

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**VOORZITTER VAN DE Xe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 199.553 van 15 januari 2010  
in de zaak A. 194.222/X-14.424.**

In zake: de v.z.w. VK SIERA HAMME-ZOGGE  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Greg Jacobs  
kantoor houdend te 1831 DIEGEM  
De Kleetlaan 12A  
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de gemeente HAMME  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Wim De Cuyper  
kantoor houdend te 9100 SINT-NIKLAAS  
Vijfstraten 57  
bij wie woonplaats wordt gekozen

---

*I. Voorwerp van de vordering*

1. De vordering, ingesteld op 9 oktober 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 29 juni 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme waarbij aan André Mettepenningen, namens VK Zogge de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een voetbalkantine en kleedkamers op een perceel gelegen te Zogge, kadastraal bekend sectie C, nr. 1138/b.

*II. Verloop van de rechtspleging*

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Auditeur Ann Eylenbosch heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 11 december 2009.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Greg Jacobs, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Erika Rentmeesters, die loco advocaat Wim De Cuyper verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ann Eylenbosch heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

### *III. Feiten*

3. De verwerende partij is sedert 2001 eigenaar van de percelen gelegen te Hamme, Zogge, kadastraal bekend sectie C, nrs. 1137/c, 1138/b en 1138/d, waarop zich een voetbalterrein bevindt.

Blijkens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan Dendermonde is het betrokken perceel gelegen in woonuitbreidingsgebied. Het is tevens gelegen binnen een gebied waarvoor het bij ministerieel besluit van 7 februari 2003 goedgekeurde sectoraal bijzonder plan van aanleg “Zonevreemde recreatie” geldt.

Het betrokken deelgebied van dit laatste plan van aanleg voorziet de volgende bestemmingen:

- zone voor onverharde openluchtterreinen;
- zone voor polyvalent gebruik;
- zone voor recreatiegebouwen;
- zone voor parking;
- zone voor openbare wegenis;
- zone voor buffer

4. Het voormelde terrein wordt sedert de jaren '70 gebruikt door voetbalploeg VK Siera Hamme-Zogge, die er ook een kantine bouwde. Nadat de gronden door de verwerende partij werden aangekocht, verleende zij mondeling een gebruiksrecht op deze gronden aan de verzoekende partij, tegen betaling van een jaarlijkse retributie. Naast de voormelde voetbalploeg wordt een deel van het terrein ook gebruikt door Hondenclub Raad en Daad, voor wat een deel van perceel 1138/b betreft.

VK Zogge is eveneens een voetbalvereniging die gebruik maakt van hetzelfde terrein. Tussen de verzoekende partij en VK Zogge is op 25 maart 2008 een overeenkomst afgesloten met betrekking tot het gebruik van het voetbalterrein en de accommodatie. Daarin staat onder andere het volgende vermeld:

“VK ZOGGE kan wel publiciteit aanbrengen in hun eigen kantine (nog op te richten)”.

5. Op 24 juni 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient VK Zogge bij het gemeentebestuur van Hamme een aanvraag in tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een voetbalkantine en kleedkamers op het perceel nr. 1138/b. De voormelde overeenkomst van 25 maart 2008 wordt bij de aanvraag gevoegd.

6. Bij besluit van 29 juni 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme de gevraagde vergunning.

Dit is het bestreden besluit.

Onder de hoofding “Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” wordt in dit besluit het volgende gesteld :

“Gezien de bouwplaats gelegen is aan een volwaardig uitgeruste weg;  
Gezien de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gebied, volgens het sectoraal BPA;  
Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften werden ingediend;  
Overwegende dat de verbouwing voldoet aan de gangbare normen;  
Overwegende dat esthetisch verantwoorde materialen worden gebruikt;  
Overwegende dat de werken stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn;  
Overwegende dat de goede ruimtelijke ordening niet zal worden verstoord”.

#### *IV. Onderzoek van de vordering*

7. Overeenkomstig artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

## *Ernst van het middel*

## *Enig middel*

## *Uiteenzetting van het middel*

8. De verzoekende partij roept een enig middel in, afgeleid uit “het ontbreken van de rechtens vereiste wettelijke en feitelijke grondslag” en de schending van “artikel 19, derde lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen, de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel, zijnde algemene beginselen van behoorlijk bestuur, evenals de schending van artikel 2 en 3 van de Wet (van) 29 juli 1991 met betrekking tot de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen”:

“Doordat, eerste onderdeel, de bestreden beslissing een vergunning verleent voor het oprichten van een kantine aan een derde, op een perceel waarop deze derde geen enkel zakelijk of ander recht heeft om een gebouw op te richten, en doordat de bestreden beslissing met geen woord rept over het feit dat verzoekende partij een exclusief recht heeft op de desbetreffende grond of over het feit van de aanwezigheid van een andere gebruiker op het perceel;

Terwijl, eerste onderdeel, een administratieve overheid bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning minstens moet nagaan of de aanvrager wel over een recht beschikt om op het perceel een gebouw op te richten en zorgvuldig de juiste feitelijke toestand dient weer te geven waaronder het feit dat op het perceel reeds een andere gebruiker aanwezig is;

En doordat, tweede onderdeel, de bestreden beslissing met geen woord rept over de kantine van verzoekende partij die vlak naast het vergunde ontwerp gelegen is, over de invloed van de bestreden beslissing op deze kantine en op de rechten die verzoekende partij heeft op het desbetreffende perceel;

Terwijl, tweede onderdeel, een redelijke en zorgvuldige beslissing minstens de volledige en juiste feitelijke toestand op het perceel, en de gevolgen daarvan op de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening dient te beschrijven;

En doordat, derde onderdeel, de motivering van de bestreden beslissing bestaat uit enkel stijlformules;

Terwijl, derde onderdeel, een draagkrachtige en afdoende motivering veronderstelt dat de motieven waarop de beslissing steunt, motieven zijn waarvan vast staat dat ze eigen zijn aan de administratieve overheid en het gevolg zijn van een eigen onderzoek zowel naar feiten als naar recht zodat blijkt wordt gegeven dat de gemeente op basis van objectieve gegevens en met kennis van alle feitelijke gegevens tot haar beoordeling is gekomen; dat stijlformules uit den boze zijn overeenkomstig vaststaande rechtspraak van de Raad van State;

Zodat de bestreden beslissing, door een stedenbouwkundige vergunning te verlenen aan een VK Zogge voor een perceel waarop verzoekende partij het exclusief gebruiksrecht heeft zonder daarbij met één woord te reppen over de invloed van zulke beslissing op de rechten van verzoekende partij, en door wat betreft de motieven die zij daartoe aanhaalt te vervallen in zuivere, inhoudsloze

stijlformuleringen, de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.

- Toelichting

Eerste onderdeel en tweede onderdeel

Tussen verzoekende partij en de gemeente Hamme loop sedert jaren een mondelinge huurovereenkomst waarbij aan verzoekende partij het exclusief gebruiksrecht werd gegeven over het voetbalterrein evenals de daaraan gelegen gronden die dienst doen als parking en waarop zij ondermeer een kantine en kleedkamers heeft opgericht. Het betreft de percelen kadastraal gekend onder Zogge, afdeling 2, sectie C, nr. 1138/b, 1138/d en 1137/c. Op het perceel nr. 1138b zou de door de bestreden beslissing vergunde kantine ingeplant worden. Op die wijze zou een tweede voetbalkantine worden opgericht op minder dan 10 meter van de bestaande kantine van verzoekende partij, in het midden van de supporterszone en de parking.

Gelet op het exclusief gebruiksrecht van verzoekende partij, was VK Zogge (de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning genoodzaakt om op 28 maart 2008 een overeenkomst te sluiten met verzoekende partij teneinde op vastgestelde tijdstippen gebruik te kunnen maken van het voetbalterrein alsook van een deel van de accommodatie van verzoekende partij. (...)

De overeenkomst bepaalt dat verzoekende partij het exclusief gebruiksrecht heeft over de kantine, het voetbalterrein alsook het betrokken perceel en dat de VK Zogge daardoor het voetbalterrein alsook de kantine (de kleedkamers) geheel of gedeeltelijk enkel mag gebruiken op de strikt vastgestelde tijdstippen van de overeenkomst. De overeenkomst houdt geenszins in dat verzoekende partij de toestemming zou hebben verleend om een tweede kantine op te richten op het perceel. De gemeente Hamme tekende deze overeenkomst voor kennisname.

Met de bestreden beslissing verleent de gemeente Hamme aan de VK Zogge een stedenbouwkundige vergunning tot het oprichten van een kantine zonder daarbij na te gaan of de VK Zogge een zakelijk recht of enig ander recht op het perceel kan laten gelden.

Uit de rechtspraak van de Raad van State blijkt nochtans dat een administratieve overheid voor elke beslissing de nodige zorgvuldigheid aan de dag moet leggen door een behoorlijke voorbereiding alsook het behoorlijk kenbaar maken van de gegevens waarop een beslissing werd gesteund. (...) De bestreden beslissing alsook het dossier rept evenwel met geen woord over het exclusief gebruiksrecht van verzoekende partij en het gebrek aan zakelijk of gebruiksrecht van VK Zogge.

Meer zelfs, ze zwijgt in alle talen over het feit dat de des(betreffende) gronden exclusief worden gebruikt door verzoekende partij (uitgezonderd hetgeen bepaald in de bewuste overeenkomst van 25 maart 2008), en zegt letterlijk niets over het feit dat verzoekende partij enkele meters verder reeds een voetbalkantine heeft opgericht.

Evenmin wordt gewezen op de noodzaak of het nut van een tweede voetbalkantine op enkele meters van een reeds bestaande kantine, noch op de weerslag naar de goede plaatselijke aanleg ervan rekening houdende met de bestaande kantine en met het feit dat er op die manier op enkele meters afstand twee kantines worden gebouwd. Er wordt geen letter gewijd aan het feit dat de nieuwe kantine het zicht inpalmt van de bestaande kantine. Er wordt gezweven over het feit dat daarmee een deel van de supporterszone en van de parking wordt ingenomen.

Gelet op de totaal gebrekkige motivering blijkt niet dat de vergunningverlenende overheid met de nodige zorgvuldigheid heeft gehandeld, noch dat zij de aanvraag heeft getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Uit een degelijke voorbereiding zou nochtans moeten gebleken zijn dat verzoekende partij het exclusief gebruiksrecht heeft over het perceel waardoor

de gemeente Hamme dit exclusief recht enkel kon respecteren door de af te wijzen, minstens zou een zorgvuldige behandeling van de aanvraag rekening gehouden hebben met de rechten van verzoekende partijen en met de bestaande bebouwing op de percelen. Dit is kennelijk niet gebeurd.

Derde onderdeel

In de bestreden beslissing verwijst het College van Burgemeester en Schepenen naar de volgende motivering.

‘Gezien de bouwplaats gelegen is aan een volwaardig uitgeruste weg;  
Gezien de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gebied, volgens het sectoraal BPA;  
Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften werden ingediend;  
Overwegende dat de verbouwing voldoet aan de gangbare normen;  
Overwegende dat esthetisch verantwoorde materialen worden gebruikt;  
Overwegende dat de werken stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn  
Overwegende dat de goede ruimtelijke ordening niet zal worden verstoord.’

Deze motivering van de bestreden beslissing betreft louter standaardformules waaruit op geen enkel ogenblik kan worden afgeleid op welke feitelijke gegevens de gemeente Hamme zich baseert.

Volgens vaststaande rechtspraak van de Raad van State zijn zulke standaardformules uit den boze. (...) Een afdoende en draagkrachtige motivering vereist immers dat een vergunning alle feitelijke gegevens bevat waaruit de verantwoording van zulke motivering kan blijken. (...) Doordat de gemeente Hamme op geen enkel ogenblik melding maakt van een onderzoek waaruit de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van de vergunde kantine kan blijken, schendt de bestreden beslissing artikel 2 en 3 van de motiveringswet.

Daarenboven, is de motivering van de bestreden beslissing foutief doordat zij verwijst naar een openbaar onderzoek dat door de gemeente op geen enkel ogenblik werd georganiseerd. Dit laatste is het treffende bewijs dat het om loutere stijlformules gaat.

Het middel is ernstig en gegrond”.

### *Beoordeling*

9. De verzoekende partij kan zich op het eerste gezicht niet dienstig beroepen op haar vermeende exclusieve gebruiksrecht om de wettigheid van de bestreden beslissing in vraag te stellen. Bouwvergunningen worden immers verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het komt aan de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag om een bouwvergunning niet toe op te treden als rechter om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht bezit om op zijn grond de gevraagde werken en handelingen te verrichten maar wel als bestuursoverheid om te beslissen, door het verlenen of weigeren van de gevraagde vergunning, of een bepaalde wijze van uitoefenen van dat recht al dan niet verenigbaar is met de openbare belangen waarvan de zorg hem door de wet is opgedragen, in casu de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de

rechtbanken. De Raad van State is derhalve niet bevoegd om kennis te nemen van deze geschillen.

10. De verzoekende partij kan zich op het eerste gezicht niet met goed gevolg beroepen op een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel doordat de verwerende partij geheel zou zijn voorbijgegaan aan haar exclusief gebruiksrecht met betrekking tot het kwestieuze terrein en de bestaande kantine, en dit alleen al omdat de bij het aanvraagdossier gevoegde “overeenkomst voor een bepaalde duur voor de duurtijd van het cijsrecht tussen de gemeente Hamme en VK Sierra Hamme-Zogge” van 25 maart 2008 bepaalt dat de “VK ZOGGE (...) wel publiciteit (kan) aanbrengen in hun eigen kantine (nog op te richten)”.

11. Wat de door de verzoekende partij bekritiseerde beoordeling van de aanvraag op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft, gaat deze partij, op het eerste gezicht, voorbij aan het gegeven dat het betrokken perceel wordt beheerst door de stedenbouwkundige voorschriften van het sectoraal bijzonder plan van aanleg “Zonevreemde recreatie”.

Het voormelde sectoraal plan van aanleg voorziet uitdrukkelijk in drie afgebakende zones voor recreatiegebouwen : het bestaande gebouw van de hondenclub, de bestaande kantine van de verzoekende partij en een zone voor de inplanting van een nieuw gebouw tussen deze beide in.

De toets van de verenigbaarheid van de nieuwe inplanting met de bestaande kantine van de verzoekende partij is derhalve, op het eerste gezicht, in het sectoraal bijzonder plan van aanleg gebeurd.

De verwijzing in het bestreden besluit naar de conformiteit van de aanvraag met de voorschriften van het plan van aanleg kon, op het eerste gezicht, volstaan ter motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving.

12. De kritiek van de verzoekende partij op de onterechte verwijzing in het bestreden besluit naar een niet georganiseerd openbaar onderzoek heeft, op het eerste gezicht, betrekking op een materiële misslag en is niet van aard het bestreden besluit te vitiëren.

Het middel is niet ernstig.

Hieruit volgt dat niet voldaan is aan één van de bij artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen bevelen.

Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **BESLISSING**

### **1. De Raad van State verwerpt de vordering.**

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftien januari 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

|                    |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| Stephan De Taeye,  | staatsraad, waarnemend voorzitter, |
| met bijstand van   |                                    |
| Greta Scheveneels, | griffier.                          |

**De griffier**

**De voorzitter**

**Greta Scheveneels**

**Stephan De Taeye**