

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0473 van 19 januari 2016  
in de zaak 1314/0086/SA/2/0074

*In zake:* nv **LA CARROSSERIE ENFANTINE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Jan GHYSELS en Dominique BLOMMAERT  
kantoor houdende te 1170 BRUSSEL, Terhulpsesteenweg 187  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Leen LIPPEVELDE

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de heer **Stefaan DEWITTE**
2. mevrouw **Godelieve DEWITTE**
3. de heer **Dirk DEWITTE**
4. nv **TROEF**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Veerle TOLLENAERE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 oktober 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 1 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer Stefaan DEWITTE, mevrouw Godelieve DEWITTE, de heer Dirk DEWITTE, de nv TROEF en de nv MEDIA CENTER tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze van 12 maart 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een polyvalente handelsruimte met bureel, bijhorende parking en groenaanleg na afbraak van de bestaande panden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9800 Deinze, Gentsesesteenweg 10 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 484K .

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

1.

Met het arrest van 18 maart 2014 met nummer A/4.8.14/2014/0018 besliste de Raad dat de vordering tot schorsing van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kennelijk niet-ontvankelijk is.

Het door de verzoekende partij tegen dit arrest ingestelde cassatieberoep werd afgewezen bij arrest van de Raad van State van 14 oktober 2014 (nr. 228.743).

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 8 december 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jan GHYSELS en advocaat Jo RAMS die loco advocaat Dominique BLOMMAERT verschijnen voor de verzoekende partij, mevrouw Leen LIPPEVELDE, die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Veerle TOLLENAERE, die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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 deze gold op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

1.

De heer Stefaan DEWITTE, mevrouw Godelieve DEWITTE, de heer Dirk DEWITTE en de nv TROEF verzoeken met een aangetekende brief van 24 november 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 6 januari 2015 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

2.

De verzoekende partij betwist de ontvankelijkheid van de tussenkomst van de tussenkomende partijen. Zij hebben volgens haar geen belang nu hun eigendomsstatuut onduidelijk, minstens niet bewezen is en hun beweerd belang ongegrond is, omdat de door hen beweerd hinder fictief minstens tegenstrijdig is.

### *Beoordeling door de Raad*

De tussenkomenende partijen zijn de beroepsindieners bij de verwerende partij en op hun beroep werd de aanvankelijk door het college van burgemeester en schepenen verleende vergunningsbeslissing door de verwerende partij hervormd tot een weigeringsbeslissing. Rechtstreekse hinder of nadelen kunnen de tussenkomenende partijen ingevolge deze weigeringsbeslissing niet ondervinden. Het door de tussenkomenende partijen ingestelde beroep bij de verwerende partij werd immers ingewilligd en zij hebben dus als het ware reeds voldoening bekomen.

De figuur van de tussenkomst kan evenwel ook aangewend worden om de beslissing van de verwerende partij te ondersteunen en in dit licht de middelen van de verzoekende partij te weerleggen. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep kan immers potentieel leiden tot de vernietiging van de weigeringsbeslissing van de verwerende partij.

Hiermee wordt aangetoond dat de tussenkomenende partijen een belang kunnen laten gelden bij hun tussenkomst. Zij wensen immers dat de Raad het beroep tegen de weigeringsbeslissing verwerpt. Anders oordelen zou neerkomen op een onevenredige beperking van het recht op toegang tot de administratieve rechter.

Bovendien verwijzen de tussenkomenende partijen in hun administratief beroepsschrift in concreto naar de als parkeerproblemen omschreven mogelijke hinder en nadelen bij een eventuele vergunningsbeslissing.

Het volstaat daarbij dat de tussenkomenende partijen vrezen parkeerproblemen te kunnen ondervinden. Het is niet vereist dat het bestaan van deze problemen absoluut zeker is.

De tussenkomenende partijen kunnen dan ook worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO.

Volledigheidshalve merkt de Raad op dat het eigendomsstatuut van de tussenkomenende partijen voldoende blijkt uit een samenlezing van het verzoekschrift met stuk 4 en dat het administratief dossier de eigendomsbewijzen bevat, zodat er, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, geen onduidelijkheid bestaat omtrent het eigendomsstatuut van de tussenkomenende partijen.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort. Er worden hieromtrent geen excepties opgeworpen.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk.

### **IV. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

De verzoekende partij werpt in haar wederantwoordnota een exceptie op met betrekking tot de ontvankelijkheid van de antwoordnota van de verwerende partij.

De verzoekende partij stelt dat deze antwoordnota niet berust op een beslissing om in rechte op te treden, terwijl dergelijke beslissing noodzakelijk is nu de verwerende partij zich niet laat vertegenwoordigen door een raadsman.

Bovendien toont de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, niet aan dat de gedeputeerde gemachtigd was om de antwoordnota in te dienen, terwijl dit wel vereist is nu geen enkele gedeputeerde een persoonlijke bevoegdheid heeft en het huishoudelijk reglement van de Deputatie van Oost-Vlaanderen geen verdeling van bevoegdheden vermeldt.

#### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 186 van het Provinciedecreet, zoals vervangen bij artikel 20, §3 van het decreet van 29 juni 2012 tot wijziging van het Provinciedecreet van 9 december 2005, luidt als volgt:

*“§ 1. De deputatie vertegenwoordigt de provincie in gerechtelijke en buitengerechtelijke gevallen en beslist om op te treden in rechte namens de gemeente.*

*De provincieraad kan beslissen om deze bevoegdheden in de plaats van de deputatie uit te oefenen. Wanneer een lid van de deputatie zich bevindt in een situatie als beschreven in artikel 27, § 1, 1°, oefent de provincieraad deze bevoegdheden uit.*

*§ 2. De deputatie of, in voorkomend geval, de provincieraad kan hetzij een lid van de deputatie, hetzij een lid van het personeel, hetzij een advocaat aanwijzen om namens de provincie te verschijnen in rechte.”*

In de memorie van toelichting bij het vermeld decreet (*Parl. St. VI. Parl., 2011-12, nr. 1493/1, 17*) wordt toegelicht dat de wijziging van artikel 186 van het Provinciedecreet verband houdt met de wijziging van artikel 57 van het Provinciedecreet:

*“Dit artikel wijzigt artikel 57 van het Provinciedecreet. De wijziging vermeld in paragraaf 1, punt 1°, tracht duidelijk het onderscheid te maken enerzijds de bevoegdheid om te beslissen al dan niet in rechte op te treden en anderzijds het vertegenwoordigen van de provincie.*

*Om de behouden koppeling met artikel 186 sluitend te maken wordt in paragraaf 3 ook artikel 186 gelijkluidend gewijzigd. Er wordt daar eveneens onderscheid gemaakt tussen optreden in rechte en vertegenwoordigen (in rechte) in gerechtelijke en buitengerechtelijke gevallen. Voorts wordt daar meteen ook verduidelijkt wie door de deputatie respectievelijk de provincieraad kan aangeduid worden om te verschijnen in rechte: een lid van de deputatie, een personeelslid of een advocaat.”*

Artikel 57, §3, 9° van het Provinciedecreet, zoals gewijzigd door het vermeld decreet van 29 juni 2012, bepaalt dat de deputatie bevoegd is voor *“het vertegenwoordigen van de provincie in gerechtelijke en buitengerechtelijke gevallen en beslissingen over het in rechte optreden namens de provincie, met behoud van artikel 186”*.

#### 2.

Het is evident dat de bewoordingen in artikel 186, §1, eerste lid van het Provinciedecreet “namens de gemeente” gelezen moeten worden als “namens de provincie”. De materiële vergissing blijkt niet enkel uit de memorie van toelichting, maar tevens uit de opzet van het Provinciedecreet in het algemeen, en in het bijzonder van de artikelen 186 en 187 van dit decreet, die deel uitmaken van Titel V “Bepalingen over de werking van de provincie”, en die het “optreden in rechte” van de provincie regelen.

Uit voormeld artikel kan evenwel niet afgeleid worden dat de deputatie een beslissing om in rechte te treden dient voor te leggen wanneer zij als verwerende partij optreedt in een juridictionele procedure bij de Raad.

3.

De Raad stelt vast dat artikel 4.7.21 VCRO de deputatie aanduidt als het bestuursorgaan dat de beroepen behandelt tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen over vergunningsaanvragen.

Uit artikel 4.8.11, §1 VCRO volgt dat de deputatie, die als vergunningverlenend bestuursorgaan in de reguliere procedure in laatste administratieve aanleg over de aanvraag beslist, over de procesbevoegdheid beschikt om als verwerende partij bij de Raad op te treden.

4.

Wanneer de deputatie daarentegen het aan een van haar personeelsleden wil toevertrouwen om haar in een procedure bij de Raad te vertegenwoordigen en namens haar processtukken in te dienen, dient daartoe een uitdrukkelijke machtiging te worden voorgelegd.

De antwoordnota van de verwerende partij werd echter niet alleen door de gedeputeerde ondertekend maar ook door de provinciegriffier, de heer De Smet. De deputatie kan in toepassing van artikel 58 Provinciedecreet de bevoegdheid om de deputatie in rechte te vertegenwoordigen voor de Raad delegeren aan de provinciegriffier. De deputatie heeft deze delegatie gedaan bij besluit van 28 januari 2010.

De exceptie is ongegrond.

## **V. FEITEN**

Op 9 november 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een polyvalente handelsruimte met bureel, bijhorende parking en groenaanleg na afbraak van de bestaande panden”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’, gelegen in 50 meter woongebied gevolgd door een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Volgens de plannen worden alle gevraagde werken uitgevoerd in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 6 april 2012. In dit uitvoeringsplan werd geen specifieke bestemming toegekend aan het perceel, zodat de bestemming volgens het gewestplan van kracht blijft.

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 november 2012 tot en met 19 december 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend door onder andere de tussenkomende partijen.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 19 december 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen brengt op 21 december 2012 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze verleent op 5 februari 2013 een gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleende niet tijdig zijn advies, zodat aan de adviesvereiste kon voorbijgegaan worden.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze verleent op 12 maart 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*De aanvraag betreft het bouwen van polyvalent handelspand na het slopen van een bestaande KMO.*

*De handelsruimte wordt ingeplant op  $\pm 8$ m uit de rooilijn, goedgekeurd op 15-01-1982.*

*Links wordt aangebouwd tegen een naburig winkelpand tot op de perceelsgrens. Rechts wordt een bouwvrije strook voorzien met een breedte van  $\pm 13$ m59 die dienst doet als oprit naar de achtertegen parking die reeds vergund is op 28/06/2012 door de deputatie.*

*De nieuw te bouwen handelsruimte heeft een oppervlakte van  $\pm 1769$ m<sup>2</sup>. De totale bouwdiepte bedraagt  $\pm 41$ m85 over een breedte van  $\pm 42$ m25.*

*Het gebouw bevat naast de winkelruimte, ook een magazijn en burelen met personeelsruimte.*

*Het gebouw bestaat uit één bouwlaag voor wat de winkel betreft en 2 bouwlagen voor het magazijn en de burelen die zich bevinden tegen de linker perceelsgrens over een breedte van  $\pm 7$ m40.*

*De winkelruimte heeft 1 ruime bouwlaag en is afgewerkt met een plat dak met kroonlijsthoogte voorzien op  $\pm 7$ m.*

*De kroonlijsthoogte voorzien ter hoogte van de burelen/magazijn bedraagt  $\pm 8$ m.*

*Overwegende dat de aanvraag gelegen is binnen de woonzone en dat deze aanvraag in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan. Overwegende dat er voldoende parkeergelegenheid vergund is op het terrein van de aanvraag.*

*Overwegende dat de bezwaren niet van stedenbouwkundige aard zijn. Overwegende dat er ten behoeve van de fietsers de nodige overdekte fietsstallingen dienen voorzien te worden. Als voorwaarde aan deze ontwikkeling dient er een overdekte fietsenstalling worden opgericht in de nabijheid van de ingang voor minimaal 15 fietsen en 3 bakfietsen. Overwegende dat de bouw van deze polyvalente handelsruimte de goede ordening niet schaadt.*

*Overwegende dat het gebouw, zowel qua functie, volumetrie en typologie aansluit bij zijn onmiddellijke omgeving.*

*Gelet op de evaluatie van het openbaar onderzoek door het CBS in zitting van 29/01/2012, waarbij*

*het bezwaar ontvankelijk doch ongegrond werd verklaard;*

*De vormgeving, het materiaalgebruik en de aard en omvang van de voorziene werken zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.*

*Huidige aanvraag, gelegen binnen een 50 m. woongebied met aansluitend zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's, is in overeenstemming met de omgeving en brengt de ruimtelijke draagkracht in de omgeving van het bouwperceel niet in het gedrang.*

...”

De tussenkomenende partijen tekenen tegen deze beslissing op 19 april 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 juni 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De juridische aspecten

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het bouwen van een handelsruimte, magazijn en dienstlokaal en de aanleg van parking na het slopen van de bestaande bebouwing, is principieel in overeenstemming niet de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*De derde beroepinsteller is van oordeel dat door de fasering van de aanvraag de bestemmingsvoorschriften worden omzeild om alsnog een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor de aanleg van een handelsruimte met parking.*

*Dit kan slechts gedeeltelijk worden bijgetreden.*

*In eerste instantie vormde een te herstructureren KMO-bedrijf inderdaad de basis voor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreffende de sloop van gebouwen in KMO-zone en de aanleg van parking op de vrijgekomen plaats. In een tweede fase worden de resterende bedrijfsgebouwen afgebroken en wordt een handelsruimte opgericht in woonzone.*

*Dit neemt evenwel niet weg dat de voorgestelde parkeerruimte wel degelijk is vergund, hiervoor werd door deputatie een stedenbouwkundige vergunning verleend op 26 juni 2012. Bij deze stedenbouwkundige vergunning werden geen voorwaarden opgelegd en tegen deze stedenbouwkundige vergunning werd geen hoger beroep ingesteld. Er is dus wel degelijk sprake van een vergunde toestand.*

De goede ruimtelijke ordening

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.*

*Voor het betrokken terrein gelden geen Specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concreto normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.*

*Bijgevolg zijnde specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.*

*Voorliggend project beoogt de sloop van bestaande KMO-gebouwen in woongebied en de oprichting van een handelsruimte en de aanleg van parking aansluitend bij een reeds vergunde parkeerzone. In totaliteit wordt 1769 m<sup>2</sup> handelsruimte ontwikkeld in combinatie met 99 parkeerplaatsen en zijnde een voldoende aantal om de parkeerbehoeften op eigen terrein op te vangen. Ook de wegbeheerder heeft geen opmerkingen geformuleerd betreffende de aansluiting op de voorliggende gewestweg. De gewestweg is voldoende uitgerust is om de bijkomende verkeersbewegingen op te nemen, de invloed van het project op de bestaande mobiliteit langs de N43 is beperkt.*

*Omtrent de sloop van de gebouwen opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed dient opgemerkt dat uit het advies van de Erfgoedinstanties op een voldoende wijze blijkt dat de sloop van de gebouwen voor vergunning in aanmerking komt. Deze adviezen worden bijgetreden.*

*Het oprichten van een handelsruimte is niet vreemd binnen deze omgeving, die veelal bestaat uit industriegebouwen die werden herbestemd in functie van handel. Ook qua omvang is het voorgestelde project vergelijkbaar met de omgevende handelszaken langs de gewestweg type Lidl en Delhaize grootwarenhuis, AVEVE tuincentrum, WEBA meubelzaak, ...*

*De voorgestelde architectuur en het aangevraagde gabariet zijn volkomen in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze zich in de onmiddellijke omgeving voordoet. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving noch die van het perceel worden overschreden door de aanvraag voor een handelsgebouw.*

*De derde-beroepinsteller is evenwel van mening dat de term "polyvalent" handelsgebouw niet voldoende duidelijk is. Dit standpunt wordt niet bijgetreden : de gebruikte terminologie is wel degelijk voldoende duidelijk omtrent de bestemming of het gebruik van het gebouw en bestaat er geen twijfel over het feit dat het gebouw valt onder de hoofdfunctie 'handel, horeca, kantoorfunctie en diensten', binnen de welke zonder vergunning kan gevarieerd worden, zo er daarvoor geen vergunningsplichtige werken noodzakelijk zijn.*

*...*

Na de hoorzitting van 25 juni 2013 beslist de verwerende partij op 1 augustus 2013 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*Historiek en beschrijving project*

*Op 11 februari 2011 vond een 3 partijen overleg plaats in functie van het slopen van het industrieel pand en het oprichten van een handelszaak in speelgoed met bijhorende parking.*

*In zitting van 12 juli 2011 werd door de stad Deinze een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreffende het slopen van gebouwen en heraanleg parking bij een bestaande KMO geweigerd.*

*In zitting van 28 februari 2012 werd door de stad Deinze een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreffende het slopen van gebouwen en de heraanleg van parkeerzone bij een te herstructureren KMO bedrijf geweigerd. Het tegen deze beslissing ingestelde beroep werd door deputatie in zitting van 28 juni 2012 ingewilligd.*

*Volgens de goedgekeurde plannen worden de achterste gebouwen gesloopt en wordt op de vrijgekomen plaats een parking aangelegd in functie van de herstructuratie van het gevestigde KMO-bedrijf.*

*In totaal worden 72 parkeerplaatsen aangelegd. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in betonklinkers, de circulatieruimte wordt uitgevoerd is asfalt. Tegen de zijdelingse perceelsgrenzen wordt een 2 m brede en niet nader omschreven groenzone met streekeigen groen voorzien.*

*Deze werken zijn nog niet aangevat en tegen de beslissing van deputatie werd geen hoger beroep ingesteld.*

*Voorliggend project beoogt het bouwen van een polyvalent handelspand na het slopen van een bestaand KMO-gebouw.*

*Volgens het voorgebrachte dossier betreft het de tweede fase in de herstructurering van het KMO-bedrijf.*



*Volgens de voorgebrachte plannen worden de resterende bedrijfsgebouwen afgebroken en wordt op de vrijgekomen plaats een nieuw handelspand opgericht.*

*Het nieuwe gebouw wordt ingeplant op 13 m achter de voorste perceelsgrens, langs de linkerzijde wordt aangebouwd tegen het naburige winkelpand en langs de rechterzijde wordt een bouwvrije strook van 13,59 m voorzien ten opzichte van het rechts aanpalende perceel dat bebouwd is met een vrijstaande woning. Tevens zal langs deze bouwvrije strook toegang worden voorzien naar de achterliggende parkeerruimte, zoals vergund door deputatie op 28 juni 2012. Bijkomend wordt voorzien in de aanleg van extra parkeerplaatsen in de zij- en voortuinstrook. Ten opzichte van de rechtse perceelsgrens wordt een groenzone van minstens 0,89 m voorzien. In totaliteit worden 27 extra parkeerplaatsen voorzien.*

*Het nieuwe gebouw heeft een licht verdrongen rechthoekig grondvlak en meet 50,4 m breed op 42,39 m diep en omvat naast een handelsruimte van 1769 m<sup>2</sup> op het gelijkvloers nog een magazijn en dienstingang van 267 m<sup>2</sup> langs de linkerzijde van het gebouw. Vooraan links wordt over een beperkte oppervlakte van het magazijn een tweede verdieping ingericht dienstig als bureau ruimte en archief.*

*Beide gedeeltes van het gebouw worden afgewerkt met een platte bedaking waarvan de bouwhoogte is bepaald op 7 m voor de handelsruimte en 8 m ter hoogte van het gedeelte met 2 bouwlagen.*

*(...)*

#### *De juridische aspecten*

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*De bouwplaats is gelegen in een 50m woongebied gevolgd door een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO. De te bouwen handelsruimte wordt ingeplant tot op de grens met de KMO-zone. Aansluitend, gelegen binnen de KMO-zone, werd een parking vergund. Deze parking werd door deputatie vergund op 28 juni 2012, evenwel als parkeerzone bij het te herstructureren KMO-bedrijf. De gevraagde werken staan niet in functie van de herstructurering van het KMO-bedrijf, zodat de vergunde parking, welke ten dienste zal staan van de gevraagde polyvalente handelsruimte, een louter commerciële functie krijgt, hetgeen in strijd is met de gewestplanbestemming. Derhalve dient de aanvraag te worden geweigerd.*

#### *De goede ruimtelijke ordening*

*Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning, zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.*

#### *2.6 Conclusie*

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

### **A. ENIG MIDDEL**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (Formele Motiveringswet), van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van het gewestplan Oudenaarde, van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit), van de stedenbouwkundige vergunning die bij besluit van 28 juni 2012 door de deputatie werd verleend aan de verzoekende partij. Zij roept tevens machtsoverschrijding in en de schending van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt in een eerste onderdeel dat de aanvraag ten onrechte werd geweigerd wegens een legaliteitsbelemmering.

De verzoekende partij meent dat de aanvraag slechts kan worden geweigerd op grond van de limitatief in artikel 4.3.1, §1 VCRO opgesomde weigeringsgronden.

Zij stelt dat het grond- en pandenbeleid niet van toepassing is, dat er geen verkavelingsvoorschriften zijn, dat het geen zonevreemde constructie betreft en de watertoets niet tot een verbod leidt. Zij stelt tevens dat het perceel aan een voldoende uitgeruste weg ligt en dat het niet gaat om een bedrijfswoning, noch dat het perceel getroffen is door een rooilijn. Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening stelt de verzoekende partij dat deze door de verwerende partij niet werd getoetst, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar deze toets positief beoordeelde.

De verzoekende partij besluit uit het voorgaande dat de vergunning niet op grond van één van de in artikel 4.3.1, §1 VCRO limitatief opgesomde weigeringsgronden werd geweigerd, maar dat de “onoverkomelijke legaliteitsbelemmering” eerder een kritiek inhoudt op een eerder in 2012 verleende vergunning.

De verzoekende partij meent dat dit niet kan, nu deze vergunning definitief is en niet gekoppeld aan voorwaarden. Door deze vergunning als een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering te kwalificeren, schendt de verwerende partij de rechtszekerheid en overschrijdt zij haar macht.

De redenering dat de parking gebruikt zou worden voor een handelsbestemming zodat het gebruik van de vergunde parking in strijd zal zijn met gewestplanbestemming, faalt volgens de verzoekende partij ook in rechte en in feite. De aanvraag omvat een polyvalente handelsruimte en niet een louter commerciële functie zoals de verwerende partij stelt. Bovendien impliceert de bestemming woongebied ook ambacht en kleinbedrijf, waarbij de verzoekende partij opmerkt dat de polyvalente ruimte ook de bestaande activiteit van assemblage en herstel zal inhouden.

Tenslotte stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij een verkeerde invulling geeft aan het begrip kleinbedrijf en kmo, wat volgens haar onredelijk is. Dat de verwerende partij daarbij geen rekening heeft gehouden met de nota van de aanvrager is een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij wel op basis van de decretaal voorziene weigeringsgronden heeft geoordeeld. De stedenbouwkundige aanvraag werd namelijk geweigerd omwille van de strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften.

De aanvraag kan, volgens de verwerende partij, immers niet los gezien worden van de achterliggende parking, zoals vergund door de deputatie in 2012. Deze parking, gelegen in een zone voor ambacht en KMO, zal niet langer in functie staan van een KMO-bedrijf, maar zal gebruikt worden in functie van de nieuwe polyvalente handelsruimte, wat strijdig is met de gewestplanbestemming.

De verwerende partij stelt dat zij, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, niet wil terugkomen op de eerder verleende vergunning, maar net rekening houdt met deze vergunning. Het is niet omdat er geen expliciete voorwaarden verbonden zijn aan de parking, dat deze parking in het kader van gelijk welke activiteit mag worden aangewend. De aanvraag heeft gevolgen voor deze vergunde parking en heeft dus impliciet ook betrekking op deze parking.

Aangezien de verzoekende partij in haar aanvraag als hoofdfunctie handel heeft aangegeven, zij zelf gewezen heeft op het feit dat bij vervreemding geen problemen mogen rijzen omtrent deze functie en haar aanvraag vergeleken heeft met andere handelsruimtes langs de Gentsesteenweg, kon de verwerende partij in alle redelijkheid vaststellen dat de aangevraagde constructie een commerciële functie krijgt en ook de parking hiervoor ten dienste zal staan. Dergelijke functiewijziging van de parking is in strijd met de gewestplanbestemming.

3.

De tussenkomende partijen voegen hier nog aan toe dat een verwijzing naar de “planologische voorschriften” en “andere relevante gegevens” niet relevant is, nu de verwerende partij hier slechts een beschrijving doch geen beoordeling geeft.

De tussenkomende partij wijst op het feit dat de vergunning van 2012 werd verleend in functie van de herstructurering van het bestaande bedrijf. Zij verwijst tevens naar de werkelijke bedoeling van de aanvrager, met name de belemmering die uitging van de gewestplanbestemming omzeilen door de aanvraag op te delen in twee aanvragen die elk op zich in overeenstemming zouden zijn met het bestemmingsgebied.

De tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij niet terugkomt op de eerdere vergunning maar net bevestigt dat deze verleend werd in functie van de herstructurering van het KMO bedrijf. Wanneer de parking een commerciële functie zou krijgen, zou dit in strijd zijn met de gewestplanbestemming, reden waarom de deputatie de vergunning weigerde. De deputatie is aldus zeer zorgvuldig geweest in haar beoordeling.

De verwerende partij heeft ook geen verkeerde invulling gegeven aan de begrippen uit het gewestplan. De vergunning van 2012 werd deels uitgevoerd, de afbraakwerken zijn voltooid, de aanleg van de parking is nog niet gestart. De bestendiging van de bedrijfsactiviteit van het historisch aanwezig ambachtelijk blijkt niet. De tussenkomende partij verwijst naar het destijds gevoerde driepartijen overleg om aan te geven dat het duidelijk gaat om een commerciële winkel,

de aanvraag is nagenoeg identiek. De nota van de aanvrager is bovendien te weinig concreet omtrent de invulling van de polyvalente ruimte. Het is aan de overheid om uit te maken wat het werkelijke voorwerp is van de aanvraag en deze aanvraag daarop steunend in rechte en in feite te beoordelen.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat een eerder verleende vergunning geen toetsingsgrond kan uitmaken voor de beoordeling van een latere aanvraag. In het kader van de legaliteitscontrole die de verwerende partij heeft uitgevoerd, heeft zij de verenigbaarheid getoetst van de aanvraag met de stedenbouwkundige vergunning van 2012. Dit criterium zit niet vervat in de limitatieve lijst van artikel 4.3.1, §1 VCRO.

De verzoekende partij stelt verder dat haar aanvraag geen functiewijziging van de parking omvat. Het komt niet aan de verwerende noch de tussenkomende partijen toe het voorwerp van de aanvraag te wijzigen. De verwerende partij verantwoordt de strijdigheid op basis van een wijziging die zij zelf aan de aanvraag heeft aangebracht op basis van een hypothetische overweging.

De verzoekende partij merkt vervolgens op dat de vergunning van 2012 geen functievereisten oplegt. Zij stelt dat de parking bestemd is voor klanten, leveranciers en transporteurs gekoppeld aan de bedrijvigheid. Uit geen enkel aspect van de ingediende aanvraag kan blijken hoe aan deze bestemming afbreuk zou worden gedaan. De aanvraag strekt ertoe een polyvalente handelsruimte met bureel te bouwen, bijhorende parking en groenaanleg na afbraak. Verwerende partij slaagt er niet in een onverenigbaarheid aan te tonen: de parking zal immers nog steeds gebruikt worden door klanten, leveranciers en transporteurs. Verwerende partij lijkt, na het definitief worden, bijkomende voorwaarden te willen koppelen aan de stedenbouwkundige vergunning van 28 juni 2012.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Inzoverre de verzoekende partij een schending van de stedenbouwkundige vergunning van 28 juni 2012 inroept, is het middel onontvankelijk.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO bepaalt immers dat de Raad de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing vernietigt wanneer die beslissing onregelmatig is en dat een beslissing onregelmatig is wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Een stedenbouwkundige vergunning is geen regelgeving, stedenbouwkundig voorschrift of beginsel van behoorlijk bestuur.

2.

Inzoverre de verzoekende partij een schending van de materiële motiveringsplicht en van artikel 4.3.1, §1 VCRO inroept, is het eerste onderdeel van het middel gegrond.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de bestreden beslissing niet kon geweigerd worden wegens strijdigheid met de bestemming van de achterliggende parking, minstens gebrekkig gemotiveerd is op het vlak van de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de planologische bestemming van het gewestplan.

Het komt de Raad in het hem opgedragen wettigheidsstoezicht niet toe om zijn beoordeling van de al dan niet overeenstemming met de planologische bestemming in de plaats te stellen van deze van de vergunningverlenende overheid. De Raad dient wel na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij zich heeft gesteund op feitelijk correcte gegevens, of zij deze correct heeft toegepast en op grond hiervan in alle redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. De Raad kan hierbij enkel rekening houden met de motieven die in de bestreden beslissing zijn opgenomen.

3.

De aanvraag betreft het bouwen van een polyvalente handelsruimte met bureel, bijhorende parking en groenaanleg na afbraak van de bestaande panden.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is volgens het gewestplan gelegen in 50 meter woongebied gevolgd door een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.

Uit de plannen en de bestreden beslissing blijkt dat de gevraagde handelsruimte wordt gebouwd binnen het woongebied. In haar beoordeling van de juridische aspecten overweegt de verwerende partij:

“ ...  
*de te bouwen handelsruimte wordt ingeplant tot op de grens met de KMO-zone*  
...”

De verdere beoordeling van de juridische aspecten luidt echter als volgt:

“ ...  
*Aansluitend, gelegen binnen de KMO-zone, werd een parking vergund. Deze parking werd door deputatie vergund op 28 juni 2012, evenwel als parkeerzone bij het te herstructureren KMO-bedrijf. De gevraagde werken staan niet in functie van de herstructurering van het KMO-bedrijf, zodat de vergunde parking, welke ten dienste zal staan van de gevraagde polyvalente handelsruimte, een louter commerciële functie krijgt, hetgeen in strijd is met de gewestplanbestemming.*  
...”

Zo overwegend beoordeelt de verwerende partij de overeenstemming van de aanvraag met de planologische bestemming van het gewestplan, uitsluitend in functie van de bestemming van de achtergelegen parking, dewelke in ambacht- en KMO gebied ligt. Dergelijke motivering is in het kader van de beoordeling van de aanvraag met de bestemming van het perceel, zijnde woongebied, irrelevant.

Dit klemmt des te meer nu de bestreden beslissing geen enkele toetsing van de aanvraag aan de bestemming van het perceel als woongebied bevat.

Wanneer het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in woongebied, dient de verwerende partij in de eerste plaats na te gaan of het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt. Vervolgens moet de verwerende partij krachtens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening onderzoeken, waarbij zij rekening dient te houden met de voor het dossier ‘relevante in de omgeving bestaande toestand’.

De verwerende partij kon in het kader van de beoordeling van de planologische bestemming de aanvraag niet weigeren op grond van een gebrek aan overeenstemming met de bestemming van een parking, die geen deel uitmaakt van de aanvraag, en zij heeft nagelaten te onderzoeken of het voorwerp van de aanvraag qua bestemming overeenstemt met woongebied. Zij heeft aldus de materiële motiveringsplicht en artikel 4.3.1, §1 VCRO geschonden.

Het tweede onderdeel van het middel, waarbij de schending van artikel 4.7.23 VCRO wordt ingeroepen, wordt niet meer onderzocht nu dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

Het middel is gegrond.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Stefaan DEWITTE, mevrouw Godelieve DEWITTE, de heer Dirk DEWITTE en de nv TROEF is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 augustus 2013, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van een polyvalente handelsruimte met bureel, bijhorende parking en groenaanleg na afbraak van de bestaande panden op een perceel gelegen te 9800 Deinze, Gentsesteenweg 10 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 484K .
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 400 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 januari 2016, 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