

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 15 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0163
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0905-A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. mevrouw Sylvia MOHAR2. de heer Luc TASTENHOYE3. de heer Fabrice DRAPS4. de heer Ivo VAN BINNEBEEK5. mevrouw Lies LEBLIQ <p>vertegenwoordigd door advocaat Griet Cnudde, advocaat, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Brabantdam 56</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	de nv ELAD-BRODY REAL ESTATE DEVELOPMENT <p>vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Roy VANDER CRUYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 augustus 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 april 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart van 18 december 2017 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 73 assistentiewoningen, gemeenschappelijke voorzieningen en een ondergrondse parkeergarage in projectgebied D van RUP Kern op de percelen gelegen te 1560 Hoeilaart, Brusselsesteenweg- Marcel Félicéstraat- Josse Biesmansstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 622g3, 624d2, 636m, 636n, 637y en 653v.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 17 oktober 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 8 november 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota in. Het administratief dossier werd neergelegd in de zaak met het rolnummer 1718-RvVb-0873. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 september 2019.

Advocaat Griet CNUDDÉ voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Laura VANDERVOORT *loco* advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 22 september 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 73 assistentiewoningen, gemeenschappelijke voorzieningen en een ondergrondse parkeergarage in projectgebied D van RUP Kern”* op de percelen gelegen te 1560 Hoeilaart, Brusselsesteenweg- Marcel Félicéstraat- Josse Biesmansstraat.

De 73 assistentiewoningen worden verdeeld over twee gebouwen. Blok A omvat 51 erkende assistentiewoningen en blok B 22 niet-erkende assistentiewoningen. Het terrein betreft een binnengebied in de kern van Hoeilaart en is thans onbebouwd.

De verzoekende partijen wonen in de omgeving van het projectgebied.

De percelen liggen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Kern’, goedgekeurd op 16 december 2015 in ‘Projectgebied D (Binnengebied Brusselsesteenweg)’, bestemd voor wonen in halfopen of gesloten eengezinswoningen of meergezinswoningen en woon- en zorgvoorzieningen voor senioren.

Op eensluidend advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar weigert het college van burgemeester en schepenen op 18 december 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De conclusie van deze beslissing luidt als volgt:

“ ...

Besluit

Hoewel het dossier volledig en ontvankelijk werd verklaard op basis van de ingediende stukken conform de aanstipijst, blijkt bij de inhoudelijke beoordeling van het dossier dat het ontoereikend en onvolledig is en dat desgevallend de plannen dienen te worden aangepast, dit in functie van hoger aangehaalde elementen, opmerkingen, bezorgdheden, aandachtspunten,...

Wegens het ontbreken van belangrijke inhoudelijke informatie in het dossier kan niet ten gronde worden beoordeeld of het project door zijn volume al dan niet in harmonie is met haar omgeving en of de goede ordening van het gebied al dan niet in het gedrang kan komen. Om bovengenoemde redenen dient de aanvraag dan ook te worden geweigerd.

...”

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 19 januari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 april 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 24 april 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 april 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning.

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

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 MIDDELEN – TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 4.8.2, 4.7.12, 4.7.14, §1 en 4.7.12, §1 VCRO, van artikel 11, 11), d van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, van het redelijkheid- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, van de motiveringsplicht en machtsoverschrijding.

Zij zetten uiteen:

“ ...

Conform het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning dient de vergunningsaanvraag over voldoende stukken en elementen te beschikken die de correcte en juiste beoordeling van de aanvraag mogelijk maken zodat kan worden nagegaan of de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften en de regels inzake de goede ruimtelijke ordening.

In casu is er sprake van een bouwproject dat op een perceel ligt dat aanzienlijk wat hoger is gelegen dan de omliggende percelen en woningen omdat het terrein veel hoger ligt dan de omliggende percelen.

*Het uitvoeringsbesluit voorziet in art. 11, 7 dat de terreinprofielen moeten worden aangegeven. Tevens wordt voorzien dat **minstens één terreinprofiel** op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/1 000 moet worden voorzien in de aanvraag met weergave van minstens de schaal; het reliëf van het goed voor en na de uitvoering van de geplande*

werken, met verwijzing naar een referentiepeil op de weg waaraan het goed paalt en met het peil van de percelen, palend aan het goed.

Deze informatie ontbrak in de aanvraag. Zodoende was het in hoofde van de vergunningverlenende overheid niet mogelijk om de impact van de bouwhoogte van het project af te toetsen m.b.t. de inkijk die gegenereerd wordt op omliggende percelen/woningen/tuinen en terrassen/zwembad.

In de gegeven omstandigheden was het voor de vergunningverlenende overheid anderzijds niet doenbaar om met kennis van zaken een uitspraak te doen over de aanvraag. Het was op basis van de aanvraag immers niet mogelijk om een correct inzicht te krijgen in de impact van het project en zijn bouwhoogte ten aanzien van de omgeving en rekening houdende met de lager gelegen percelen van de aanpalenden/Verzoekers. Gelet op het feit dat de bouwpercelen aanzienlijk veel hoger liggen dan de omringende percelen was en is deze informatie van cruciaal belang om de inkijk op de aanpalende woningen en tuinen te kunnen evalueren en te kunnen bepalen wat de max. aanvaardbare bouwhoogte is en de min. te respecteren afstand tot de perceelgrenzen.

Aangezien de vergunningverlenende overheid niet over de vereiste gegevens beschikte om de aanvraag met volledige kennis van zaken te kunnen beoordelen, diende de vergunning te worden geweigerd, zoals in eerste aanleg ook correct geschiedde.

...

In beroep stelde de Beroeper hieromtrent het volgende :

"De weigeringsgronden zijn in hoofdzaak feitelijk te herleiden tot vragen tot bijkomende documentatie (ook al is deze niet in rechte voorgeschreven in het Dossiersamenstellingsbesluit (28 mei 2004) en ook al werd de aanvraag in eerste bestuurlijke aanleg ontvankelijk en volledig verklaard).

In tweede bestuurlijke aanleg worden deze vragen ontmoet door het aanleveren van bijkomende informatieve documenten en plannen.

Zulks is mogelijk gelet op het devolutief karakter van het beroep bij Uw Deputatie. Zie daarover RvVb 19 mei 2015, nr. A/2015/0301: "De Verwerende partij oordeelt ingevolge het devolutief karakter van het administratief beroep opnieuw in haar volledigheid over de ingediende aanvraag. Zij kan bijgevolg wettig vaststellen dat het dossier vervolledigd werd en aldus beantwoordt aan het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling."

Verzoekers hebben dienaangaande opgemerkt dat zij zich niet konden vinden in deze interpretatie/analyse. In essentie komt het er op neer dat de vergunningverlenende overheid bepaalde cruciale gegevens miste om over de impact van de aanvraag te kunnen oordelen en over de wijze waarop de aanvraag al of niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Anderzijds is de aanvraag van die aard dat niet kon/kan worden nagegaan of aan de dwingende normen wordt voldaan en of de aanvraag derhalve aan de wettelijke voorwaarden voldoet. De aanvraag werd dan ook terecht als 'ontoereikend' en 'onvolledig' beoordeeld hetgeen impliceert dat geoordeeld werd dat de aanvraag strijdig is met artikel 4.7.14.,§1 VCRO en onontvankelijk.

Conform de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen is het aan de vergunningverlenende overheid om te oordelen of een bepaald document in een bouwaanvraagdossier essentieel is voor het beoordelen van de aanvraag (zie bvb. RvVb nr. A/2013/0741 van 17 december 2013 in de zaak 1213/0043/SA/1/0035). Het feit dat de aanvraag op het eerste gezicht ontvankelijk en volledig was, belet niet dat hier bij de

inhoudelijke beoordeling van de aanvraag kan worden op terug gekomen. Derhalve volgt uit de motivering van de beslissing van het CBS wel degelijk dat de aanvraag op wettige wijze onontvankelijk is bevonden. Er kan dan ook niet betwist worden dat tegen de beslissing van het CBS geen beroep kon worden aangetekend.

Aangezien artikel 4.7.12 VCRO bepaalt dat binnen de reguliere procedure een vergunning wordt afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is, dient een beslissing tot het onontvankelijk bevinden van een stedenbouwkundige aanvraag, beschouwd te worden als een in laatste aanleg genomen vergunningsbeslissing in de zin van artikel 4.8.2, eerste lid, 1° VCRO met name een uitdrukkelijk bestuurlijke beslissing, genomen in laatste aanleg betreffende het weigeren van een vergunning.

Uit art. 4.7.14§3 VCRO volgt dat tegen een onvolledigheids- en onontvankelijkheidsverklaring van een stedenbouwkundige aanvraag bovendien dat geen administratief beroep kan worden ingesteld. Een beslissing tot onontvankelijkheid van een aanvraag betreft aldus een in laatste aanleg genomen beslissing tegen dewelke alleen een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen kan worden ingesteld.

De verwijzing welke de Beroeper maakt naar een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen doet geen afbreuk aan de wettelijke vereiste van een volledig dossier welke aan alle omwonenden en aan de vergunningverlenende overheid dient te waarborgen dat zij met kennis van zaken de aanvraag kunnen beoordelen en hierop gefundeerde kritiek kunnen uitoefenen. Dit is niet mogelijk indien de onvolledigheid van het dossier betrekking heeft op essentiële elementen van het dossier, zodat de Verzoekers bijgevolg belang hebben bij de vereiste van een correct en volledig aanvraagdossier. Bovendien stelt artikel 4.7.14, §3 VCRO uitdrukkelijk dat het verder verloop van de procedure in eerste aanleg en de beroepsprocedure alleen gelden ten aanzien van ontvankelijke en volledige aanvragen.

De conclusie van het voorgaande is dat de Deputatie niet bevoegd was om uitspraak te doen over het administratief beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. De beslissing schendt artikel 4.7.12.,§1 VCRO, artikel 4.7.14, §1 VCRO, art. 4.8.2. VCRO, art. 11,7 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling, het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en is behept met machtsoverschrijding. Het kwam enkel de Raad voor Vergunningsbetwistingen toe om te oordelen over het al dan niet wettig karakter van de beslissing van het CBS.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verwerende partij oordeelt eveneens dat er initieel te weinig terreinprofielen zijn toegevoegd aan het dossier. Tijdens de beroepsprocedure zijn er echter meerdere terreinprofielen bijgebracht, waardoor een beoordeling in concreto tijdens beroepsfase wel mogelijk is. De motivatie uit het bestreden besluit luidt als volgt:

“Initieel waren er te weinig terreinprofielen. De impact van het gebouw en de buitenaanleg op de omgeving kon onvoldoende worden ingeschat. Ook werd de bestaande bebouwing van de aanpalende percelen niet of onduidelijk

weergegeven. Ook dit werd tijdens de hoorzitting opgelost. Er werden meerdere duidelijke terreinprofielen bijgebracht.”

Het bestreden besluit schendt dan ook geenszins artikel 11, 3°, d) van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004.

Verder wijst verzoekende partij op artikel 4.7.14, § 3 VCRO. Verzoekende partij meent dat verwerende partij zich schuldig heeft gemaakt aan machtsoverschrijding. Zij stelt dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart van 18 december 2017 beschouwd dient te worden als een in laatste aanleg genomen vergunningsbeslissing in de zin van artikel 4.8.2, eerste lid, 1° VCRO.

...

Uit deze regelgeving en rechtspraak blijkt aldus dat de gemeente in eerste instantie dient na te gaan of de vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. Het resultaat van dit ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek deelt zij mee aan de aanvrager. Indien de gemeente oordeelt dat aanvraag onvolledig en onontvankelijk is, dan wordt deze beslissing beschouwd als een in laatste aanleg genomen beslissing tegen dewelke alleen een beroep bij de Raad voor vergunningsbetwistingen kan worden ingesteld. Enkel in dat geval is er geen georganiseerd administratief beroep mogelijk bij verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart heeft voorliggende aanvraag echter ontvankelijk en volledig verklaard conform artikel 4.7.14, §1 VCRO. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek heeft zij verzonden op 20 oktober 2017 aan de aanvrager. Vervolgens heeft zij de aanvraag conform artikel 4.7.14, §3 VCRO verder inhoudelijk beoordeeld. Op 18 december 2017 heeft het college van burgemeester en schepenen de aanvraag geweigerd. In dit besluit weigert zij de vergunning op basis van onderstaande motivering:

“Hoewel het dossier volledig en ontvankelijk werd verklaard op basis van de ingediende stukken conform de aanstipijst, blijkt bij de inhoudelijke beoordeling van het dossier dat het ontoereikend en onvolledig is en dat desgevallend de plannen dienen te worden aangepast, dit in functie van hoger aangehaalde elementen, opmerkingen, bezorgdheden, aandachtspunten, ...”

Het is echter niet omdat het college van burgemeester en schepenen de aanvraag uiteindelijk, na een inhoudelijke beoordeling, toch weigert op grond van onvolledigheid dat deze beslissing plots beschouwd kan worden als “een onvolledigheids- en onontvankelijkheidsverklaring” van een stedenbouwkundige aanvraag conform artikel 4.7.14, §3 VCRO. De beslissing omtrent de volledigheid en ontvankelijkheid werd reeds genomen op 20 oktober 2017. De aanvraag werd volledig en ontvankelijk bevonden.

Vervolgens heeft zij bij besluit van 18 december 2017 de stedenbouwkundige aanvraag geweigerd. Tegen deze beslissing kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij verwerende partij conform artikel 4.7.21, §1 VCRO. Het besluit in kwestie maakt eveneens melding van deze beroepsmogelijkheid.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Het in eerste administratieve aanleg ingeleide dossier omvatte wel degelijk de vereiste plannen met profielen en snedes.

Het dossier werd daarom in eerste administratieve aanleg ontvankelijk en volledig verklaard, anders dan verzoekers voorhouden; in eerste administratieve aanleg is immers een uitspraak ten gronde gedaan (weze het dat het om een weigering ging).

De bestreden beslissing heeft zich op het vlak van de ontvankelijkheid van het dossier dus geenszins in de plaats gesteld van de gemeentelijke vergunningverlenende overheid.

*Tussenkomen de partij ontkent geenszins dat zij in het kader van het administratief beroep en haar repliek op het verslag van de **PSA**, aan verwerende partij enkele inlichtingen heeft verschaft.*

Uw Raad dient echter vast te stellen dat de door tussenkomen de partij verschaft informatie voor verwerende partij nuttig was, maar niet noodzakelijk in het licht van het Dossiersamenstellingsbesluit.

Alleszins kan niet worden bestreden dat de profielen gevoegd bij de "aanvullende nota", vermeld op p. 3/13 van de bestreden beslissing, en hier gevoegd als bijlage I, een verduidelijkend beeld geven van de bestaande en toekomstige hoogtelijnen, waarbij de omliggende bebouwing gesitueerd wordt.

De Raad oordeelde in dat verband in het arrest nr. A/1 5 I 6/1483 van 30 augustus 2016 dat het ontbreken van een gegeven bij de samenstelling van het dossier in principe de wettigheid van een vergunning niet kan aantasten, wanneer vaststaat dat de vergunningverlenende overheid, ondanks deze lacune, met volledige kennis van zaken heeft kunnen beslissen.

Daarbij komt dan nog dat volgens de Raad elk vormgebrek in graad van bestuurlijk beroep, bij de deputatie, kan worden rechtgezet.

...

In het kader van een beroep bij verwerende partij konden dus met recht en rede bijkomende informatieve plannen met terreinprofielen worden aangebracht.

Zelfs in de mate bepaalde documenten niet gevoegd zouden geweest zijn bij de vergunningsaanvraag ab initio — hetgeen niet het geval is in deze kwestie — kan een vergunningsverlenend bestuursorgaan in graad van beroep oordelen dat zij over alle vereiste documenten beschikt om een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te beoordelen en desgevallend te verlenen.

Het is daarentegen wel duidelijk dat de verwerende partij zorgvuldig heeft beslist.

Wat betreft de terreinprofielen heeft de verwerende partij op p. 9 van de bestreden beslissing overwogen dat de bijkomende terreinprofielen toelaten om de impact van het gebouw en de buitenaanleg op de omgeving afdoende in te schatten, waarbij is aangestipt dat de aangebrachte inlichtingen beter de bestaande bebouwing van de aanpalende percelen weergegeven.

Het louter verschaffen van bijkomende informatie door tussenkomen de partij in graad van beroep, impliceert bijgevolg allerm minst de onwettigheid van de bestreden beslissing.

Ten overvloede kan worden aangegeven dat deze informatieve plannen zijn bijgebracht ter hoorzitting, waarbij geldt dat verzoekers op deze hoorzitting niet aanwezig of vertegenwoordigd waren, hoewel zij daarom hadden verzocht. Ingevolge hetgeen

hieromtrent in de weerlegging van het eerste middel gesteld is, kunnen zij zich nu niet meer bij Uw Raad beklagen over een schending van hun rechten.

Verzoekende partijen falen bovendien aan te tonen op welk punt artikel 4.8.2 VCRO zou geschonden zijn, waardoor het tweede middel op dit punt onontvankelijk is, minstens ongegrond.

Uit hetgeen voorafgaat mag blijken dat het tweede middel, in zoverre ontvankelijk, integraal dient te worden verworpen wegens ongegrond.

...

De verzoekende partijen dupliceren nog als volgt:

“ ...

De tussenkomen partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting dat de profielen die gevoegd werden middels de aanvullende nota nuttig maar niet noodzakelijk was. Dit standpunt kan geenszins gevolgd worden nu de PSA oordeelde dat het dossier niet voorzag in voldoende terreinprofielen en dat zulks kennelijk gerepareerd werd met de aanvullende nota op grond waarvan de Deputatie dan toch de vergunning verleende stellende:

“g) Initieel waren er te weinig terreinprofielen. De impact van het gebouw en de buitenaanleg op de omgeving kon onvoldoende worden ingeschat. Ook werd de bestaande bebouwing van de aanpalende percelen niet of onduidelijk weergegeven. Ook dit werd tijdens de hoorzitting opgelost. Er werden meerdere duidelijke terreinprofielen bijgebracht...”

De verwerende partij houdt voor dat de ontvankelijkheid reeds beoordeeld werd door het CBS door middel van het toezenden van de ontvankelijkheidsverklaring. Zij gaat echter voorbij aan het gegeven dat het CBS in haar eindbeslissing heeft geoordeeld dat het dossier op basis van de inhoudelijke beoordeling ‘ontoereikend en onvolledig’ is. De prima facie beoordeling die gebeurde bij ontvangst van het dossier belet niet dat de aanvraag bij de inhoudelijke beoordeling ervan alsnog als onontvankelijk beoordeeld wordt.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.12 VCRO bepaalt dat *“binnen de reguliere procedure (een vergunning) afgeleverd (wordt) door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is”*.

Artikel 4.7.14, §1, eerste lid VCRO draagt, in ontvoogde gemeenten, aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn gemachtigde op te onderzoeken of de vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is.

Luidens artikel 4.7.14, §3 VCRO gelden het verdere verloop van de procedure in eerste aanleg en de beroepsprocedure enkel voor ontvankelijke en volledige aanvragen.

Uit die bepalingen volgt dat een aanvrager tegen een beslissing waarbij een aanvraag onontvankelijk en onvolledig verklaard wordt, geen administratief beroep bij de deputatie kan instellen. Het betreft aldus een in laatste administratieve aanleg genomen beslissing betreffende het weigeren van een vergunning in de zin van artikel 4.8.2, 1° VCRO, die bij de Raad bestreden kan worden.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart overweegt in zijn weigeringsbeslissing van 18 december 2017 onder meer dat:

- (1) een dergelijk omvangrijk project voorafgaandelijk aan het indienen van de aanvraag gescreend zou moeten worden door het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen, zodat de ingediende bouwplannen met zekerheid conform zijn aan de wetgeving rond toegankelijkheid;
- (2) het niet duidelijk is of het wegje dat werd ingetekend richting J. Biesmansstraat wel uitvoerbaar is, omdat het wegje slechts tot aan de eigendomsgrens is aangeduid en niet tot aan de J. Biesmansstraat;
- (3) het niet uit de plannen valt op te maken welke paden of wegen bestemd zijn voor gemotoriseerd verkeer, en welke enkel bestemd zijn voor zacht verkeer;
- (4) het niet duidelijk is of er iets gewijzigd wordt aan het tracé van de buurtweg die het volledige binnengebied doorkruist;
- (5) het niet duidelijk is waar de nieuwe eigendomsgrenzen te liggen komen na het verbreden van de bestaande kasseiweg voor de nieuwe toegangsweg vanaf de M. Félicéweg;
- (6) er te weinig terreinprofielen aan het dossier zijn toegevoegd om een duidelijk beeld te geven van het project ten aanzien van de bebouwing in de directe omgeving, mede gelet op de hellingen op het terrein;
- (7) de berekening van maximale bebouwbare oppervlakte en de effectief te bebouwen oppervlakte onduidelijk, onvolledig of foutief is, en dat het niet duidelijk is of de gevraagde onbebouwde groene oppervlakte gehaald is;
- (8) er geen plan van de bestaande toestand voorhanden is waarop de hoogtelijnen en de verschillende peilen zijn weergegeven om een beter inzicht te geven over het bestaande reliëf en de hoogteverschillen op het terrein;
- (9) er niet duidelijk blijkt uit de beschrijvende nota waar de zone A, D, E en F waarvan sprake zich situeren;
- (10) er op het inplantingsplan niet duidelijk staat aangegeven welke bomen te verwijderen zijn, of er bomen behouden blijven of dat het hier om nieuwe bomen gaat.

De conclusie van het college van burgemeester en schepenen is dat, hoewel het dossier volledig en ontvankelijk werd verklaard op basis van de ingediende stukken conform de aanstipijst, er bij de inhoudelijke beoordeling van het dossier blijkt dat het ontoereikend en onvolledig is. Wegens het ontbreken van belangrijke inhoudelijke informatie in het dossier kan er volgens het college niet ten gronde worden beoordeeld of het project door zijn volume al dan niet in harmonie is met de omgeving en of de goede ordening van het gebied al dan niet in het gedrang komt.

3.

Overeenkomstig artikel 4.7.14, §3 VCRO betreft een beslissing tot onontvankelijkheid en onvolledigheid van een stedenbouwkundige aanvraag een in laatste aanleg genomen beslissing, waartegen geen administratief beroep bij verwerende partij openstaat.

Enkel een beslissing van het college van burgemeester en schepenen zoals bepaald in artikel 4.7.18 VCRO, die wordt genomen na het volledig doorlopen van de reguliere procedure in eerste aanleg, of die wordt geacht een stilzwijgende weigeringsbeslissing te zijn na verloop van de voorziene vervaltermijn, is een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag, waartegen overeenkomstig artikel 4.7.21, §1 VCRO een georganiseerd administratief beroep kan worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen.

4.

Uit het dossier blijkt dat het college van burgemeester en schepenen de aanvraag inderdaad in eerste instantie volledig en ontvankelijk heeft verklaard en dat zij *“de stedenbouwkundige vergunning weigert”*. Bij de betekening van deze beslissing wordt bovendien gewezen op de beroepsmogelijkheden bij de verwerende partij.

Hoewel deze vaststellingen ertoe konden leiden dat de tussenkomende partij als aanvrager werd misleid, doen ze geen afbreuk aan het feit dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg, in de onderliggende zaak niet kan worden beschouwd als een beslissing over de vergunningsaanvraag in de zin van artikel 4.7.18 VCRO.

Dergelijke beslissing wordt, overeenkomstig artikel 4.7.14, §3 VCRO, immers genomen na het ontvankelijk en volledig bevinden van de aanvraag en na het doorlopen van de reguliere procedure in eerste aanleg. De vaststelling van het college van burgemeester en schepenen dat *“het dossier ontoereikend en onvolledig is”*, zodat *“wegens het ontbreken van belangrijke inhoudelijke informatie in het dossier niet ten gronde kan worden beoordeeld of het project door zijn volume al dan niet in harmonie is met haar omgeving en of de goede ordening van het gebied al dan niet in het gedrang kan komen”* impliceert immers noodzakelijk dat zij de aanvraag niet ten gronde heeft beoordeeld.

Gezien een vergunning overeenkomstig artikel 4.7.12 VCRO binnen de reguliere procedure wordt afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen, betreft haar beslissing tot het onontvankelijk en onvolledig bevinden van de aanvraag een uitdrukkelijke bestuurlijke beslissing, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het weigeren van een vergunning in de zin van artikel 4.8.2, lid 1, 1° VCRO. Verwerende partij verklaarde zich dan ook ten onrechte bevoegd om uitspraak te doen over het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 18 december 2017.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet dienen de kosten van het beroep ten laste te worden gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt het volgende:

“De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld.

De Vlaamse Regering bepaalt de basisbedragen en de minimum- en maximumbedragen van de rechtsplegingsvergoeding.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, op gemotiveerde wijze, de vergoeding verlagen of verhogen, zonder echter de door de Vlaamse Regering bepaalde minimum- en maximumbedragen te overschrijden. In zijn beoordeling houdt hij rekening met:

1° de financiële draagkracht van de in het ongelijk gestelde partij, om het bedrag van de vergoeding te verlagen;

2° de complexiteit van de zaak;

3° de kennelijk onredelijke aard van de situatie.

Als de in het ongelijk gestelde partij juridische tweedelijnsbijstand geniet, wordt de rechtsplegingsvergoeding vastgelegd op het minimumbedrag bepaald door de Vlaamse Regering, behalve in geval van een kennelijk onredelijke situatie. In dat geval omkleedt de Raad voor Vergunningsbetwistingen zijn beslissing tot vermindering of verhoging met bijzondere redenen.

Als meer partijen de rechtsplegingsvergoeding ten laste van een of meer in het ongelijk gestelde partijen genieten, is het bedrag ervan maximaal het dubbel van de maximale rechtsplegingsvergoeding waarop de begunstigde die gerechtigd is om de hoogste vergoeding te eisen, aanspraak kan maken. Ze wordt door de Raad voor Vergunningsbetwistingen tussen de partijen verdeeld.

De tussenkomende partijen kunnen niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten.

Geen partij kan worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten, als de procedure, vermeld in artikel 42, leidt tot een bekrachtigd bemiddelingsakkoord.”

Uit die bepaling blijkt dat het toekennen van een rechtsplegingsvergoeding een beoordeling door de Raad noodzaakt.

2.

De verzoekende partijen vorderen in het verzoekschrift en de wederantwoordnota om de kosten ten laste te leggen van de verwerende of tussenkomende partij.

Op de openbare zitting verklaart de verzoekende partij dat deze vordering tevens het verzoek tot het toekennen van een rechtsplegingsvergoeding omvat, hetgeen echter niet uit de bewoordingen van het verzoekschrift of de wederantwoordnota kan worden afgeleid. De vraag tot het toekennen van een rechtsplegingsvergoeding formuleren de verzoekende partijen dus voor het eerst op de openbare zitting.

3.

De procedure voor de Raad is in wezen een schriftelijke procedure met tegensprekelijk karakter, die waarborgen biedt voor de rechten van verdediging. De procespartijen beschikken over de mogelijkheden en termijnen om procedurestukken in te dienen, zoals bepaald in het Procedurebesluit. In beginsel is het neerleggen van aanvullende procedure- of overtuigingsstukken buiten de termijnen voorzien in het Procedurebesluit dan ook niet toegelaten.

Een proceshandeling die een beoordeling van de Raad noodzaakt, moet, omwille van de wapengelijkheid van de procespartijen, blijken uit een procedurestuk. Er kan derhalve niet worden ingegaan op het op de openbare zitting gedane verzoek om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv ELAD BRODY REAL ESTATE DEVELOPMENT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 juli 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 73 assistentiewoningen, gemeenschappelijke voorzieningen en een ondergrondse parkeergarage op de percelen gelegen te 1560 Hoeilaart, Brusselsesteenweg-Marcel Félicéstraat- Josse Biesmansstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 622g3, 624d2, 636m, 636n, 637y en 653v.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 1.000 euro ten laste van de verwerende partij.
4. 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 van 15 oktober 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ