

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0411 van 16 oktober 2012
in de zaak 1112/0493/A/2/0445

In zake: 1. de **gemeente KAPELLE-OP-DEN-BOS**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

2. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente KAPELLE-OP-DEN-BOS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Cies GYSEN
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Filip DE PRETER
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 8 maart 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 december 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapelle-op-den-Bos van 2 augustus 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een functiewijziging van een handelsruimte tot woongelegenheid.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 oktober 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Julie LAUWERS die loco advocaat Cies GYSEN verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 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 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 26 april 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 10 mei 2012 de verzoekende partij tot tussenkomst voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De verzoekende partij tot tussenkomst werd verzocht om de Raad, ten laatste bij haar schriftelijke uiteenzetting, conform artikel 4.8.19, §3 VCRO, een afschrift te bezorgen van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden.

Na onderzoek van de door de verzoekende partij tot tussenkomst ingediende stukken verklaart de Raad het verzoek ontvankelijk en wordt het verzoek tot tussenkomst ingewilligd.

IV. FEITEN

Op 26 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapelle-op-den-Bos een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“een functiewijziging van een handelsruimte naar woongelegenheden”*.

Reeds op 24 januari 2011 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een nieuwe meergezinswoning met een handelsfunctie op de benedenverdieping op hetzelfde perceel. Tijdens de uitvoering van de gelijkvloerse werken, wordt de voorliggende aanvraag tot functiewijziging van handelsruimte naar woongelegenheid ingediend.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse' gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 9 juni 2006 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Nieuwe Markt, Brug en Omgeving', meer bepaald in een zone voor gesloten bebouwing, aanhorige gebouwen en achtergebouwen. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Er diende geen openbaar onderzoek plaats te vinden.

De vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapelle-op-den-bos weigert op 2 augustus 2011 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- functionele inpasbaarheid

het project is functioneel inpasbaar in een woongebied met verscheidene meergezinswoningen in de kern van Kapelle-op-den-Bos. De bebouwingstypologie is gekend.

- mobiliteitsimpact

er wordt 1 autostaanplaats per entiteit voorzien op eigen terrein. De mobiliteitsimpact van het project is beperkt.

- schaal

niet van toepassing

- ruimtegebruik en bouwdichtheid

door de functiewijziging komt de bouwdichtheid op 146 woningen/ha.

- visueel-vormelijke elementen

het uitstalraam wordt vervangen door een voorgevel met 2 ramen in dezelfde materialen als de rest van het gebouw zodat de eenvormigheid van het volledige project behouden blijft.

- cultuurhistorische aspecten

niet van toepassing

- het bodemreliëf

het betreft een vlak terrein.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

niet van toepassing

Standpunt van het college

De functiewijziging voldoet niet aan de interne richtlijn van het college met betrekking tot handelspanden.

Het principe is dat bestaande handelspanden behouden blijven. Er kunnen aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden ingediend waarbij het gelijkvloers visueel en

bouwtechnisch als handelspand wordt voorzien maar waarbij door eenvoudige verbouwing een omvorming naar woongelegenheid kan gerealiseerd worden (indien het handelspand niet verhuurd of verkocht kan worden na 6 maanden). De periode van 6 maanden begint pas te lopen wanneer de nieuwbouw voltooid is. Een latere omvorming van woongelegenheid naar handelspand moet ook mogelijk blijven.

Bestaande woningen in het gedeelte winkelstraat van de [REDACTED] die volledig worden afgebroken en waarop nieuwbouw wordt voorzien dienen een handelspand op het gelijkvloers te voorzien indien de afgebroken woning ook een handelspand bevatte. De huidige aanvraag tot functiewijziging is in strijd met deze richtlijn.

Algemene conclusie

De functiewijziging voldoet niet aan de interne richtlijn van het college met betrekking tot handelspanden. De vergunning wordt geweigerd.

...

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 16 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 november 2011 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 20 december 2011 beslist de verwerende partij op 22 december 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.5 Beoordeling

(...)

De gevraagde bestemmingswijziging van handel naar wonen is niet in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

c) De bestemmingswijziging van handel naar wonen zorgt niet voor een vergroting van de druk op de onmiddellijke omgeving. De draagkracht van de omgeving is voldoende om een bijkomende woonentiteit op te vangen ter vervanging van een commerciële functie. De aanvraag werd geweigerd op basis van een interne richtlijn binnen de gemeente. Een omvorming van een handelsfunctie op de benedenverdieping naar wonen is maar toegelaten na een periode van 6 maanden, nadat de bouw is gefinaliseerd.

Deze interne richtlijn is ingegeven door de ligging in het centrum waarbij voorkeur wordt gegeven aan de versterking en bestendiging van het handelsapparaat op deze plaats. Deze optie sluit aan bij de tendensen in het stedenbouwkundig beleid om de uitholling van kernen tegen te gaan door ondersteuning van kernversterkende functies als handel en diensten.

Hier dient tegenover gesteld te worden dat overal in het stedelijk weefsel een verweving van functies nagestreefd wordt en ook het wonen in de kernen dient gestimuleerd te worden. Door het wonen te concentreren op goed ontsloten en goed uitgeruste plaatsen wordt elders het aansnijden van nieuwe ruimte en een verhoging van de mobiliteitsdruk vermeden. In elk stadsvernieuwingsproject zal naar een evenwichtige vermenging van de beide functies gezocht moeten worden.

In principe kan, gezien de ligging op een goed ontsloten plaats gekenmerkt door de aanwezigheid van centrumfuncties, ingestemd worden met het inbrengen van een

bijkomende woongelegenheden. Het plaatselijk voorzien van een bijkomende woonentiteit is ruimtelijk aanvaardbaar binnen het centrum van Kapelle-op-den-Bos.

d) Naast een goede ruimtelijke ordening van de plaats, de directe omgeving en de ruimere context dient voor elke individuele constructie een aanvaardbare functionaliteit en gebruikswaarde te worden voorzien. In het geval van wonen, dient een minimale comforteis en woonhygiëne vooropgesteld te worden.

Het ontwerp voorziet twee slaapkamers aan de straatzijde met elk voldoende rechtstreeks daglicht. De sanitaire voorzieningen zijn centraal gelegen in het gebouw. De leefruimte en de keuken zijn gelegen aan de achtergevel en behouden voldoende rechtstreeks daglicht. De oppervlakte van de woonentiteit bedraagt in totaal $\pm 73.00\text{m}^2$ (exclusief de garage van 30.00m^2) en er is een minimale buitenruimte voorzien. De woonkwaliteit is voldoende verzekerd.

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

- de aanvraag is verenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Nieuwe markt, brug en omgeving', er zijn drie woonlagen toegelaten;*
- de bestemmingswijziging van handel naar wonen zorgt niet voor een vergroting van de druk op de onmiddellijke omgeving; de draagkracht van de omgeving is voldoende om een bijkomende woonentiteit op te vangen ter vervanging van een commerciële functie;*
- het ontwerp voorziet voldoende rechtstreeks daglicht, de totale oppervlakte van de woonentiteit bedraagt $\pm 73.00\text{m}^2$ en er is beperkte buitenruimte voorzien; de woonkwaliteit is voldoende verzekerd.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 20 januari 2012.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 8 maart 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De eerste verzoekende partij verwijst ter ondersteuning van haar belang naar haar beleid dat er op gericht is de handelszaken in de [REDACTED] te behouden. Zij stelt op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO hiermee haar hinder en nadelen aan te tonen omdat zij met dit beleid de goede ruimtelijke ordening en de toepassing van de decretale en reglementaire criteria op haar grondgebied wenst te vrijwaren.

De tweede verzoekende partij stelt dat zij als college van burgemeester en schepenen op grond van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 2° VCRO beschikt over het rechtens vereiste belang omdat ze het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan is.

De verwerende partij noch de tussenkomenende partij betwisten het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partijen.

Beoordeling door de Raad

1.

De tweede verzoekende partij is als college van burgemeester en schepenen het bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan en beschikt daarmee van rechtswege over het vereiste belang op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO.

2.

Ingevolge artikel 2 van het Gemeentedecreet zorgen de gemeenten op het lokale niveau voor het welzijn van de burgers en de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied. Overeenkomstig artikel 41 van de Grondwet is de gemeente bevoegd voor aangelegenheden van gemeentelijk belang waarvoor zij alle initiatieven ter verwezenlijking kunnen nemen.

Wat de ruimtelijke ordening betreft, kent de decreetgever de gemeente de rol van eerste aanspreekpunt toe. De gemeente houdt bij de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van haar grondgebied rekening met zowel de huidige generatie als de behoeften van de toekomstige generaties, de ruimtelijke draagkracht, de sociale gevolgen en dergelijke meer, en dit op grond van artikel 1.1.4 VCRO.

Een gemeente heeft dus vanzelfsprekend belang bij de verdediging van haar beleid inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening. De partijen betwisten dit ook niet.

In haar verzoekschrift stelt de eerste verzoekende partij dat de omvorming van reeds vergunde handelszaak tot woongelegenheid niet strookt met haar beleid dat erop gericht is de handelszaken in de [REDACTED] te behouden. Hieruit blijkt dat de eerste verzoekende partij opkomt voor haar planologisch en stedenbouwkundig beleid.

De aangehaalde motieven volstaan om te kunnen spreken over een belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

3.

De verzoekende partijen leggen een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden en beschikken over de vereiste hoedanigheid, zijnde de procesbevoegdheid om voor de Raad in rechte te treden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 1.1.4, 4.3.1, §1, 1°, b) juncto 4.3.1, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende motiveert, in het bijzonder wat betreft de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de [REDACTED].

Deze beleidsmatige ontwikkeling betreft een interne richtlijn die inhoudt dat bestaande handelspanden in de [REDACTED] moeten worden behouden en dat er bij nieuwbouw een handelszaak op de gelijkvloerse verdieping moet worden voorzien.

Volgens de verzoekende partijen zijn de weigeringsmotieven van de verwerende partij:

- intern tegenstrijdig,
- kennelijk onredelijk,
- en gaan ze lijnrecht in tegen de beleidsmatig gewenste ontwikkeling van de [REDACTED].

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van een gemeente rekening moet gehouden worden, ook al worden ze niet formeel verwoord in een bijzonder plan van aanleg. Zij verwijzen ter zake naar artikel 1.1.4 VCRO en naar artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO waaruit blijkt dat de vergunningverlenende overheid ook verplicht is de functionele inpasbaarheid van het aanvraagde te onderzoeken.

Door af te wijken van de initiële vergunning die zowel woonfuncties als een handelszaak voorzag, wordt de beoogde verweving van de functies en de functionele inpasbaarheid niet langer bereikt. Volgens de verzoekende partijen ondersteunt de verwerende partij deze verwevenheid van functies wel, maar oordeelt zij tegenstrijdig door toch de gevraagde functiewijziging toe te staan.

Ten slotte stellen de verzoekende partijen nog dat een zorgvuldige overheid de aanvraag had moeten weigeren, daar de tussenkommende partij bewust de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft opgesplitst met het oog op het omzeilen van het stedenbouwkundige beleid van de verzoekende partijen. Ook wordt niet ten gronde een onderzoek verricht naar de opgegeven reden tot functiewijziging, met name dat het pand reeds zes maanden zonder succes te koop stond.

De verwerende partij antwoordt hierop door allereerst te benadrukken dat zij in haar beslissing wel degelijk uitdrukkelijk en uitvoerig rekening heeft gehouden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de verzoekende partijen. Zij heeft deze interne richtlijn immers als uitgangspunt genomen.

Zij licht dit toe als volgt:

“Hierbij heeft verwerende partij gesteld dat deze interne richtlijn aansluit bij de tendensen in het algemeen stedenbouwkundig beleid om de uitholling van kernen tegen te gaan door de ondersteuning van kernversterkende functies als handel en diensten (...)

Zoals verwerende partij in de bestreden beslissing heeft opgemerkt, houdt dit algemeen stedenbouwkundig beleid echter ook in dat overal in het stedelijk weefsel een verweving van functies dient te worden nagestreefd.

In de stadskern dient dan ook niet alleen de handel, maar ook het wonen gestimuleerd te worden: er moet immer een evenwicht tussen de verschillende functies worden nagestreefd.

In casu komt het dan ook zeker als verantwoord voor dat de functiewijziging van handel naar wonen wordt vergund. In de [REDACTED] zijn er immers al heel wat handelspanden van

diverse aard (+/- 55 handelspanden), zodat het zeker als ruimtelijk aanvaardbaar voorkomt dat de handelsruimte in casu wordt omgevormd tot een woongelegenheid.

...

De verwerende partij stelt vervolgens dat de vooropgestelde beleidsmatig gewenste ontwikkeling niet tot uiting komt in het van toepassing zijnde bijzonder plan van aanleg (BPA). Dit BPA verplicht helemaal niet om op het gelijkvloers een handelsruimte in te richten. Zij stelt ook nog dat het aangevraagde de druk op de onmiddellijke omgeving niet vergroot en de goede ruimtelijke ordening dus niet schendt.

Ten slotte benadrukt de verwerende partij nog te zijn uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, dewelke zij op een correcte wijze heeft geïnterpreteerd, zodat er geen schending voorligt van enige motiveringsplicht, noch van de zorgvuldigheidsplicht.

De tussenkomen partij voegt hieraan nog toe dat het handelspand onmiddellijk na de initiële vergunning te koop werd aangeboden. Op datum van de aangevraagde functiewijziging waren er nog geen geïnteresseerden voor het handelspand terwijl de appartementen wel reeds verkocht waren. Zij verwijst daarvoor naar andere leegstaande handelspanden in de straat. Volgens de tussenkomen partij was dit de enige reden om in mei 2011 de gevraagde functiewijziging in te dienen.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Het perceel in kwestie is gelegen in een goedgekeurd BPA "Nieuwe Markt, Brug en Omgeving".

Artikel 3 van dit BPA bepaalt het volgende met betrekking tot gesloten bebouwing:

"A. Bestemming:

Eén of meergezinswoningen met eventueel complementaire bedrijvigheid, handel, horeca, diensten en niet vergunningsplichtige (klasse I en II) ambachtelijke bedrijven volgens VLAREM-wetgeving."

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO moet de vergunningverlenende overheid het aangevraagde toetsen aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften, en onderzoeken of het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

2.

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht en beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO schrijft voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand, maar dat zij ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening kan brengen.

De Raad stelt vast dat artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO enkel de mogelijkheid biedt om desgevallend rekening te houden met "*beleidsmatig gewenste ontwikkelingen*", doch dat zulks allerm minst als een verplichting kan worden geïnterpreteerd en dat de verwerende partij derhalve evenmin moet motiveren waarom ze geen toepassing heeft gemaakt van vermelde bepaling.

3.

Uit de bestreden beslissing valt af te leiden dat de verwerende partij wel degelijk rekening heeft gehouden met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling van de verzoekende partijen, maar deze ontwikkeling heeft afgewogen aan de huidige bestaande situatie. Zo spreekt het van toepassing zijnde BPA immers duidelijk over een “meergezinswoning met eventueel complementaire handel”.

Onder de ‘beschrijving van de plaats’ komt de verwerende partij allereerst tot de vaststelling dat het aangevraagde gelegen is in het centrum van Kapelle – op – den – Bos. Zij stelt dat de straat ‘*gekenmerkt wordt door een dichte aaneengesloten bebouwing hoofdzakelijk in gesloten orde. Er is een vermenging van functies met zowel wonen, handel als dienstenfunctie*’. Zij besluit dat de omgeving een verstedelijkt karakter heeft.

Bij haar beoordeling komt de verwerende partij tot de volgende conclusie:

“ ...
Deze interne richtlijn is ingegeven door de ligging in het centrum waarbij voorkeur wordt gegeven aan de versterking en bestendiging van het handelsapparaat op deze plaats. Deze optie sluit aan bij de tendensen in het stedenbouwkundig beleid om de uitholling van kernen tegen te gaan door ondersteuning van kernversterkende functies als handel en diensten.

Hier dient tegenover gesteld te worden dat overal in het stedelijk weefsel een verweving van functies nagestreefd wordt en ook het wonen in de kernen dient gestimuleerd te worden. Door het wonen te concentreren op goed ontsloten en goed uitgeruste plaatsen wordt elders het aansnijden van nieuwe ruimte en een verhoging van de mobiliteitsdruk vermeden. In elk stadsvernieuwingproject zal naar een evenwichtige vermenging van de beide functies gezocht moeten worden.

In principe kan, gezien de ligging op een goed ontsloten plaats gekenmerkt door de aanwezigheid van centrumfuncties, ingestemd worden met het inbrengen van een bijkomende woongelegenheid. Het plaatselijk voorzien van een bijkomende woonentiteit is ruimtelijk aanvaardbaar binnen het centrum van Kapelle-op-den-Bos.
...”

4.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden kan uit deze motivering geen tegenstrijdigheid afgeleid worden, maar maakt de verwerende partij net een correcte afweging tussen de functie wonen en de functie handel in een dorpskern, waarbij zij terecht de nadruk legt op een evenwichtige aftoetsing.

De verwerende partij heeft gewezen op het bestaan van een bijzonder plan van aanleg en het feit dat de gevraagde bestemmingswijziging van handel naar wonen niet in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

De functionele inpasbaarheid werd door de verwerende partij eveneens onderzocht, zoals blijkt uit het hierboven gestelde citaat. Het gaat om een goed ontsloten plaats met aanwezigheid van diverse centrumfuncties zoals wonen, handel als diensten. Zij stelt letterlijk dat de bestemmingswijziging op zich de draagkracht van de omgeving niet zal verhogen door de enkele vervanging van één commerciële ruimte door een bijkomende woonruimte. Onder het punt d) van de bestreden beslissing wordt verder de woonkwaliteit onderzocht.

5.

De verwerende partij erkent dus enerzijds wel dat de verzoekende partijen een bepaalde interne richtlijn hanteert bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen voor de [REDACTED], maar op grond van artikel 4.3.1, §2 VCRO is zij niet verplicht met dergelijke visie rekening te houden. Deze interne richtlijn heeft geen vertaling gevonden in enig planinitiatief, noch werd door de verzoekende partijen aangetoond dat deze interne richtlijn bekend werd gemaakt, niet enkel aan de aanvrager, maar aan de hele bevolking.

Er kan dan ook niet gesteld worden dat de verwerende partij onredelijk gehandeld heeft door te stellen dat de gevraagde functiewijziging mogelijk is volgens de geldende voorschriften van het BPA, noch dat zij onredelijk of onzorgvuldig gehandeld heeft door geen rekening te houden met een interne richtlijn. De verwerende partij diende dan ook geen verder onderzoek te doen naar de opgegeven reden tot de functiewijziging, voor zover daaromtrent al twijfel zou bestaan hebben ingevolge de voorgelegde stukken.

De bestreden beslissing is terzake zowel formeel als materieel afdoende gemotiveerd.

Het middel is ongegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.21, §2, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikel 10, 3° van het Reglement der beroepsplichten van architecten zoals goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 18 april 1986, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat het beroepschrift aan de verwerende partij ondertekend werd door de architect, zonder vermelding dat deze een uitdrukkelijke opdracht had van de tussenkomende partij en optreedt als lasthebber van de aanvrager. Nochtans wordt in het artikel 4.7.21 VCRO gesproken over de “aanvrager van de vergunning” zodat er volgens de verzoekende partijen geen wettelijke bepaling is die de architect mandateert een administratief beroep in te stellen bij de verwerende partij.

Verzoekende partijen verwijzen naar het Reglement van beroepsplichten van de Orde van Architecten dat een bijzonder mandaat vereist, op te nemen in een geschreven overeenkomst, voor handelingen die de verwezenlijking van een bouwwerk meebrengen. Het indienen van een beroep bij de verwerende partij is volgens de verzoekende partijen een handeling ‘die de verwezenlijking van een bouwwerk betreft’. De verzoekende partijen menen dat de architect die het administratief beroepschrift heeft ondertekend, had moeten doen blijken van een uitdrukkelijke volmacht.

De verwerende partij antwoordt hierop door te stellen dat het artikel 4.7.21, §2 VCRO niet voorschrijft dat bij het beroepschrift een uitdrukkelijke volmacht moet worden gevoegd, noch dat zij uitdrukkelijk zou moeten vermelden dat zij die volmacht heeft onderzocht en rechtsgeldig heeft bevonden.

De verwerende partij verwijst ook nog naar haar administratief dossier, waaruit blijkt dat de architect op 22 mei 2011 een volmacht heeft gekregen om de handelingen te verrichten die de verwezenlijking van een bouwwerk meebrengen.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat er wel degelijk een bijzonder mandaat is opgesteld en verwijst hiervoor naar haar toegevoegde stukken.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota niets wezenlijks toe aan hun eerdere betoog.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.21 VCRO bepaalt het volgende:

“Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

1° de aanvrager van de vergunning;

(...)

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.”

Voormeld artikel schrijft niet voor en lijkt ook niet in te houden dat bij het beroepschrift een uitdrukkelijke volmacht moet worden gevoegd, noch dat de verwerende partij uitdrukkelijk zou moeten vermelden dat zij die volmacht heeft onderzocht en rechtsgeldig bevonden indien er wel een volmacht was.

In het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen (het Beroepenbesluit) wordt in artikel 1, §1, 1° enkel voorgeschreven dat de indiener zijn naam, hoedanigheid en adres vermeld.

2.

De Raad stelt vast dat het administratief beroep werd ingediend door de architect van de tussenkomende partij en dat deze als volgt het beroepschrift begint: *“ik schrijf u aan in mijn hoedanigheid van architect van bvba [REDACTED]”*.

Met deze vermeldingen heeft de architect voldaan aan de voorschriften van artikel 1, §1, 1° van het Beroepenbesluit van 24 juli 2009, en kon de verwerende partij terecht aannemen dat het beroep uitging van de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

Daarenboven blijkt uit de stukken van het administratief dossier, en meer bepaald uit het aanvraagformulier en de verklarende nota, dat melding gemaakt wordt van een volmacht, gedateerd op 22 mei 2011. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat deze volmacht niet zou bestaan.

De tussenkomende partij legt ten slotte bij haar stukken deze volmacht nog voor, zodat van een schending van artikel 10, 3° van het Reglement der beroepsplichten van architecten (KB 18 april 1986) geen sprake is.

Het middel is ongegrond.

C. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roepen de verzoekende partijen 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, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat uit de bestreden beslissing niet kan afgeleid worden of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en waarom zij dit advies bijtreedt dan wel hiervan afwijkt.

De verzoekende partijen stellen onder meer dat bij de beoordeling of een beslissing gemotiveerd is conform de wet van 29 juli 1991 geen rekening kan worden gehouden met motieven die niet in de beslissing zelf, maar in andere stukken worden verstrekt, ongeacht of deze dateren van voor of na de bestreden beslissing. Het belangrijkste oogmerk van de motiveringsplicht is immers dat de bestuurde in de beslissing zelf de motieven moet kunnen vinden, zodat hij met kennis van zaken kan uitmaken of het aangewezen is die beslissing aan te vechten. De verzoekende partijen besluiten door te stellen dat uit de beslissing van de verwerende partij niet kan afgeleid worden of zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is genomen. Hieruit leiden de verzoekende partijen ook een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel af.

De verwerende partij antwoordt dat uit de bestreden beslissing ontegensprekelijk blijkt dat de beslissing op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is genomen, daar zij de redenering uit dit verslag eigen heeft gemaakt. Er kan volgens haar dan ook geen sprake zijn van een schending van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO. Uit deze decretale bepaling kan tevens niet afgeleid worden dat de verwerende partij in haar beslissing ook dient te motiveren of en waarom zij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar al dan niet volgt. De verwerende partij benadrukt nog dat de opvatting van de verzoekende partijen getuigt van overdreven formalisme.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen kunnen het geviseerde formele motiveringsgebrek, met name het niet vermelden van de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van dit verslag, niet dienstig inroepen.

De vereiste om conform artikel 4.7.23, §1 VCRO de bestreden beslissing te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betreft een vereiste van formele motivering. Deze uitdrukkelijke motiveringsplicht houdt in dat in de bestreden beslissing in de eerste plaats uitdrukkelijk verwezen wordt naar het bestaan van een eensluidend of een andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Daarnaast dient de verwerende partij in haar beslissing melding te maken van de feitelijke en de juridische determinerende overwegingen van dit verslag. Dit komt er op neer dat zij de

concluderende bevindingen van dit verslag opneemt in haar beslissing. Vervolgens zal de verwerende partij zich in haar beoordeling bij het verslag kunnen aansluiten of de bevindingen uit dit verslag kunnen weerleggen.

2.

De Raad stelt vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een met de bestreden beslissing volledig gelijklopend verslag heeft opgesteld. De Raad stelt eveneens vast dat de bestreden beslissing onder punt '5. Bespreking', uitdrukkelijk verwijst naar het bestaan van dit eensluidend verslag en dat zij er kennis heeft van genomen.

De Raad stelt tevens vast dat de materiële motieven van de bestreden beslissing, gelijklopend aan deze van het verslag, door de verzoekende partijen werden bekritiseerd onder het tweede middel. De Raad heeft dit middel als ongegrond verworpen. Er werd geen schending van de materiële motiveringsplicht noch van de zorgvuldigheidsplicht vastgesteld.

Het niet vermelden van de concluderende bevindingen van het verslag in de bestreden beslissing heeft de verzoekende partij dus niet belet om toch deze beoordeling te bekritisieren.

3.

Het louter niet vermelden van de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag, kan dan ook door de verzoekende partij niet dienstig ingeroepen worden, en dit gelet op de gelijklopendheid van het verslag en het ongegrond bevinden van de ingeroepen middelen. Een loutere vernietiging voor dergelijke formeel gebrek levert de verzoekende partijen geen enkel nuttig voordeel op.

Het eerste middel kan niet dienstig worden ingeroepen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 oktober 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS