijkte verkavelingsvergunning kan wél worden verzaakt door de eigenaar die alle kavels heeft verworven, of in geval van akkoord van alle eigenaars.*

*§2. Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het vergunningverlenende bestuursorgaan.*

*§3. De verzaking heeft eerst gevolg vanaf de akteneming ervan door het vergunningverlenende bestuursorgaan.*

*Het vergunningverlenende bestuursorgaan stelt de persoon die verzaakt van die akteneming in kennis.”*

Uit de parlementaire voorbereiding blijkt het volgende (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 173*):

*“ ...*

*524. Vandaag bevat het DRO geen regeling aangaande de verzaking van de verkavelingsvergunning.*

*Het Hof van Cassatie aanvaardt dergelijke mogelijkheid evenwel. De verzaking gebeurt vandaag meestal middels een aangetekende zending naar het vergunningverlenende bestuursorgaan.*

*De verzaking heeft gevolg als die overheid akte neemt van de afstand.*

*De rechtsleer signaleert echter dat een verzaking geen afbreuk mag doen aan de rechten van derden. Een afstand door de verkavelaar zal “niet meer mogelijk zijn wanneer reeds een aanvang werd genomen met de realisatie van de verkavelingsvergunning, hetzij door de vervreemding van één of meerdere loten, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de aflevering van de vergunning werd verbonden. In dergelijk geval zal een “afstand” van de vergunning moeten gebeuren door middel van de procedure van wijziging van de verkavelingsvergunning. Een afstand van de verkavelingsvergunning ná de (gedeeltelijke) uitvoering ervan blijft wel mogelijk door de eigenaar die alle loten heeft verworven of in geval van akkoord van alle eigenaars”.*

*525. Die beginselen worden nu decretaal vormgegeven, om elke rechtsonzekerheid omtrent de mogelijkheid en het statuut van de verzaking weg te nemen.*

*...”*

Hieruit volgt dat voor een verzaking van een verwezenlijkte verkaveling, aan drie voorwaarden dient te worden voldaan:

- 1) alle eigenaars moeten hun akkoord geven;
- 2) dit dient aangetekend te gebeuren;
- 3) het vergunningverlenend orgaan dient akte te nemen van deze verzaking.

2.

In het aanvraagdossier van februari 2012 wordt geen melding gemaakt van de verkavelingsvergunning.

Op 25 mei 2012 stuurt de heer François GOVAERTS als zaakvoerder van de cva GOFRA een brief naar de verzoekende partij waarin hij stelt te verzaken “in samenspraak met de eigenaars van 2 andere loten”.

De verzoekende partij heeft in haar weigeringsbeslissing van 12 juni 2012 het volgende gesteld over de verzaking:

*“Het goed maakt als lot nr. 2 en 3 deel uit van de verkaveling nr. 064/135, goedgekeurd op 26 mei 1970. De verkaveling is voor dit lot niet vervallen.  
Via een brief van 25 mei 2012 van François Govaerts wordt verzaakt aan de verkaveling in samenspraak met de eigenaars van de twee andere loten.  
Volgens art. 4.6.8 van de VCRO kan er verzaakt worden aan een geheel verwezenlijkte verkaveling in geval van akkoord van alle eigenaars.  
Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het vergunningverlenende bestuursorgaan en heeft eerst gevolg vanaf de akteneming ervan door het vergunningverlenend bestuursorgaan.  
Volgens onze kadastrale gegevens is Dhr Govaerts geen eigenaar van een betreffend perceel, er werden geen eigendomsattesten bijgevoegd, noch volmachten van de eigenaars van de drie percelen. De verzaking kan dan ook niet aanvaard worden.”*

De verzoekende partij kan gevolgd worden waar zij stelt dat zij geen akte heeft genomen van de verzaking, ook niet impliciet. Artikel 4.6.8 VCRO stelt immers duidelijk dat de verzaking pas eerst gevolg heeft vanaf de akteneming ervan door het vergunningverlenend bestuursorgaan. Aangezien de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing uitdrukkelijk weigert de verzaking te aanvaarden en er dus geen akte van heeft genomen, kon de verzaking geen gevolg hebben tijdens de behandeling van de aanvraag door de verzoekende partij.

In haar beroepschrift legt de tussenkomenende partij de brief voor van de cva GOFRA van 25 mei 2012, met stempel van ontvangst door de verzoekende partij op 29 mei 2012, en een eigendomsattest waaruit blijkt dat de cva GOFRA de grond in kwestie heeft gekocht op 27 januari 2012. De tussenkomenende partij vraagt in haar beroepschrift aan de verwerende partij om akte te nemen van de verzaking.

3.

De verzoekende partij stelt dat zij het enige vergunningverlenend bestuursorgaan is dat bedoeld wordt in artikel 4.6.8 VCRO. Echter spreekt artikel 4.6.8 VCRO uitdrukkelijk over “vergunningverlenend bestuursorgaan” en niet over “college van burgemeester en schepenen”.

Bovendien, wanneer de verwerende partij op grond van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen uitspraak doet, treedt zij op als orgaan van het actief bestuur en niet als administratief rechtscollege.

Ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep moet de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de ganse aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.



Hieruit volgt dat ook de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan, in het kader van het administratief beroep, akte kan nemen van de verzaking.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing over de verzaking:

*“De aanvrager bezit 2 loten van de 3 uit de verkaveling. De derde eigenaar heeft schriftelijk akkoord gegeven om te verzaken aan de verkaveling.*

*De verzaking werd in het beroepschrift gemeld. Dit beroepschrift werd per beveiligde zending gemeld aan het vergunningverlenende bestuursorgaan. Art. 4.6.8 §2 wordt voldaan.*

*Er wordt akte genomen van de verzaking aan de verkaveling.”*

Het wordt niet betwist dat de tussenkomende partij de eigenaar is van de twee andere loten uit de verkaveling. Uit het eigendomsattest blijkt dat de cva GOFRA eigenaar is van het andere lot uit de verkaveling. De verzoekende partij meent dat het niet duidelijk is dat de heer GOVAERTS in eigen naam of in naam van de vennootschap de brief heeft geschreven, maar uit de brief van 25 mei 2012 blijkt duidelijk dat de heer François GOVAERTS als “zaakvoerder GOFRA cva” de brief heeft ondertekend. De verzaking is dus wel degelijk gebeurd door de eigenaar, namelijk de cva GOFRA, waarbij de heer GOVAERTS handelt als zaakvoerder van deze cva.

De verzaking is dus gebeurd door alle eigenaars van de verkaveling, met name de tussenkomende partij en de cva GOFRA, en per aangetekend schrijven (met name het beroepschrift) en de verwerende partij heeft akte genomen van de verzaking als vergunningverlenend bestuursorgaan. Dat de tussenkomende partij verwarring schept over de hoedanigheid van de cva GOFRA in haar verzoek tot tussenkomst, doet niets af aan bovenstaande vaststelling.

De bestreden beslissing is dus niet strijdig met de voorschriften uit de verkaveling aangezien er werd verzaakt aan de verkaveling.

De tussenkomende partij legt ook nog twee brieven voor van de voormalige eigenaars van de andere twee loten, gericht aan de verzoekende partij, van 14 december 2011, maar de verzoekende partij betwist dat zij deze ontvangen heeft. Bovendien is dit geen relevant gegeven, omdat deze brieven niet gekend waren tijdens de beroepsprocedure en het duidelijk is dat de verwerende partij de verzaking heeft geakteerd in de bestreden beslissing.

Het middel is ongegrond.

### **C. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## **VII. INJUNCTIE**

Overeenkomstig artikel 4.8.2, derde lid, 3° VCRO kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de herstelbeslissing moeten worden gesteld.

Nu de formaliteit van het openbaar onderzoek onmiskenbaar als een substantiële pleegvorm moet worden aangemerkt, is de Raad van oordeel dat de loutere vernietiging van de bestreden beslissing op zich niet kan volstaan om een wettige beslissing te nemen.

Het komt de Raad dan ook passend voor om de verwerende partij te bevelen, alvorens een nieuwe beslissing te nemen, en voor zover zij een oordeel ten gronde zou nemen met inbegrip van de voorliggende of andere aanpassingen aan de initiële aanvraag, de nodige schikkingen te treffen om een openbaar onderzoek te doen organiseren door de verzoekende partij.

Opdat vermeld openbaar onderzoek met de nodige zorgvuldigheid zou kunnen georganiseerd worden en de resultaten ervan evenzeer zorgvuldig zouden kunnen worden beoordeeld, acht de Raad het aangewezen dat aan de verwerende partij een langere termijn dan gebruikelijk wordt gegund om een nieuwe beslissing te nemen. Een termijn van vijf maanden lijkt hiertoe in alle redelijkheid voldoende garanties te bieden.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van GmbH & Co Lidl Belgium is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 oktober 2012, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een handelsruimte met parking na afbraak op de percelen gelegen te 2500 Lier, Antwerpsesteenweg 399-401 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, nummers 702F, M, K en L.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vijf maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad beveelt conform artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO de verwerende partij om bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing te handelen zoals bepaald in onderdeel VII van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 24 februari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS