

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0051
in de zaak met rolnummer 1213/0742/A/4/0702

Verzoekende partij	de heer Lieven BRUTSAERT bijgestaan en vertegenwoordigd door: advocaat Jan GHYSELS kantoor houdende te 1170 Brussel, Terhulpsesteenweg 187 waar woonplaats wordt gekozen
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	1. mevrouw Lut DE VOS 2. de heer Filip IDE 3. mevrouw CLOET bijgestaan en vertegenwoordigd door: architect Roland DECORTE kantoor houdende te 8531 Bavikhove, Kuurnsestraat 100A waar woonplaats wordt gekozen

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 augustus 2013 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 juni 2013.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem van 22 februari 2013 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van een dubbelzijdige, verlichte reclamezuil en twee enkelzijdige lichtkasten op een perceel gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Kortrijksesteenweg 70 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 237d.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

2.

De kamervoorzitter van de eerste kamer behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 oktober 2014 en neemt de zaak in beraad.

De voorzitter van de Raad wijst de zaak met een beschikking van 25 mei 2016 toe aan de vierde kamer. De kamervoorzitter van de vierde kamer beveelt met een tussenarrest van 1 juni 2016 (nummer RvVb/A/1516/1168) de heropening van de debatten.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 juni 2016.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 juni 2016.

Advocaat Jo RAMS *loco* advocaat Jan GHYSELS voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

De tussenkomende partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen niet op de zitting.

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.

III. TUSSENKOMST

1.

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 30 oktober 2013 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 7 november 2013 toe in de debatten.

2.

Uit het dossier blijkt dat het rechtens vereiste rolrecht niet is betaald. Het niet betalen van het rolrecht heeft krachtens artikel 4.8.21, §2/4 VCRO de onontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst tot gevolg.

In een brief van 23 januari 2013 vragen de tussenkomende partijen aan de Raad rekening te willen houden met moeilijke omstandigheden van ziekte waardoor het rolrecht niet tijdig is betaald.

De gestrengheid van de wet kan slechts worden gemilderd door een situatie van overmacht of onoverwinnelijke dwaling, die de tussenkomende partijen echter niet aantonen.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

IV. FEITEN

De verzoekende partij dient op 21 december 2012 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het regulariseren van een dubbelzijdige, verlichte reclamezuil en 2 enkelzijdige lichtkasten” op een perceel gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Kortrijksesteenweg 70.

De reclamezuil is 1,5 meter breed en 5,32 meter hoog, en is ingeplant op de grens met het openbaar domein. Op de borstwering van de tweede bouwlaag van het gebouw is ter hoogte van de linker gevelhoek een lichtkast geplaatst met een hoogte van 0,78 meter en een lengte aan de voorgevel van 13,16 meter en een lengte van 12,56 meter aan de linkerzijgevel.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het op 27 oktober 2006 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Kortrijksesteenweg Oost' in een zone voor kleinschalige bebouwingspatroon langs steenwegen (zone 1).

Het perceel ligt tevens binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005. Dit uitvoeringsplan kent aan het perceel geen specifieke bestemming toe.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 28 januari 2013 voorwaardelijk gunstig, met als voorwaarde dat de reclametoren op minimum 2 meter achter de rooilijn moet worden ingeplant.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 20 februari 2013 gunstig voor de gevelreclame, maar adviseert de reclametoren uit de vergunning te sluiten omwille van de strijdigheid ervan met de direct werkende normen die volgen uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem verleent op 22 februari 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij, met uitsluiting van de reclamezuil. Het college stelt onder meer:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

De gevraagde publiciteit staat in functie van de uitbating van het hoofdgebouw.

De totem komt in aanmerking als toegestane verticale constructie bij het hoofdgebouw.

De voorziene inplanting is evenwel strijdig met de direct werkende normen binnen het beleidsveld van AWW.

De permanente borden op de gevel sluiten op elkaar aan en kunnen als een geheel worden beschouwd. Met een totale oppervlakte van 2m² valt de gevelreclame nog binnen de aanvaardbare norm (< 3m²).

...”

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomenende partijen op 27 maart 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 mei 2013 dit administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 4 juni 2013 verklaart de verwerende partij het beroep op 13 juni 2013 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

Tijdens de hoorzitting haalt de aanvrager aan dat het beroep als onontvankelijk moet worden verworpen.

Dit standpunt wordt niet bijgetreden: de identificatie van appellanten is voldoende duidelijk, eveneens is duidelijk welke de bestreden beslissing is, en er wordt op voldoende wijze aangegeven wat de hinder of nadeel is die appellanten vrezen te zullen ondervinden, het teloorgaan van het cachet van het geheel waarbinnen zij een appartement kochten. Het onontvankelijk verklaren van deze beroepen zou van al te veel formalisme getuigen.

Tevens stelt de aanvrager dat het gevraagde in overeenstemming is met de basisakte van dit gebouw. Bij de beoordeling van deze aanvraag primeert evenwel het geldende plan en is de basisakte die er van afwijkt, van geen tel, onder meer gelet op artikel 4.2.22. §1 dat bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

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 "BPA Kortrijksesteenweg Oost" als meest recente en gedetailleerde plan.

Volgende relevante stedenbouwkundige voorschriften gelden:

“...Publiciteit.

Binnen deze bestemmingszone kan op elk terrein maximaal één permanent uithangbord worden voorzien, met een maximale oppervlakte van 3m². Het uithangbord kan enkel worden aangebracht op de gevelvlakken.

Bij elk hoofdgebouw kan bijkomend één losstaand uithangbord worden opgericht met een maximale oppervlakte van 1m², dat enkel kan geplaatst worden tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de voorliggende weg. Dit uithangbord kan worden opgericht in de zone tussen de voorliggende weg en de op het grafisch plan aangeduide bouwlijn, mits de afstand tot de zonegrens minstens 2 m bedraagt. De bovenzijde van het losstaande uithangbord kan maximaal 4 m boven het peil van de straat worden opgericht. Het losstaand uithangbord kan laag worden geplaatst, met name op de grond en met een maximale hoogte van 1,5 m. Indien het losstaande uithangbord op een verticale constructie wordt bevestigd, dient een vrije opening tussen het maaiveld en de onderzijde van het uithangbord van 2,1 m worden gevrijwaard.

Bij elk hoofdgebouw kan maximaal één verticale constructie worden opgericht, zoals onder meer een vlaggenmast, reclametotem, met een maximale hoogte van 6 m. ...”.

De aanvraag is op volgende punten niet in overeenstemming met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg:

- De oppervlakte van de gevelreclame bedraagt 20,06 m² in plaats van de maximale oppervlakte van 3 m².

De voorschriften van een BPA hebben een bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1. §1 VCRO bepaalt dat: "..."

De aanvraag werd niet aan een openbaar onderzoek onderworpen, zodat geen toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid kan gemaakt worden.

De aanvraag dient dus om procedurele redenen geweigerd te worden voor wat betreft de gevelreclame. Daarenboven stelt zich de vraag of het hier nog gaat om beperkte afwijkingen.

Het Agentschap voor Wegen en Verkeer bracht op 28 januari 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit met betrekking tot de aflijning van de werken langs de gewestweg N43 Gent – Kortrijk – Moeskroen, waaraan de regularisatieaanvraag niet voldoet, aangezien de totem niet correct ingeplant is.

Artikel 5.7.9. VCRO bepaalt: "Vergunningsaanvragen die bij het college van burgemeester en schepenen of, in de bijzondere procedure, bij de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zijn betekend voor 31 december 2013, worden, in afwijking van artikel 4.3.3 en 4.3.4, onderworpen aan een bindende advisering door de wegbeheerder, in zoverre de aanvraag betrekking heeft op percelen die gelegen zijn:

...

3° langs gewest- of provinciewegen.

Het bindend advies, vermeld in het eerste lid, verbindt het vergunningverlenend bestuursorgaan in zoverre het negatief is of voorwaarden oplegt."

Bijgevolg werd door de afdeling Wegen en Verkeer een bindend advies verleend waardoor er geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor de oprichting van de reclametotem die wordt voorzien tot tegen de rooilijn.

Het door middel van het opleggen van een voorwaarde die moet resulteren in het verplaatsen van deze totem remediëren van deze onverenigbaarheid is geen optie. Een nieuwe aanvraag in die zin voor dit aspect dringt zich op.

De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In het eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.7.21, 4.7.23, §1, eerste lid en 4.7.25 VCRO, van artikel 440 Gerechtelijk Wetboek, van artikel 1, §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Doordat het bestreden besluit oordeelt dat het beroep ingesteld door de heer Decorte, architect, namens mevrouw De Vos, en anderen tegen de door de Gemeente Sint-Martens-Latem op 22 februari 2013 verleende regularisatievergunning voor het plaatsen van publiciteit op en langs het gebouwd onroerend goed op het perceel gelegen te Sint-Martens-Latem, Kortrijksesteenweg 70, kadastraal gekend als Afdeling 1, Sectie B, Nummer, 237d, ontvankelijk is.

En doordat in het bestreden besluit wordt gesteld dat de identificatie van de beroepers voldoende duidelijk is, eveneens duidelijk is welke de bestreden beslissing is en op voldoende wijze wordt aangegeven wat de hinder of nadeel is die appellanten vrezen te zullen ondervinden, m.n. het teloor gaan van het cachet van het geheel waarbinnen zij een appartement kochten. Dat in de bestreden beslissing derhalve besloten wordt dat het onontvankelijk verklaren van de beroepen van al te veel formalisme zou getuigen.

En doordat in het bestreden besluit bij de beoordeling van het belang van de beroepers in graad van administratief beroep, wordt gesteld dat de bepalingen van een notariële basisakte van geen tel zijn om dit belang te beoordelen daar het artikel 4.2.22, §1 VCRO bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dus verleend worden onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Dat door het ontvankelijk verklaren van het ingesteld administratief beroep, de Deputatie kon overgaan tot het opnieuw beoordelen van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dat de Deputatie op 13 juni 2013 heeft besloten om het administratief beroep in te willigen en dat de verzoekende partij derhalve zijn stedenbouwkundige vergunningsaanvraag geweigerd ziet.

Terwijl

Eerste onderdeel

....

Het administratief beroep werd volgens de bestreden beslissing ingesteld door architect Roland Decorte, namens mevrouw De Vos Lut, mede-eigenaar van het gebouw Kortrijksesteenweg 70, en anderen, bij aangetekend schrijven van woensdag 27 maart 2013, tegen voormelde beslissing. In de **bestreden beslissing** wordt gesteld dat de **identificatie van appellanten voldoende duidelijk** is. Derhalve gaat de bestreden beslissing er van uit dat niet architect Roland Decorte de indiener van het georganiseerd administratief beroep is, dan wel mevrouw De Vos Lut, mede-eigenaar van het gebouw Kortrijksesteenweg 70, en anderen.

Dat architect Roland Decorte in zijn beroepschrift enkel stelde: “....”

Het beroepschrift is enkel ondertekend door Roland Decorte.

Bij het beroepschrift was geen enkele volmacht gevoegd. Het mandaat wordt niet vermoed.

Een architect heeft ook geen mandaat ad litem, zoals de advocaat dat overeenkomstig artikel 440 Gerechtelijk Wetboek wel heeft. Een architect heeft geen mandaat ad litem en kan dus niet optreden voor de Raad van State (zie J. BAERT en G. DEBERSAQUES, Raad van State, Afdeling Administratie, Ontvankelijkheid, Brugge, die Keure, 1996, 187, met verwijzing naar de voetnoot 954).

Door aan te nemen dat het beroepschrift, ondertekend door architect Roland Decorte, op ontvankelijke wijze een beroep instelt bij de deputatie namens mevrouw De Vos, zonder dat de architect van enig mandaat getuigt bij de indiening ervan, handelt de deputatie in strijd met artikel 440 Ger. Wb., alsof de architect over een mandaat ad litem beschikt.

Door te oordelen dat het beroepschrift dat enkel door architect Decorte ondertekend is, zonder dat deze daarbij bewijs levert van zijn mandaat, schendt de deputatie ook artikel 4.7.21 VCRO, aangezien architect Decorte geen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden van de bestreden beslissing en hij trouwens ook niet voorhoudt dat hij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden van de bestreden beslissing, terwijl het beroep enkel openstaat voor derden die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden van de bestreden beslissing,

Dat de deputatie ook onzorgvuldig handelde door het beroepschrift dat enkel door architect Decorte ondertekend is, zonder dat deze daarbij bewijs levert van zijn mandaat, ontvankelijk te verklaren voor mevrouw De Vos en anderen, omdat architect Decorte niet over de vereiste hoedanigheid beschikte. De hoedanigheid is het vermogen om de zaak bij de deputatie aanhangig te maken met het verzoek er uitspraak over te doen. Het beroep dat, zoals ten deze, is ingediend door een persoon die niet de vereiste hoedanigheid heeft om in naam van een derde op te treden, is niet ontvankelijk. Dergelijke niet-ontvankelijkheid moet zelfs ambtshalve opgeworpen worden (zie J. BAERT en G. DEBERSAQUES, Raad van State, Afdeling Administratie, Ontvankelijkheid, Brugge, die Keure, 1996, 150, met verwijzing naar de voetnoot 768). Het verschijnen van mevrouw De Vos ter zitting was niet van aard om de onregelmatigheid van het gemis van hoedanigheid te herstellen, omdat dit buiten de termijn was om het beroep in te stellen (zie J. BAERT en G. DEBERSAQUES, Raad van State, Afdeling Administratie, Ontvankelijkheid, Brugge, die Keure, 1996, 151).

Tweede onderdeel

Zoals hoger reeds aangehaald, wordt in de bestreden beslissing opgemerkt dat de identificatie van de appellanten voldoende duidelijk is, dat ook duidelijk is welke de bestreden beslissing is en dat op een voldoende wijze wordt aangegeven wat de hinder of nadeel is die appellanten

vrezen te zullen ondervinden, m.n. het teloorgaan van het cachet van het geheel waarbinnen appellanten een appartement kochten. Eén en ander wordt door het bestuursorgaan dat de bestreden beslissing heeft genomen schijnbaar afgeleid uit het bij haar ingediend administratief beroepschrift. Door zo te oordelen worden in de bestreden beslissing de opmerkingen, die tijdens de administratieve beroepsprocedure door actuele verzoekende partij naar voren werden gebracht, verworpen en dit op grond van de overweging dat het onontvankelijk verklaren van de ingestelde beroepen van al te veel formalisme zou getuigen.

Hierboven (eerste onderdeel) werd al opgemerkt dat ingevolge artikel 4.7.21 VCRO het georganiseerd administratief beroep tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent een vergunningsaanvraag slechts door welbepaalde belanghebbenden kan worden ingesteld. In dit verband bepaalt artikel 4.7.25 VCRO dat de Vlaamse Regering nadere formele en procedureregelen kan bepalen voor wat de opbouw en de samenstelling van een dergelijk beroepschrift betreft. De Vlaamse Regering heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en vaardigde op 27 juli 2009 het Besluit tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen uit. Artikel 1, §1 van dit besluit luidt als volgt (eigen aanduiding): ...

Vooreerst dient nogmaals herhaald te worden dat in de bestreden beslissing voorbij wordt gegaan aan het feit dat een architect geen mandaat ad litem heeft (cf. eerste onderdeel van dit middel).

Vervolgens dient opgemerkt te worden dat de formaliteiten waaraan een beroepschrift in de georganiseerde administratieve beroepsprocedure voor de Deputatie moet voldoen, voorgeschreven zijn op straffe van onontvankelijkheid. Derhalve valt dan ook niet in te zien waarom in de bestreden beslissing wordt overwogen dat het onontvankelijk verklaren van het beroepschrift wegens miskennen van deze formaliteiten van al te veel formalisme zou getuigen. Een dergelijke motivering miskent artikel 4.7.25 VCRO juncto artikel 1, §1 van het Besluit van de Vlaamse regering van 27 juli 2009 en kan omwille van de manifeste onduidelijkheid, die zij laat in haar overwegingen, niet als afdoende worden beschouwd in de zin van artikel 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, noch in de zin van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO (zie RvVb., 29 november 2011, nr. A/2011/0178).

Verzoekende partij merkt ook op dat de overwegingen van de bestreden beslissing op onzorgvuldige wijze zijn tot stand gekomen, daar zij manifest met elkaar in tegenspraak zijn.

Zo wordt enerzijds gesteld dat de identificatie van de appellanten voldoende duidelijk is doch wordt anderzijds overwogen dat het beroep werd ingesteld namens mevrouw De Vos Lut, mede-eigenaar van het gebouw Kortrijksesteenweg 70, en anderen. Een dergelijke identificatie van de beroepers stemt allerm minst overeen met datgene wat wordt bedoeld in artikel 1, §1, 1° van het Besluit van 24 juli 2009. Noch de naam van alle vermeende beroepers, noch hun hoedanigheid in de zin van artikel 4.7.21 VCRO, noch hun adres worden in de bestreden beslissing vermeld. Ook in het eigenlijke beroepschrift dat tijdens de georganiseerde administratieve beroepsprocedure werd ingediend, werd er ten aanzien van de identificatie van de appellanten enkel het volgende opgemerkt: ...

Derde onderdeel

Hoger werd reeds uitvoerig aangehaald dat het georganiseerd administratief beroep tegen een door het college van burgemeester en schepenen genomen vergunningsbeslissing slechts door welbepaalde belanghebbenden kan worden ingesteld. Uit de bestreden beslissing lijkt te moeten worden afgeleid dat het vergunningverlenend bestuursorgaan in graad van

administratief beroep van oordeel is dat het beroep werd ingesteld door een natuurlijke persoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Er wordt immers uitdrukkelijk overwogen dat er op voldoende wijze wordt aangegeven wat de hinder of nadeel is die appellanten vrezen te zullen ondervinden, zijnde het teloorgaan van het cachet van het geheel waarbinnen zij een appartement kochten.

Uit de hier gemaakte veronderstelling wordt andermaal duidelijk dat de bestreden beslissing onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd tot stand is gekomen. Het is immers niet duidelijk wat de precieze juridische grondslag van de bestreden beslissing is.

In de bestreden beslissing wordt de door appellanten geleden hinder of nadeel aldus afgeleid.

Hierbij wordt er overwogen dat de overeenstemming van deze hinder of nadelen in hoofde van appellanten met de uitvoering van de bepalingen van een eerder door diezelfde appellanten afgesloten notariële akte van geen tel zijn voor wat het belang van de appellanten betreft in de procedure van het georganiseerd administratief beroep. Zelfs al stemt het voorwerp van een stedenbouwkundige vergunning dus overeen met de inhoud van een notariële overeenkomst, dan leidt dit er volgens de bestreden beslissing nog niet toe dat het recht om overeenkomstig artikel 4.7.21 §2, 2° VCRO beroep in te stellen tegen de stedenbouwkundige vergunning ontnomen wordt aan de partijen die deelachtig waren aan de notariële overeenkomst omwille van het feit dat onder meer artikel 4.2.22, §1 VCRO bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Ter weerlegging van datgene wat in de bestreden beslissing wordt gesteld, wenst verzoekende partij vooreerst uitdrukkelijk te verwijzen naar de tekst van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO waarin het volgende wordt bepaald: ...

Daarom bepaalt artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 27 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen dat op straffe van onontvankelijkheid in het beroepschrift

3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing en, indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

In het beroepschrift wordt nergens in concreto uitgelegd welke rechtstreekse hinder of nadeel de personen voor wie het ingediend is, kunnen leiden.

In casu is de verzoekende partij bovendien van oordeel dat er onmogelijk sprake kan zijn van enige schade in hoofde van de vermeende appellanten en dit omwille van het feit dat het voorwerp van de stedenbouwkundige vergunning dd. 22 februari 2013 zoals afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen volledig past en dus op geen enkel punt afwijkt van de inhoud van de notariële basisakte die op 9 maart 2012 werd opgesteld voor het gebouw in mede-eigendom gelegen aan de Kortrijksesteenweg 70 te 9830 Sint-Martens-Latem waarin er met betrekking tot publiciteit zoals deze voorzien in de stedenbouwkundige vergunning dd. 22 februari 2013, het volgende werd opgenomen (basisakte, pagina 15-16): ...

Uit de basisakte blijkt aldus dat de vermeende appellanten in de georganiseerde administratieve beroepsprocedure nog geen jaar voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning op de hoogte waren van de mogelijke publiciteit op en langs het gebouw. Door hun aankoop van

een deel van dit gebouw, te weten de residentie Da Vinci in mede-eigendom, stemden zij dan ook in met de basisakte dd. 9 maart 2012 en de daarin vervatte bepalingen (basisakte, pagina 5) ...

Derhalve kan niet worden ingezien welke schade zij zouden kunnen lijden ingevolge een stedenbouwkundige vergunning waarvan het voorwerp gelijkaardig is aan dat van de bepalingen van de eerder door hen ondertekende notariële akte. De overweging in de bestreden beslissing dat het cachet van het geheel waarbinnen de appellanten een appartement kochten teloor zou gaan, is dan ook onverenigbaar met de inhoud van de basisakte waarin ten aanzien van de toekomstige kopers duidelijk werd gemaakt welk cachet zij mochten verwachten van hun appartement.

Ook om deze redenen wordt er in de bestreden beslissing ten onrechte geoordeeld dat het beroep ingesteld door de vermeende appellanten ontvankelijk zou zijn, quod non.

In subsidiaire orde en slechts in die mate dat Uw Raad per impossibile toch zou oordelen dat de ondertekening van de basisakte dd. 9 maart 2012 er niet toe leidt dat de appellanten in de procedure van het georganiseerd administratief beroep bij de Deputatie geen belang hadden bij het instellen van dit beroep, wijst verzoekende partij op de stedenbouwkundige vergunning dd. 30 januari 2012 en de daar bijhorende en tevens goedgekeurde bouwplannen (zie over het feit dat de bouwplannen integraal deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning, F. SCHRAM "Openbaarheid van verkavelings- en bouwplannen" in M. BOES, J. GHYSELS, D. LINDEMANS en R. PALMANS (eds.), Vijftig jaar bescherming van het eigendomsrecht, Liber Amicorum Martin Denys, Antwerpen, Intersentia, 2012, 279). Op de goedgekeurde bouwplannen is immers duidelijk te zien dat op de gevel (voor- en zijgevel) van het aangevraagde publiciteit wordt gemaakt voor het handelsgelijkvloers links in het gebouw.

Deze vergunde publicitaire inrichtingen zijn, met uitzondering van de reclametotem, identiek aan deze die deel uitmaakten van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag die heeft geleid tot het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Sint-Martens-Latem.

Derhalve dient dan ook besloten te worden dat het georganiseerd administratief beroep bij de Deputatie, voor zover het werd ingesteld tegen de publiciteit die niet de reclametotem betrof, onontvankelijk was en dit omwille van het feit dat de vermeende appellanten in deze administratieve procedure de voor hen nadelige vergunningsbeslissing dd. 30 januari 2012 niet eerder hebben bestreden overeenkomstig de bepalingen van artikel 4.7.21 VCRO. Door te verzaken aan hun recht om beroep in te stellen tegen de beslissing dd. 30 januari 2012, kan heden immers onmogelijk worden voorgehouden dat de vermeende appellanten hinder of nadelen konden lijden ingevolge de vergunningsbeslissing dd. 22 februari 2013. Zoveel wordt bevestigd door de theorie aangaande de verzaking van de stedenbouwkundige vergunning.

In een arrest van 27 februari 2006 oordeelde de Raad van State dat "het enkele feit dat de verzoeker, hangende het huidige geding bij de Raad van State, soortgelijke of identieke aanvragen heeft ingediend, niet beschouwd kan worden als een verzaking aan de bouwaanvraag die in laatste instantie geleid heeft tot het bestreden besluit" (R.v.St., 27 februari 2006, nr. 155.616, Van den Bossche). Na het bekomen van een uitvoerbare beslissing zal een nieuwe aanvraag, die minstens zo ruim is als die van de eerste beslissing, de eerdere beslissing dan ook maar pas vervangen wanneer zij een definitief karakter heeft verkregen (R.v.St., 16 mei 1969, nr. 13.559, Dervichian; R.v.St., 9 maart 2009, nr. 191.153, De Schryver; R.v.St., 24 februari 2011, nr. 211.525, Packolet; zie ook F. DE PRETER, "Verzaking aan een vergunning

of aan een aanvraag door het indienen van een nieuwe aanvraag”, TROS 2002, afl. 27, 187-190).

Doordat het voorwerp van de eerder verleende stedenbouwkundige vergunning dd. 30 januari 2012 op het vlak van de gevelpubliciteit nagenoeg identiek is aan de bestreden stedenbouwkundige vergunning dd. 22 februari 2013 en omdat de stedenbouwkundige vergunning dd. 30 januari 2012 heden nog steeds uitvoerbaar is, kunnen de vermeende appellanten onmogelijk voorhouden dat zij hinder of nadelen zouden kunnen lijden door de stedenbouwkundige vergunning dd. 22 februari 2012 voor wat de gevelreclame betreft. Voor wat dit deel van het georganiseerd administratief beroep bij de Deputatie betreft, diende aldus tot de onontvankelijkheid van het beroep te worden besloten. In de bestreden beslissing werd evenwel op geen enkele manier rekening gehouden met de eerder verleende stedenbouwkundige vergunningen en met hun inhoud.

Zodat het bestreden besluit de artikelen 4.7.21, 4.7.23, §1, eerste lid en 4.7.25 VCRO, artikel 440 Gerechtelijk Wetboek, artikel 1, §1, lid 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, telkens in samenhang genomen met het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsverplichting als beginselen van behoorlijk bestuur, schendt.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Art. 440 Gerechtelijk Wetboek luidt als volgt:

...

Dit artikel geldt klaarblijkelijk bij de vertegenwoordiging voor rechtscolleges, zoals de Raad van State. Een advocaat heeft een mandaat ad litem en een architect niet. De vraag stelt zich echter in welke mate een volmacht of een mandaat ad litem nodig is voor het indienen van een beroepsschrift bij de deputatie. De deputatie doet als orgaan van actief bestuur in beroep uitspraak over bouw- en verkavelingsaanvragen. Nergens wordt bepaald dat een volmacht nodig is opdat een architect namens een persoon een beroepsschrift mag indienen.

Bovendien heeft de persoon in kwestie nergens tegengesproken dat de architect niet namens haar zou optreden.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen bepaalt ten aanzien van de indiener enkel dat het beroepsschrift de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep moet bevatten op straffe van onontvankelijkheid. Thans blijkt uit het beroepsschrift duidelijk dat de architect het beroep heeft ingesteld namens Lut De Vos en Filip Ide, waarvan het beroepsschrift de vereiste gegevens bevat. De deputatie kon terecht besluiten dat het beroepsschrift op ontvankelijke wijze is ingediend.

De eigenlijke indieners zijn derhalve Lut De Vos en Filip Ide, die mede-eigenaars zijn van het gebouw waartegen de reclame wordt bevestigd. In het beroepsschrift staat dat het gebouw geen sobere klasse meer uitstraalt en er sprake is van een waardevermindering van de appartementen. De deputatie heeft in alle redelijkheid geoordeeld dat op voldoende wijze werd aangegeven wat de hinder of nadeel is die betrokkenen vrezen te ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing, met name het teloorgaan van het cachet van het geheel waarbinnen

zij een appartement kochten. Verder is in de titel van de bestreden beslissing duidelijk weergegeven dat de beroepsindieners De Vos en Ide betreffen. Dat in de bestreden beslissing tevens de term "anderen" wordt gebruikt, doet geen afbreuk aan de ontvankelijkheid van het beroepschrift.

Verzoeker wijst op de inhoud van de notariële basisakte en stelt dat de thans verleende stedenbouwkundige vergunning op geen enkel punt afwijkt van deze akte.

Vooreerst moet hierbij worden opgemerkt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten, zodat thans het geldende bijzonder plan van aanleg geldt en niet de basisakte die niet in overeenstemming is met het BPA.

Daarnaast blijkt uit de notariële basisakte dat er een mogelijkheid is voor het plaatsen van een publiciteitszuil waarvan de hoogte maximaal tot aan het eerste verdiep komt en er op de boord van de eerste verdieping publiciteit mogelijk is. Het feit dat het ontwerp hieraan voldoet, betekent niet dat de ondergetekenden akkoord gaan met gelijk welke afmeting die deze publiciteit zou hebben. Afhankelijk van de grootte kan er wel degelijk sprake zijn van hinder en een verandering in cachet van het gebouw, in tegenstelling tot wat verzoeker beweert.

Bovendien is het terrein gelegen in het bijzonder plan van aanleg "Kortrijksesteenweg Oost", zodat de aanvraag rekening moest houden met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, wat in casu niet is gebeurd.

Ten slotte kan bezwaarlijk worden gesteld dat het gebrek aan beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 30 januari 2012 inhoudt dat de betrokkenen geen schade kunnen leiden door de gevelreclame.

De stedenbouwkundige vergunning van 30 januari 2012 had namelijk betrekking op de wijziging van de vergunning met betrekking tot de gevels, appartementen en voortuinstrook.

De bouwplannen, gevoegd bij deze vergunning, voorzien weliswaar gevelreclame, maar deze reclame is duidelijk van een andere aard dan de thans aangevraagde gevelreclame. De thans aangevraagde gevelreclame is veel groter en is veel sterker aanwezig oa. door de kleur en ingenomen lengte.

Het feit dat de bewoners voorheen niet in beroep zijn gegaan, ontnemt hen nu dan ook niet het belang om een beroep in te stellen.

...

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

Verzoeker wenst echter nogmaals de nadruk te leggen op de sanctie die in artikel 1, §1 van het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 27 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen wordt voorzien en wijst te dezen dan ook andermaal op de afwezigheid in het beroepschrift van de naam, de hoedanigheid en het adres van de indieners van het administratief beroep bij de deputatie, namens wie architect Decorte zou hebben gehandeld. Door het adres van de beroepers af te leiden op basis van de vermelding dat beroepers eigenaar zouden zijn van een deel van het onroerend goed waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en door derhalve het beroepschrift ontvankelijk te verklaren, miskent de verwerende partij het hoger aangehaalde

artikel 1, §1 van het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 27 juli 2009 dat in uitvoering van artikel 4.7.25 VCRO aangenomen werd.

*Vervolgens merkt de verzoekende partij op dat voorschriften die opgenomen zijn in koopakten of in de verkavelingsakten de eigenaars en de zakelijk gerechtigden die deze akten ondertekenden, verbinden. Deze op onroerende goederen betrekking hebbende voorschriften, hebben het karakter van een conventionele erfdienstbaarheid (D. LINDEMANS en J. BLANCHE, *De bouw- en verkavelingsvergunning in het Vlaamse Gewest*, Heule, UGA, 1997, 19). In casu werd er in de basisakte van het gebouw, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, voorzien in een dergelijke conventionele erfdienstbaarheid ten voordele van de twee gelijkvloerse handelszaken (basisakte, pagina 15-16): ...*

Conventionele erfdienstbaarheden dienen door alle partijen ter zake gerespecteerd te worden.

*Het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning doet geen afbreuk aan deze verplichting (Cass. 6 oktober 1966, Pas. 1967, I, 147; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, deel II.B, Gent, Story-Scientia, 1984, 669).*

Uiteraard kan een bijzonder plan van aanleg beperkingen toebrengen aan het eigendomsrecht en dus ook op meer beperkte zakelijke rechten zoals conventionele erfdienstbaarheden (zie het advies van procureur-generaal Colard bij het hoger vermeldde arrest van het Hof van Cassatie dd. 6 oktober 1966, Pas. 1967, I, 160). Het is in die zin dan ook duidelijk dat in casu de verzoekende partij zich diende te richten naar de verordenende bepalingen van het bijzonder plan van aanleg Kortrijksesteenweg Oost, dewelke de bepalingen inzake de goede ruimtelijke ordening van het plangebied omvat en dewelke ook voor de beroepers in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie te allen tijde duidelijk waren of konden zijn.

Aangezien de bepalingen inzake publiciteit van dit BPA minder mogelijkheden voorzien dan de hoger geciteerde conventionele erfdienstbaarheid (zo kan er bijvoorbeeld slechts één reclametotem worden opgericht en mag deze totem slechts een hoogte van 6 meter hebben), kon er in hoofde van de beroepers in de administratieve beroepsprocedure allerm minst sprake zijn van een voldoende belang aangezien zij er niet in slaagden om aan te tonen welke schade zij zouden kunnen lijden ingevolge de stedenbouwkundige vergunning waarvan het voorwerp gelijkaardig was aan datgene wat zij eerder in een notariële akte wisten overeen te komen. De motivering van de verwerende partij dat de conventionele erfdienstbaarheid niet zou uitsluiten dat er een publiciteitsinrichting zou ontstaan, waarvan de grootte wel degelijk voor hinder zou kunnen zorgen en voor een verandering van het cachet van het gebouw, is te dezen dan ook niet voldoende draagkrachtig aangezien zij geenszins rekening houdt met de voorschriften van het vigerende BPA, dewelke in de toegekende stedenbouwkundige vergunning niet worden miskend, minstens voor wat de voorwaardelijk vergunde reclametotem betreft.

Verzoekende partij beklemtoont tot slot dat de eerder verleende stedenbouwkundige vergunning dd. 30 januari 2012 op het vlak van de gevelpubliciteit, dewelke door verwerende partij niet wordt betwist, aan de beroepers in de administratieve beroepsprocedure, die tot de actueel bestreden beslissing heeft geleid, hun belang heeft ontnomen in de mate dat zij in deze administratieve beroepsprocedure de reeds eerder vergunde gevelreclame wensten aan te vechten.

Verwerende partij miskent dan ook, minstens telkens partieel, het gebrek aan belang in hoofde van de beroepers die de administratieve beroepsprocedure bij haar hebben weten in te stellen waardoor zij dan ook voorbij gaat aan het bepaalde in artikel 4.7.21 VCRO, m.n. het feit dat

beroepers de in hunnen hoofde te verwachten hinder of nadelen, minstens telkens partieel, niet hebben weten aan te tonen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Eerste onderdeel.

1.1

De verzoekende partij voert in essentie aan dat het administratief beroepsschrift enkel is ondertekend door de heer Roland Decorte en geen volmacht werd gevoegd bij het beroepsschrift, waardoor het administratief beroep onontvankelijk had moeten verklaard worden.

1.2

Het administratief beroepsschrift werd ingediend en ondertekend door architect Roland Decorte, die in het beroepsschrift aangeeft op te treden als “vertrouwenspersoon-raadgever-architect” van mevrouw Lut Devos en de heer Filip Ide.

Uit de vermeldingen in het beroepsschrift is derhalve duidelijk dat de heer Roland Decorte optreedt namens derden en de beroepsindieners derhalve mevrouw Lut Devos en Filip Ide zijn, in wiens naam de heer Decorte administratief beroep aantekent.

Er is aan de Raad geen bepaling bekend die zou verplichten tot het voegen van een schriftelijke volmacht bij een administratief beroepsschrift, laat staan dat die verplichting op straffe van onontvankelijkheid zou zijn voorgeschreven. Het gegeven dat een architect niet beschikt over een mandaat ad litem om op te treden voor een administratief beroepsorgaan, doet aan de vorige vaststelling geen afbreuk.

1.3

Het eerste onderdeel wordt verworpen.

2.

Tweede onderdeel.

2.1

De verzoekende partij bekritiseert de overweging in de bestreden beslissing dat het onontvankelijk verklaren van het administratief beroep “van al te veel formalisme zou getuigen” en stelt dat de motieven in de bestreden beslissing tegenstrijdig zijn door enerzijds te stellen dat de identificatie van de beroepsindieners voldoende duidelijk is en ze anderzijds te omschrijven als “mevrouw Lut Devos,, en anderen”.

2.2

De door de verzoekende partij bekritiseerde overweging belet niet dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij aandacht heeft besteed aan de beroepsargumentatie van de verzoekende partij dat het administratief beroep als onontvankelijk moet worden verworpen. Bovendien kan uit de overwegingen in de bestreden beslissing worden afgeleid dat die beroepsargumentatie wordt verworpen op grond van de vaststellingen dat de identificatie van de beroepsindieners duidelijk is, dat eveneens duidelijk is welke de bestreden beslissing is en wat de hinder en nadelen zijn die worden gevreesd, met name het teloorgaan van het cachet van het betrokken gebouw, waarvan zij mede-eigenaar zijn. De beroepsargumentatie van de verzoekende

partij wordt derhalve niet verworpen op grond van de overweging die de verzoekende partij bekritiseert.

Nog daargelaten de vraag of de artikelen 4.7.21 VCRO tot en met artikel 4.7.25 VCRO wel een voldoende decretale grondslag bieden voor de onontvankelijkheidssanctie van artikel 1, §1, tweede lid van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen bepaalt, mist de argumentatie van de verzoekende partij feitelijke grondslag.

Het gegeven tenslotte dat de verwerende partij onder de titel “feitelijke en juridische gronden” stelt dat het beroep is ingediend namens mevrouw De Vos “en anderen”, is niet tegenstrijdig met de vaststelling in de bestreden beslissing dat de identificatie van de beroepsindieners duidelijk is. In het administratief beroepsschrift wordt ook duidelijk vermeld namens wie de architect het administratief beroep indient.

2.3

Het tweede onderdeel wordt verworpen.

3.

Derde onderdeel.

3.1

De stelling van de verzoekende partij komt er op neer dat de verwerende partij bij het beoordelen van de hinder en nadelen ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de notariële basisakte van mede-eigendom die betrekking heeft op het betrokken gebouw. De verzoekende partij argumenteert dat de beroepsindieners geen hinder en nadelen kunnen laten gelden aangezien de voormelde basisakte reeds voorziet in de mogelijkheid tot reclame.

3.2

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat bij het beoordelen van de aanvraag het geldende plan primeert “en (...) de basisakte die ervan afwijkt, (is) van geen tel”. Zij antwoordt daarmee op de argumentatie van de aanvrager dat het aangevraagde in overeenstemming is met de basisakte.

Uit het administratief beroepsschrift blijkt voldoende duidelijk dat mevrouw Lut Devos en de heer Filip Ide aanvoeren dat de reclamepanelen en reclametotem een waardevermindering van hun appartementen veroorzaken en de sobere klasse teniet doet die het gebouw uitstraalt. Ze omschrijven dus voldoende hun hinder en nadelen. Deze hinder en nadelen worden ook aangenomen door de verwerende partij.

De stelling van de verzoekende partij dat de tussenkomende partijen door de geplaatste gevelreclame en reclametotem geen hinder en nadelen kunnen laten gelden omdat de mogelijkheid voor de plaatsing van publiciteit al in de basisakte van het appartementsgebouw vermeld is, kan niet gevolgd worden. De bepalingen in de basisakte beletten niet dat een mede-eigenaar belang heeft om zich te verzetten tegen het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor een concrete aanvraag die zij nadelig achten. De basisakte benadrukt overigens dat de publiciteit maar kan worden geplaatst na het verlenen van de nodige vergunningen.

De argumentatie van de verzoekende partij dat het administratief beroep onontvankelijk was in de mate dat het was ingesteld tegen de gevelreclame, kan evenmin gevolgd worden. De verzoekende partij verwijst naar een stedenbouwkundige vergunning van 30 januari 2012 strekkende tot wijzigingen aan de gevels, de appartementen en de voortuinstrook van het betrokken gebouw en

houdt voor dat de gevelreclame die thans het voorwerp uitmaakt van de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing, reeds is vergund. Dit blijkt echter niet uit de stukken die de verzoekende partij voorlegt. Het blijkt niet dat reclame met lichtbakken, die het voorwerp uitmaken van de betrokken aanvraag, begrepen is in de stedenbouwkundige vergunning van 30 januari 2012.

3.3

Het derde onderdeel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.2.19, 4.7.23, §1, eerste lid en 7.5.9 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Ze zet uiteen:

“ ...

***Doordat** in de bestreden beslissing wordt geoordeeld dat er door de afdeling wegen en verkeer een bindend advies werd verleend, waardoor er geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor de oprichting van de reclametotem die wordt voorzien tot tegen de rooilijn, en dat het door middel van het opleggen van een voorwaarde, die moet resulteren in het verplaatsen van deze totem teneinde aan de in het advies vastgestelde onverenigbaarheid te remediëren, geen optie is. Doordat ook wordt geoordeeld dat een nieuwe aanvraag zich opdringt.*

Terwijl

Op grond van artikel 7.5.9 VCRO, vervat in afdeling 6 “Tijdelijke regeling bindende advisering door de wegbeheerder” van hoofdstuk 5 “Vergunningenbeleid” binnen titel 7 “Diverse temporele en overgangsmaatregelen” van de VCRO, dienen o.a. alle vergunningsaanvragen die bij het college van burgemeester en schepenen worden betekend voor 31 december 2013, in afwijking van de artikelen 4.3.3 en 4.3.4 VCRO, onderworpen te worden aan de bindende advisering door de wegbeheerder, in zoverre de bij het college van burgemeester en schepenen ingediende aanvraag betrekking heeft op percelen die gelegen zijn langs gewest- of provinciewegen. Overeenkomstig het tweede lid van artikel 7.5.9 VCRO is het vergunningverlenend bestuursorgaan gebonden door het uitgebracht advies in zoverre dit advies negatief is of voorwaarden oplegt.

In de bestreden beslissing wordt vermeld dat het Agentschap Wegen en Verkeer op 28 januari 2013 een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht met betrekking tot de aflijning van de werken langs de gewestweg N43 Gent – Kortijk - Moeskroen. Dit advies luidt als volgt: ...

Ingevolge het tweede lid van artikel 7.5.9 VCRO is de vergunningverlenende overheid, dus ook de deputatie die uitspraak doet in het kader van een georganiseerd administratief beroep (cf. artikel 4.7.21 VCRO), gebonden door het bindend advies van de wegbeheerder aangezien dit advies voorwaarden oplegt. In de bestreden beslissing wordt deze gebonden bevoegdheid manifest miskend aangezien in deze beslissing wordt gesteld dat het

opleggen van een voorwaarde geen optie zou zijn en dat een nieuwe aanvraag moet worden ingediend.

Verzoekende partij wenst ook op te merken dat op grond van artikel 4.2.19 VCRO het vergunningverlenend bestuursorgaan, onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, te allen tijde aan een vergunning voorwaarden kan verbinden. Deze voorwaarden dienen dan wel voldoende precies te zijn en moeten in redelijke verhouding staan tot de vergunde handelingen. Zij moeten kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager en mogen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken een bijkomende beoordeling door de overheid. Het opleggen van voorwaarden is immers eigen aan de vergunningsplicht (F. DE PRETER, "Lasten en voorwaarden verbonden aan stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen", TROS 2003/29, 4).

Door het opleggen van een voorwaarde geeft de vergunningverlenende overheid de aanvrager te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.

In de bestreden beslissing wordt opgemerkt dat het door middel van het opleggen van een voorwaarde die moet resulteren in het verplaatsen van deze totem, geen optie is. Er wordt echter niet geduid waarom dit geen optie is. Dit standpunt bevreemdt bovendien ook gelet op het uitgebracht advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.

Ook hier kan aldus besloten worden dat de bestreden beslissing uiterst onzorgvuldig tot stand is gekomen en tevens uiterst gebrekkig gemotiveerd is, aangezien niet kan worden opgemaakt waarom deze beslissing werd genomen volledig in strijd met een bindend advies. Het bestreden besluit houdt derhalve geen rekening met de inhoud van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO (zie ook RvVb., 29 november 2011, nr. A/2011/0178) noch met de bepalingen van de formele motiveringswet van 29 juli 1991.

De eis in artikel 3 van de formele motiveringswet van 29 juli 1991 dat de gegeven motivering afdoende moet zijn, dient er net toe te leiden dat een duidelijke motivering in de individuele bestuurshandelingen wordt ingebouwd en dat iedere vorm van willekeur wordt uitgesloten (P. VAN ORSHOVEN, "Uitdrukkelijke motivering van (fiscale) bestuurshandelingen", Fiscale Koerier 1991, 506). De in casu weergegeven motivering beantwoordt hier niet aan aangezien zij niet voldoende kenbaar, noch voldoende draagkrachtig is. Er kan ook bezwaarlijk worden voorgehouden dat de in het bestreden besluit weergegeven motivering rekening houdt met de gevolgen die aan het oordeel in dit besluit gekoppeld dienen te worden. Zo wordt de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde in de bestreden beslissing niet meer relevant geacht, gelet op de vermeend onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.

...

De verwerende partij repliceert:

" ...

Het bindend karakter van een negatief advies houdt in dat de deputatie de vergunning moet weigeren. Het bindend karakter van een voorwaardelijk advies houdt in dat de deputatie de vergunning enkel kan verlenen als de voorwaarden opgelegd in het advies overgenomen worden in de vergunning, maar betekent derhalve niet dat een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend moet worden.

Het advies van de wegbeheerder spreekt zich enkel uit over de verenigbaarheid van de aanvraag met de wegen en omvat geen uitspraak aangaande de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het toepasselijke plan en de goede ruimtelijke ordening. Er kan dan ook bezwaarlijk worden gesteld dat de deputatie de stedenbouwkundige vergunning moet verlenen omwille van het voorwaardelijk gunstig advies.

Bovendien moet worden opgemerkt dat het Agentschap voor Wegen en Verkeer een voorwaardelijk gunstig advies heeft verleend met als voorwaarde dat de reclametotem op minimum 2 meter achter de rooilijn wordt ingepland. De regularisatieaanvraag voldoet hier echter niet aan, aangezien de reclametotem niet op die manier ingeplant is.

Aangezien de voorwaarde niet vervuld is van het advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer, is het niet mogelijk om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor een aanvraag die hier niet aan voldoet.

Uit het advies blijkt dat de inplantingsplaats van de totem essentieel is, zodat de deputatie terecht kon oordelen dat het opleggen van een voorwaarde die moet resulteren in het verplaatsen van de totem, geen optie is.

*De beslissing motiveert derhalve duidelijk en afdoende waarom ze geen stedenbouwkundige vergunning verleent.
...*

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

*“ ...
Verzoekende partij benadrukt evenwel dat zij geenszins wenst voor te houden dat het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer de verwerende partij zou verplichten om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen louter en alleen op grond van dit voorwaardelijk gunstig advies.*

*Verzoekende partij stelt echter dat in de bestreden beslissing noch in de memorie van antwoord door de verwerende partij aannemelijk gemaakt wordt waarom het opleggen van een voorwaarde om tot een met het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer overeenstemmende inplanting van de reclametotem te komen, geen optie is. De motivering dat de regularisatievergunningsaanvraag geen rekening houdt met een advies dat slechts naar aanleiding van deze aanvraag tot regularisatie werd afgeleverd, kan evenmin verantwoorden waarom het remediëren van deze onverenigbaarheid door het opleggen van een voorwaarde geen optie is. De verwerende partij motiveert derhalve niet waarom te dezen een nieuwe aanvraag zich opdringt, waardoor zij dan ook de hier aangehaalde bepalingen schendt.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij bekritiseert de overweging in de bestreden beslissing dat de voorwaarde in het advies van het agentschap Wegen en Verkeer niet te remediëren valt door een voorwaarde op te leggen in de bestreden beslissing.

2.

Artikel 7.5.9 VCRO bepaalt dat vergunningsaanvragen onderworpen zijn aan een bindende advisering voor zover de aanvragen betrekking hebben op percelen die gelegen zijn op minder dan dertig meter van het domein van autosnelwegen, op minder dan dertig meter van het domein van hoofdwegen of primaire wegen categorie I volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen of langs gewest- of provinciewegen. Het bindend advies verbindt het vergunningverlenend bestuursorgaan voor zover het negatief is of voorwaarden oplegt.

Het agentschap Wegen en Verkeer heeft over de aanvraag op 28 januari 2013 gunstig geadviseerd onder de voorwaarde dat de reclametotem op minimum 2 meter achter de rooilijn wordt ingeplant.

Anders dan de verzoekende partij lijkt te beweren, verplicht artikel 7.5.9 VCRO het vergunningverlenend bestuursorgaan niet een vergunning te verlenen wanneer er voorwaardelijk gunstig geadviseerd wordt. Het bepaalt enkel dat wanneer het vergunningverlenend bestuursorgaan meent een vergunning te kunnen verlenen, het daarbij de voorwaarden van de wegbeheerder moet opleggen.

Bovendien verplichten de artikelen 4.3.1 en 4.2.19 VCRO de verwerende partij niet om voorwaarden op te leggen om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de geldende bepalingen. Het betreft slechts een mogelijkheid die aan de verzoekende partij binnen haar discretionaire beoordelingsmarge wordt geboden.

De verzoekende partij betwist niet dat de reeds opgerichte reclametotem, waarvan zij de regularisatie vraagt, niet in overeenstemming is met de voorwaarde die het agentschap Wegen en Verkeer oplegt.

De verzoekende partij toont niet aan dat het kennelijk onredelijk is om te oordelen dat het opleggen van een voorwaarde geen optie is, in acht genomen het gegeven dat de voorwaarde van het agentschap Wegen en Verkeer tot gevolg heeft dat de reeds opgerichte reclametotem moet worden afgebroken en op een alternatieve plaats moet worden ingeplant.

3.

Het tweede middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Lut DE VOS en de heer Filip IDE en mevrouw CLOET is onontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 september 2016 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ