RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 1 oktober 2026 met nummer RVVB-2627-0075
in de zaak met rolnummer 2425-RvVb-0828-A

Verzoekende partij	**Willem HORCKMANS** vertegenwoordigd door advocaat Sophie DE MAEIJER met woonplaatskeuze te 2800 Mechelen, Grote Nieuwedijkstraat 417
Verwerende partij	**de provincie ANTWERPEN, vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad** met woonplaatskeuze te 2018 Antwerpen, Koningin Elisabethlei 22
Tussenkomende partij	**WOONMAATSCHAPPIJ RIVIERENLAND bv** vertegenwoordigd door advocaat Dirk DE KEUSTER en Inne CLINCKERS met woonplaatskeuze te 2980 Sint-Antonius-Zoersel, Handelslei 60

I. Voorwerp van het beroep

De verzoekende partij vordert door neerlegging in het digitaal platform op 22 mei 2025 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 maart 2025, waarmee aan de tussenkomende partij een omgevingsvergunning wordt verleend voor het slopen van de bestaande constructies, het bouwen van zes woningen en achttien appartementen en het exploiteren van warmtepompen (omgevingsnummer: OMV_2023111508).

De verwerende partij heeft het bestuurlijk beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Mechelen van 23 september 2024 niet ingewilligd.

II. Rechtspleging

De verwerende partij bezorgt het administratief dossier en dient geen antwoordnota in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De oproeping van de zaak was uitgesteld in afwachting van de uitspraak van de Raad van State over de cassatieberoepen, ingesteld op 14 en 15 november 2022, tegen het arrest van 6 oktober 2022 met nummer RvVb-A-2223-0108 in de zaak met rolnummer 2021-RvVb-0713-A en het antwoord op de prejudiciële vraag gesteld door de Raad van State aan het Hof van Justitie van de Europese Unie (RvS 26 maart 2024, nr. 259.259).

Met een arrest van 8 mei 2025 met nummer C-236/24 heeft het Hof van Justitie de prejudiciële vraag beantwoord. Met een arrest van 27 januari 2026 met nummer 265.582 verwerpt de Raad van State de voormelde cassatieberoepen.

De partijen worden met een beschikking van 9 juli 2026 uitgenodigd om binnen een termijn van dertig dagen een aanvullende nota in te dienen met betrekking tot het arrest van het Hof van Justitie van 8 mei 2025 met nummer C-236/24 en het arrest van de Raad van State van 27 januari 2026 met nummer 265.582. Enkel de verzoekende partij dient een aanvullende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 1 september 2026. Advocaat Boris CRESENS *loco* advocaat Sophie DE MAEIJER voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Inne CLINCKERS voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

III. Feiten

Op 16 februari 2024 vraagt de tussenkomende partij een omgevingsvergunning aan voor het slopen van de bestaande constructies, het bouwen van zes woningen en achttien

appartementen en het exploiteren van warmtepompen gelegen in 2811 Hombeek aan de Gagelstraat 2-10 en de Kruisbesstraat 4-12, met kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nrs. 172A2, 172X0, 174R0, 172Y0, 174S0, 172Z0, 174T0, 172N2, 174M0, 174N0, 174P0, 191E3 en 172B2.

De percelen liggen in woongebied (gewestplan 'Mechelen').

Na hiertoe te zijn verzocht door de gemeentelijke omgevingsambtenaar, dient de tussenkomende partij op 24 april 2024 een gewijzigde projectinhoud (PIV2) in. Deze wordt diezelfde dag aanvaard, waarna de aanvraag op 14 mei 2024 volledig en ontvankelijk wordt verklaard.

Tijdens het openbaar onderzoek dat loopt van 24 april 2024 tot en met 23 juni 2024 dient de verzoekende partij een van de drie bezwaarschriften in.

Op 9 juli 2024 dient de tussenkomende partij een gewijzigde projectinhoud (PIV3) in, die diezelfde dag wordt aanvaard. Op 10 juli 2024 dient de tussenkomende partij opnieuw een gewijzigde projectinhoud (PIV4) in, die diezelfde dag wordt aanvaard.

Het college van burgemeester en schepenen van Mechelen verleent op 23 september 2024 een omgevingsvergunning aan de tussenkomende partij. Tegen die beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 8 november 2024 bestuurlijk beroep aan bij de verwerende partij.

Op 13 januari 2025 laadt de tussenkomende partij een nota op het Omgevingsloket waarmee wordt gereageerd op de standpunten in de beroepschriften.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 februari 2025 om de beroepen in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 4 maart 2025 verklaart de verwerende partij de beroepen op 20 maart 2025 ongegrond en verleent een omgevingsvergunning.

Dat is de bestreden beslissing.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep – het belang

Exceptie

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij. Ze stelt dat de woning van de verzoekende partij zich op een ruime afstand van 20 meter van de vergunde meergezinswoning bevindt. Daarenboven is de woning van de verzoekende partij dwars op het projectgebied georiënteerd. Er is bijgevolg geen sprake van enig frontaal binnenzicht. Evenmin kan inkijk worden genomen in de achtertuin van de verzoekende partij.

Verder betwist ze dat het project schade zal berokkenen aan de bomen op het perceel van de verzoekende partij. In dit verband stelt ze dat de bomen zich op 5 meter van de zijgevel van de nieuwe meergezinswoning bevinden en wijst ze erop dat het vergunde project slechts een beperkte bemaling omvat.

Beoordeling door de Raad

1.
Een beroep bij de Raad kan worden ingesteld door 'het betrokken publiek' (artikel 105, §2, eerste lid, 2° van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunningsdecreet). Een partij komt als betrokken publiek in aanmerking wanneer ze gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van de vergunningsbeslissing of als ze belang heeft bij de besluitvorming over de omgevingsvergunning (artikel 2, eerste lid, 1° Omgevingsvergunningsdecreet).

De verzoekende partij die zich aandient als lid van het betrokken publiek, moet aannemelijk maken dat ze gevolgen ondervindt of waarschijnlijk gevolgen ondervindt door de vergunningsbeslissing, of dat ze belanghebbende is bij de besluitvorming. Omdat die vereisten raken aan de toegang tot de rechter mogen ze niet overdreven formeel worden toegepast. Het volstaat dat de verzoekende partij gegevens voorlegt die aannemelijk maken dat het waarschijnlijk is dat de tenuitvoerlegging van de omgevingsvergunning een effect heeft dat haar persoonlijk kan treffen.

De partij die het belang bij de vordering betwist, moet met feitelijke gegevens aantonen dat het niet waarschijnlijk is dat de verzoekende partij enig gevolg zou ondervinden van de afgifte van de omgevingsvergunning, dan wel het aangevoerde belang bij de besluitvorming niet heeft.

De eigenaar van een perceel dat grenst aan of in de onmiddellijke nabijheid ligt van het terrein waarop vergunningsplichtige handelingen zullen plaatsvinden, onderscheidt zich in de regel door de ligging van deze terreinen reeds voldoende van het algemene publiek, en maakt door die enkele omstandigheid normaal reeds voldoende aannemelijk dat het waarschijnlijk is dat de tenuitvoerlegging van de omgevingsvergunning hem persoonlijk zal treffen.

Slechts wanneer uit de gegevens van de zaak blijkt dat het niet waarschijnlijk is dat deze eigenaar, niettegenstaande de naburige ligging van zijn terrein, enig gevolg zou ondervinden van de vergunde handelingen, kan hem de toegang tot de Raad worden ontzegd.

De beroeper heeft in dat verband geen andere stelplicht dan het vermelden van zijn hoedanigheid van eigenaar van het naburig terrein, en het behoort de partij die de ontvankelijkheid van het beroep betwist toe om de feitelijke gegevens voor te leggen die kunnen aantonen dat het niet waarschijnlijk is dat de beroeper, niettegenstaande de naburige ligging van zijn terrein, enig gevolg zou ondervinden van de vergunde handelingen (RvS 25 april 2024, nr. 259.630).

2.
De verzoekende partij meldt zich als eigenaar en bewoner van een woning grenzend aan het terrein waarop de vergunde meergezinswoning met 18 appartementen zal worden gebouwd en stelt in haar verzoekschrift te vrezen voor zichthinder, privacyhinder, verkeershinder, geluidshinder en geurhinder. Door de enkele omstandigheid dat ze bewoner is van een aanpalend onroerend goed, onderscheidt de verzoekende partij zich voldoende van het algemene publiek en maakt ze voldoende aannemelijk dat het waarschijnlijk is dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar persoonlijk kan treffen.

De tussenkomende partij maakt niet aannemelijk dat het onwaarschijnlijk of uitgesloten is dat de verzoekende partij, niettegenstaande de naburige ligging van haar terrein, enig gevolg zou ondervinden van de vergunde handelingen. Ze betwist louter dat de verzoekende partij enige hinder door inkijk zou kunnen ondervinden en dat het project schade zou berokkenen aan de bomen van de verzoekende partij. Hiermee laat ze de kritiek van de verzoekende partij, dat ze ten gevolge van de bestreden beslissing mogelijks verkeers-, geluids- en geurhinder zal ondervinden, onverlet.

De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van:

- artikel 15/1, eerste lid, artikel 63 en artikel 63/1 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunningsdecreet);
- de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet);
- het zorgvuldigheidsbeginsel, het onpartijdigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat er een verwevenheid bestaat tussen de tussenkomende partij en het schepencollege van de stad Mechelen, zodat de stad Mechelen als (mede-)initiatiefnemer en (mede-)aanvrager van het project moet worden beschouwd. In dit verband wijst ze erop dat er in de raad van bestuur van de tussenkomende partij meerdere leden van het schepencollege en van de gemeenteraad van de stad Mechelen zetelen.

Het feit dat de aanvraag formeel wordt ingediend door de tussenkomende partij, die over een eigen rechtspersoonlijkheid en zetel beschikt, doet hier volgens haar geen afbreuk aan. De tussenkomende partij is als woonmaatschappij immers belast met beleidsuitvoerende taken van gemeentelijk belang, met name de sociale woonvoorziening. Daarenboven stelt ze dat de stad Mechelen mee de keuze voor de architect bepaalde.

Volgens de verzoekende partij volgt uit het voorgaande dat de bestreden beslissing tot stand is gekomen met miskenning van artikel 15/1, eerste lid Omgevingsvergunningsdecreet. Ze meent immers dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen niet had mogen optreden als vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg. Minstens acht ze het onpartijdigheidsbeginsel geschonden, nu de bestuurders van de tussenkomende partij dezelfde personen zijn als zij die over de aanvraag beslissen.

Tot slot, stelt de verzoekende partij dat ze deze grief ook reeds had opgeworpen tijdens de administratieve beroepsprocedure. De verwerende partij zou deze kritiek evenwel volledig onbesproken hebben gelaten.

2.
De tussenkomende partij stelt dat het aanvraagdossier een correcte en deugdelijk opgestelde project-m.e.r.-screeningsnota omvat, op basis waarvan terecht werd besloten dat de opmaak van een project-MER zich niet opdrong. De verzoekende partij formuleert hieromtrent geen enkele betwisting. Ze meent bijgevolg dat de verzoekende partij niet wordt benadeeld door de vermeende onwettigheid en aldus geen belang heeft bij het middel.

De tussenkomende partij vervolgt dat er enkel sprake kan zijn van een schending van de *no conflict of interest*-regel wanneer er een aanwijsbare overlap bestaat tussen de aanvrager en de bevoegde vergunningverlenende overheid. Dit is hier volgens haar niet het geval.

Ten eerste zet de tussenkomende partij uiteen dat er in deze een duidelijke functionele scheiding bestaat tussen haar vennootschap en de stad Mechelen. Zo werd het project door de tussenkomende partij ingediend op basis van een eigen autonome bevoegdheid en met eigen middelen. Bovendien was de rol van de stad, binnen haar lokaal woonbeleid, beperkt tot de planning van de sociale woonprojecten op haar grondgebied (zoals afgebakend door artikel 2.2 van het gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 - hierna: Vlaamse Codex Wonen).

De stad zou zich bijgevolg niet hebben kunnen mengen met de wijze waarop het project concreet werd uitgewerkt. Dit blijkt volgens haar ook uit het voorbereidend traject dat de tussenkomende partij heeft doorlopen met de diensten van de stad om het project verder te verfijnen, waarvan ze verslagen bijbrengt. Ze stelt dat, anders dan wat de verzoekende partij beweert, uit deze verslagen allerminst blijkt dat de architect door de stad Mechelen werd aangesteld. Voor zover de verzoekende partij opwerpt dat er leden van het schepencollege zetelen in de raad van bestuur van de tussenkomende partij, stelt ze dat slechts 4 van de 15 leden van haar raad van bestuur mandatarissen van de stad Mechelen zijn.

Ten tweede stelt ze dat de stad Mechelen ook geen enkel materieel belang bij voorliggend project heeft. De stad Mechelen is immers geen eigenaar van de betrokken percelen en de woningen zullen ook niet aan haar worden overgedragen of verhuurd. Bovendien heeft de stad haar objectief voor sociale huurwoningen reeds bereikt, zodat er haar geen enkele financiële sanctie boven het hoofd hangt wat betreft de realisatie van haar lokaal sociaal woonaanbod.

Er was bijgevolg geen enkel belangenconflict aanwezig bij het onderzoek naar de mogelijke milieueffecten. De tussenkomende partij meent dan ook dat de stad Mechelen geenszins als mede-initiatiefnemer of mede-aanvrager van het project kan worden beschouwd. Van enige miskenning van artikel 15/1 Omgevingsvergunningsdecreet is volgens haar dan ook geen sprake.

Tot slot, betwist de tussenkomende partij dat de bestreden beslissing ter zake onvoldoende gemotiveerd zou zijn. Ze wijst erop dat de motiveringsplicht niet vereist dat een vergunningverlenende overheid punt per punt een antwoord formuleert op elk bezwaar.

3.

In haar toelichtende nota betwist de verzoekende partij geen belang bij het middel te hebben. Ze stelt er alle belang bij te hebben dat de beoordeling van het project, dat negatieve gevolgen kan hebben op haar woon- en leefklimaat, op rechtmatige wijze gebeurt zodat haar (beroeps)rechten gevrijwaard blijven. Hierbij wijst ze erop dat een beoordeling door de foute vergunningverlenende overheid in de praktijk leidt tot het verlies van een aanleg. Daarenboven meent ze dat de exceptie van de tussenkomende partij raakt aan de grond van de zaak.

Ten gronde betwist de verzoekende partij dat de stad Mechelen geen materieel belang bij het vergunde project heeft. De stad kan immers ook na het behalen van haar objectief voor sociale huurwoningen aanspraak maken op subsidies via sociale woonbeleidsconvenanten. Tevens stelt de verzoekende partij dat de 'functionele scheiding' *in casu* fliterdun is. Hierbij herhaalt ze dat er mandatarissen van de stad Mechelen in de raad van bestuur van de tussenkomende partij zetelen, dat de stad inspraak had in de keuze van architect en bovendien op voorhand haar goedkeuring moest geven met betrekking tot het aantal entiteiten. Ze meent dan ook dat de stad niet louter in overleg is getreden met de tussenkomende partij, maar mee aan de knoppen van het project zat en aldus moet worden gekwalificeerd als mede-aanvrager en mede-initiatiefnemer.

Tot slot, herhaalt de tussenkomende partij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte voorbij is gegaan aan haar beroepsgrief ter zake.

4.

In haar aanvullende nota volhardt de verzoekende partij in haar standpunt dat de stad Mechelen te beschouwen is als mede-initiatiefnemer van het screeningsplichtig project, zodat de aanvraag in eerste aanleg moest worden behandeld door de deputatie van de provincie Antwerpen. Bovendien zou de tussenkomende partij intussen zelf erkennen dat de bestreden

beslissing onwettig is. Zij zou immers recent een nieuwe aanvraag met hetzelfde voorwerp hebben ingediend, ditmaal bij de deputatie als behandelde overheid in eerste aanleg.

Beoordeling door de Raad

1.
De verzoekende partij werpt in essentie op dat de gemeente als (mede-)initiatiefnemer van de voorliggende vergunningsaanvraag moet worden beschouwd, zodat noch de gemeente, noch de gemeentelijke omgevingsambtenaar zich in eerste administratieve aanleg konden uitspreken over de vraag of het voorliggend screeningsplichtig project al dan niet aan een project-MER moet worden onderworpen.

Het middel houdt aldus verband met de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen om in eerste administratieve aanleg over de aanvraag te beslissen. De beslissingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid belangt de openbare orde aan en moet zo nodig ambtshalve door de rechter worden bewaakt. Zoals expliciet wordt bepaald, laat artikel 35, derde lid DBRC-decreet de mogelijkheid onverlet om de schending aan te voeren van regels die de openbare orde aanbelangen. Het belang bij een middel dat de openbare orde raakt, hoeft niet te worden aangetoond.

De exceptie van de tussenkomende partij wordt verworpen.

2.1.
Het college van burgemeester en schepenen is voor zijn ambtsgebied in beginsel in eerste bestuurlijke aanleg bevoegd voor aanvragen van de gemeentelijke projecten en andere gevallen dan deze waarvoor de Vlaamse regering of de deputatie bevoegd is (artikel 15, §1, laatste lid Omgevingsvergunningsdecreet).

Op basis van de toepasselijke versie van artikel 15/1, eerste lid Omgevingsvergunnings-decreet geldt op het voorgaande een uitzondering wanneer het college van burgemeester en schepenen initiatiefnemer en aanvrager is van het project en er daarvoor een milieueffectrapport moet worden opgesteld en er geen ontheffing van de rapportage-verplichting is verkregen. In dit geval is immers de deputatie bevoegd.

Deze uitzonderingsregeling werd in het Omgevingsvergunningsdecreet ingeschreven door artikel 20 van het decreet van 23 december 2016 tot wijziging van onder meer het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: decreet van 23 december 2016).

Uit de parlementaire voorbereiding van het decreet van 23 december 2016 blijkt dat artikel 15/1 Omgevingsvergunningsdecreet de omzetting beoogt van artikel 9*bis* van de Project-MER-Richtlijn (VL. PARL., 2016-2017, 4 november 2016, nr. 965/1, 22).

Dat artikel 9*bis* Project-MER-Richtlijn draagt de lidstaten op om ervoor te zorgen dat de bevoegde instanties de taken die de richtlijn hen oplegt op het vlak van milieueffect-beoordeling, op een objectieve manier vervullen en zich niet bevinden in een situatie die aanleiding geeft tot een belangenconflict. Wanneer de overheid die over het project moet oordelen, ook de opdrachtgever van dat project is, dan moet er in de organisatie van de administratieve bevoegdheden een passende scheiding worden aangebracht tussen conflicterende functies bij het uitvoeren van de uit de richtlijn voortvloeiende taken.

Artikel 1, lid 2, b) Project-MER-Richtlijn verstaat onder 'opdrachtgever' de aanvrager van een vergunning voor een particulier project of de overheidsinstantie die het initiatief tot een project neemt. Onder 'bevoegde instantie' of 'bevoegde instanties' moet volgens artikel 1 lid 2, f) van die richtlijn de instantie of instanties die de lidstaten aanwijzen om de taken uit te voeren die uit de richtlijn voortvloeien, worden verstaan.

2.2.

Het Hof van Justitie heeft aangegeven dat het verbod op belangenvermenging uit artikel 9*bis* van de Project-MER-Richtlijn niet alleen geldt tijdens de milieueffectenbeoordeling zelf maar ook bij de beslissing die een bevoegde instantie neemt tijdens de screeningsprocedure of het project al dan niet moet worden onderworpen aan een milieueffectrapportage (HvJ 8 mei 2025, nr. C-236/24, SoGent).

In navolging daarvan oordeelde de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in een arrest van 27 januari 2026 "dat artikel 9*bis* van de project-MER-Richtlijn onvolledig werd omgezet in het Vlaamse Gewest in zoverre de decreetgever de regeling van artikel 15/1 van het Omgevingsvergunningsdecreet niet eveneens heeft voorzien voor de projecten waarvan het college van burgemeester en schepenen [...] de initiatiefnemer en aanvrager is, en waarvoor een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld" (RvS 27 januari 2026, nr. 265.582).

Daaruit volgt dat de door artikel 9*bis* van de Project-MER-Richtlijn vereiste passende scheiding niet verwezenlijkt wordt als de beslissing of een screeningsplichtig project, waarvan het college van burgemeester en schepenen de aanvrager en initiatiefnemer is, aan een project-MER onderworpen moet worden, in handen ligt van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

3.1

Het staat niet ter discussie dat de aanvraag slaat op een project dat screeningsplichtig is. Tussen de partijen heerst er wel betwisting over het feit of de gemeente al dan niet als initiatiefnemer van het project kan worden gekwalificeerd, omdat de aanvraag is ingediend door een sociale woonmaatschappij.

3.2

De artikelen 4.36, 4.39/7 en 4.40 van het gecoördineerde decreet van 17 juli 2020 over het Vlaamse woonbeleid (de Vlaamse Codex Wonen) dragen aan de woonmaatschappijen een taak van algemeen belang op, met name de behoorlijke uitvoering van het sociale woonbeleid in Vlaanderen. Titel 3 van het eerste deel van Boek 4 van de Vlaamse Codex Wonen regelt verder uitgebreid het statuut van de woonmaatschappijen als besloten vennootschappen in de zin van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, waaronder de erkenning door de Vlaamse Regering en hun werkingsgebied dat zich steeds uitstrekt over het grondgebied van één of meerdere gemeenten.

Voorts moet onder meer het aandeelhouderschap binnen een woonmaatschappij steeds voor meer dan de helft toekomen aan de verschillende betrokken gemeenten en OCMW's (artikel 4.39/1, §2 Vlaamse Codex Wonen). De woonmaatschappijen hebben ook de verplichting om op het grondgebied van de betrokken gemeenten voldoende actief te zijn.

3.3

De Vlaamse Codex Wonen draagt daarnaast ook verantwoordelijkheid op aan de gemeenten rond lokaal woonbeleid waaronder het stimuleren van sociale woonprojecten (art. 2.2, §1 Vlaamse Codex Wonen). De gemeenten moeten ook nagaan of sociale woonprojecten op hun grondgebied door een woonmaatschappij kunnen worden gerealiseerd (art. 2.2, §2 Vlaamse Codex Wonen).

Op de gemeenten rust verder de verplichting uit artikel 2.27 van de Vlaamse Codex Wonen tot realisatie van een vooropgesteld aantal sociale huurwoningen (het zogenaamde bindend sociaal objectief). De woonmaatschappijen dragen op hun beurt bij aan het bereiken van dat bindend sociaal objectief van de gemeenten uit haar werkingsgebied (art. 4.40/1 Vlaamse Codex Wonen).

3.4

De Vlaamse Codex Wonen heeft bijgevolg uitdrukkelijk de doelstellingen van de gemeenten inzake sociaal woonbeleid gekoppeld aan de opdrachten van de woonmaatschappijen. Deze decretale verankering van de band tussen de gemeente en de woonmaatschappij inzake de realisatie van voldoende sociale woningen zorgt voor gemeenschappelijke objectieven tussen beiden. De woonmaatschappijen zijn weliswaar niet opgericht of erkend door de gemeente maar beiden zijn bijgevolg minstens gedeeltelijk op elkaar aangewezen om hun respectievelijke verplichtingen uit de Vlaamse Codex Wonen na te komen.

Vanuit hun lokale regierol inzake het sociale woonbeleid draagt de realisatie van een project van een sociale woonmaatschappij bij aan het vervullen van de voormelde decretale verplichtingen van de gemeente onder de Vlaamse Codex Wonen.

Bijgevolg kan bezwaarlijk worden voorgehouden dat de gemeente geen conflicterend belang heeft bij de beoordeling van de milieueffecten van een aanvraag voor een sociaal woonproject door de sociale woonmaatschappij op haar grondgebied en geen mede-initiatiefnemer zou zijn van een bepaald project dat bijdraagt aan de uitvoering van het sociaal woonbeleid op lokaal niveau. De loutere vaststelling dat de betrokken gemeente zelf geen eigenaar is van de betrokken gronden en dat de te realiseren woningen niet aan haar worden overgedragen of verhuurd, doet hier niet anders over oordelen. Dit geldt evenzeer voor de vaststelling dat de gemeente haar bindend sociaal objectief reeds zou hebben bereikt.

4.1

Uit het voorgaande volgt dat de gemeente wel degelijk als initiatiefnemer van de voorliggende vergunningsaanvraag door de tussenkomende partij moet worden beschouwd. De gemeente is bijgevolg 'opdrachtgever' in de zin van de project-MER-Richtlijn zodat de verplichting tot een 'passende scheiding' uit artikel 9*bis*, tweede lid, van die Richtlijn toepassing vindt.

Bijgevolg moest de aanvraag van de tussenkomende partij in eerste bestuurlijke aanleg worden ingediend bij de deputatie als bevoegde overheid. De verwerende partij was onbevoegd om kennis te nemen van en zich uit te spreken over het bestuurlijk beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

4.2

Zoals reeds aangehaald, heeft de toepasselijke versie van artikel 15/1 Omgevingsvergunningsdecreet artikel 9*bis* van de Project-MER-Richtlijn immers onvolledig omgezet wat betreft het toepassingsgebied van het verbod op belangenvermenging tijdens het uitvoeren

van de verplichtingen die uit die richtlijn voortvloeien. Dat verbod strekt zich immers ook uit over de beslissing die een bevoegde instantie neemt tijdens de screeningsprocedure of het project al dan niet moet worden onderworpen aan een milieueffectrapportage.

Bovendien blijkt uit de bewoordingen van de toepasselijke versie van artikel 15/1 van het Omgevingsvergunningsdecreet dat de daarin bepaalde uitzonderingsregeling die voorziet in een passende scheiding, toepassing vindt wanneer het college van burgemeester en schepenen initiatiefnemer én aanvrager is terwijl het overeenkomstig artikel 1, lid 2, b) van de Project-MER-Richtlijn volstaat om te worden gekwalificeerd als 'opdrachtgever' in de zin van artikel 9*bis* van de Project-MER-Richtlijn dat de overheidsinstantie het initiatief tot een project neemt. Artikel 15/1 van het Omgevingsvergunningsdecreet zet ook op dit punt bijgevolg de Project-MER-Richtlijn niet correct of volledig om.

Een richtlijn heeft in de Belgische rechtsorde directe werking wanneer, zoals in het voorliggende geval, de richtlijn niet volledig is omgezet in nationaal recht terwijl de omzettingstermijn voor de betrokken richtlijn is verstreken en als de richtlijn duidelijke en onvoorwaardelijke bepalingen bevat die geen verdere substantiële interne uitvoeringsmaatregel door communautaire of nationale overheden behoeven om het gewild effect op nuttige wijze te bereiken (RvS 24 oktober 2013, nr. 225.240).

Ten gevolge van de onvolledige, foutieve en laattijdige omzetting van de voormelde verplichtingen uit de bepalingen van de Project-MER-Richtlijn door de Vlaamse decreetgever hebben deze bepalingen directe werking verkregen aangezien ze geen verdere substantiële uitvoeringsmaatregelen behoeven om het gewild effect op nuttige wijze te bereiken. De bewoordingen van artikel 9*bis* van de Project-MER-Richtlijn zijn voldoende duidelijk en ondubbelzinnig en laten geen beoordelingsmarge aan de lidstaten. Ook de Raad van State heeft overigens geoordeeld dat aan artikel 9*bis* van de Project-MER-Richtlijn rechtstreekse werking toekomt (RvS 26 maart 2024, nr. 259.259).

In het kader van een geschil dat behoort tot zijn bevoegdheid, is de Raad op basis van het Unierecht ertoe gehouden om de bestaanbaarheid van nationale regelgeving die hij dient toe te passen, met het direct werkende bepalingen van het Unierecht na te gaan en volle werking te verlenen aan het Unierecht. Hij dient zo nodig de daarmee strijdige nationale regelgeving op eigen gezag buiten toepassing te laten (zie HvJ 9 maart 1978, nr. C-106/77, ECLI:EU:C:1978:49, Simmenthal, punt 17).

In de mate dat artikel 15/1 van het Omgevingsvergunningsdecreet niet voorziet in een uitzondering op de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen wanneer de gemeente initiatiefnemer van een screeningsplichtig project is, dient deze bepaling bijgevolg buiten toepassing te worden gelaten.

In zoverre de gemeentelijke omgevingsambtenaar zich heeft uitgesproken over de vraag of een screeningsplichtig project waarvan de gemeente als initiatiefnemer is, al dan niet aan een project-MER moet worden onderworpen, is de bestreden beslissing dan ook tot stand gekomen met miskenning van artikel 9*bis* van de Project-MER-Richtlijn.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet besproken omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VI. Indeplaatsstelling

1.
De Raad beschikt in functie van een efficiënte geschillenbeslechting en mits het respecteren van de scheiding der machten over een beperkte substitutiebevoegdheid. Hij kan zijn arrest in de plaats stellen van de bestreden beslissing, en eventueel zelf de gevraagde omgevingsvergunning weigeren als de verwerende partij, als vergunningverlenende overheid, beschikt over een gebonden bevoegdheid (artikel 37, §2 DBRC-decreet). De Raad kan haar arrest ook ambtshalve in de plaats stellen (RvS 18 mei 2020, nr. 247.566).

2.
Gelet op de beoordeling van het eerste middel, blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen onbevoegd was om de vergunningsaanvraag voor het project in eerste bestuurlijke aanleg te beoordelen. Hierdoor is het bestuurlijk beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste bestuurlijke aanleg feitelijk gericht tegen een beslissing die is genomen met bevoegdheidsoverschrijding.

De beslissingsbevoegdheid over de vergunningsaanvraag is door dit bestuurlijk beroep dan ook niet overgedragen aan de verwerende partij, die enkel nog bevoegd is om de bestreden

vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen in eerste bestuurlijke aanleg op te heffen wegens bevoegdheidsoverschrijding. In die optiek bestaat er in hoofde van de verwerende partij een gebonden bevoegdheid, zodat de Raad overeenkomstig artikel 37, §2 DBRC-decreet overgaat tot indeplaatsstelling.

VII. Kosten

De kosten van het beroep komen ten laste van de partij die in het ongelijk wordt gesteld. Wanneer daarom wordt gevraagd kan de Raad ook een rechtsplegingsvergoeding toekennen aan de partij die in het gelijk wordt gesteld. In dat geval omvatten de kosten van het beroep ook de toegekende rechtsplegingsvergoeding (artikel 21, §7 en artikel 33 DBRC-decreet).

De kosten van het beroep, met inbegrip van de door de verzoekende partij gevraagde rechtsplegingsvergoeding, worden ten laste gelegd van de verwerende partij. Het ministerieel besluit van 10 juni 2026 tot wijziging van de bedragen van de rechtsplegingsvergoeding bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Handhavingscollege ingevolge de stijging van de consumptieprijsindex is op 17 juni 2026 in werking getreden. Het in artikel 20/1, §1 van het Procedurebesluit bepaalde basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding bedraagt sindsdien 910 euro.

De tussenkomende partij kan niet worden verplicht tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten (artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet). Het verzoek van de tussenkomende partij om een rechtsplegingsvergoeding wordt daarom verworpen.

VIII. Beslissing

1. De bestreden beslissing wordt vernietigd.

2. De Raad stelt zijn arrest in de plaats van de nieuw te nemen beslissing en heft de in eerste bestuurlijke aanleg verleende omgevingsvergunning voor het slopen van de bestaande constructies, het bouwen van zes woningen en achttien appartementen en het exploiteren van warmtepompen, op de percelen gelegen te 2811 Hombeek aan de Gagelstraat 2-10 en de Kruisbesstraat 4-12, op.

3. De kosten van het vernietigingsberoep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 910 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken op 1 oktober 2026 door de derde kamer.

De griffier,

Kengiro Verheyden (Signature)
Digitaal ondertekend door Kengiro Verheyden (Signature)
Datum: 2026.10.01 10:25:05 +02'00'

Kengiro VERHEYDEN

De voorzitter van de derde kamer,

Filip Van Acker (Signature)
Digitaal ondertekend door Filip Van Acker (Signature)
Datum: 2026.10.01 09:14:20 +02'00'

Filip VAN ACKER