

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

ARREST

nr. S/2010/0061 van 7 juni 2011
in de zaak 2010/0340/SA/2/0317

In zake: de NV [REDACTED],

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Jos MOMBAERS en Steven VERBEKE
kantoor houdende te 3300 Tienen, O.L.V.-Broedersstraat 3
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 14 april 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 11 maart 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beernem van 8 januari 2010, waarbij aan de [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het inrichten van een zolderruimte met drie woongelegenheden, een bureau voor privédoeleinden en een logia boven de inkom, onontvankelijk verklaard.

Het betreft een perceel gelegen te Beernem, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] en bus [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend. Zij heeft enkel het aan haar gericht beroepschrift, het bestreden besluit en de kennisgeving ervan als administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 september 2010, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat An-Sofie LIMME, die loco advocaat Steven VERBEKE verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en derhalve van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 30 november 2009 (datum ontvangstbewijs) dienen de [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] een aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het inrichten van een zolderruimte met 3 woongelegenheden en op de eerste verdieping een bureau met privédoeleinden en een logia boven het inkomgedeelte.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan Brugge-Oostkust, gelegen in woongebied.

Het perceel is tevens gelegen binnen de grenzen van het op 25 juni 2009 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg Gemeentecentrum Zuid-Oost, meer bepaald in de zone voor centrumgebied.

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De aanvraag diende niet openbaar te worden gemaakt.

Uit de historiek, zoals weergegeven in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 8 januari 2010, blijkt dat op 3 juli 2009 een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor het wijzigen van een deel van het woongedeelte op de gelijkvloerse verdieping naar bureel- of handelsruimte.

De verzoekende partij stelt in 2001 een leasingcontract te hebben afgesloten met de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning enerzijds en anderzijds met twee vennootschappen die bij vonnis van 30 januari 2002 en 18 januari 2006 in staat van faillissement zijn verklaard. De aanvrager, die als hoofdelijk en ondeelbare leasingnemer in gebreke bleef om de leasingvergoedingen te betalen, is tot betaling veroordeeld. Op het onroerend goed in kwestie is uitvoerend beslag gelegd. Deze feitelijke gegevens worden door de verwerende partij niet betwist.

Het advies van 13 december 2009 van de brandweer is gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 8 januari 2010 de stedenbouwkundige vergunning onder de volgende motivering:

“ ...

De bouwwerken zijn dus hoofdzakelijk binnenverbouwingen om de 3 woongelegenheden en het bureau te creëren. Er worden tevens 4 parkeerplaatsen voorzien achteraan het perceel, toegankelijk via de [REDACTED].

De aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Gemeentecentrum Zuid-Oost.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag is ruimtelijk, planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar gezien de verbouwingen hoofdzakelijk binnen het bestaande volume plaats vinden en dus niet storend is voor het straatbeeld en de omgeving.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 25 februari 2010 bij de verwerende partij beroep aan.

Dit beroep wordt met de beslissing van 11 maart 2010 door de verwerende partij onontvankelijk verklaard onder de volgende motivering:

“ ...

Artikel 7.5.8 §2 lid 4 Codex bepaalt dat beroepsdossiers die bij de deputatie worden betekend vanaf 1 september 2009 volledig worden behandeld overeenkomstig de regelingen vastgelegd bij of krachtens artikel 4.7.21 tot en met 4.7.25 van de Codex.

Overeenkomstig artikel 1 §1,3° van het beroepenbesluit dient het beroepschrift een inhoudelijke argumentatie te bevatten in verband met de onregelmatigheid van de bestreden beslissing. Deze vereiste is voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

Het beroepschrift bevat weliswaar een uitgebreide omschrijving van de hinder of nadelen die beroeper meent te kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Evenwel wordt geen enkel inhoudelijk argument aangehaald dat de beslissing van het schepencollege met een onregelmatigheid zou zijn bekleed.

Bijgevolg moet worden besloten dat het ingestelde beroep onontvankelijk is.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, bij aangetekende brief van 15 maart 2010, betekend aan de verzoekende partij.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 14 april 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft hoedanigheid en belang

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij meent over een evident belang te beschikken bij het beroep aangezien zij beslagleggende schuldeiser is van één van de aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning. Ze verwijst verder naar artikel 4.8.16, §1, 3° VCRO om haar belang bij het beroep aan te tonen.

De verwerende partij roept evenwel de onontvankelijkheid van de vordering in omdat de hoedanigheid van beslagleggende schuldeiser van één van de houders van de stedenbouwkundige vergunning niet kan aanzien worden als een rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadeel in de zin van artikel 4.8.16, §1, 3° VCRO. De verwerende partij verwijst hiertoe naar de memorie van toelichting.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vooreerst vast dat uit stuk 1, gevoegd bij het verzoekschrift, blijkt dat de bevoegde personen van de NV [REDACTED], conform de statuten, op 14 april 2010 hebben beslist om in rechte te treden en advocatenkantoor MOMBAERS, VERBEKE & PARTNERS BVBA, voor wie optreedt advocaat Steven VERBEKE, hebben gemachtigd om het beroep in te stellen.

De Raad stelt voorts vast dat de verzoekende partij zich beroept op artikel 4.8.16, §1, 3° VCRO, doch dat de verwerende partij het bestaan van enige rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen in hoofde van de verzoekende partij ontkent.

De Raad merkt op dat de verzoekende partij, in haar hoedanigheid van beslagleggende schuldeiser en naamloze vennootschap, inderdaad geen “zintuiglijke hinder” kan ondergaan zoals omschreven in de Memorie van Toelichting (Stuk 2011 (2008-2009)- nr. 1, p. 186, nr. 554), te weten visuele hinder, hinder ingevolge de slechte functionele inpasbaarheid in de omgeving, geluidshinder, trillingshinder, geurhinder, stofhinder, rookhinder, stralingshinder of lichthinder.

De Raad is evenwel van oordeel dat de verzoekende partij in deze in principe geen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen dient te bewijzen. De verzoekende partij beschikt immers over een evident procedureel belang.

Conform artikel 4.8.1, tweede lid, 1° VCRO spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege immers uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. In de memorie van toelichting wijst de decreetgever er in dit verband bijkomend op dat het begrip ‘vergunningsbeslissingen’ betrekking heeft op de krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening genomen beslissingen in de vergunningsprocedure. Hieronder wordt niet enkel de toekenning of de weigering van een vergunning begrepen, maar ook bijvoorbeeld het onontvankelijk verklaren van een administratief beroep (*Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, blz. 195, nr. 570).

De verzoekende partij heeft op 25 februari 2010 administratief beroep aangetekend tegen de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 8 januari 2010.

De omstandigheid dat het administratief beroep door de verwerende partij onontvankelijk werd verklaard wegens het ontbreken van inhoudelijke argumenten doet geen afbreuk aan het recht van de verzoekende partij om een jurisdictioneel beroep in te stellen bij de Raad.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert, heeft de verzoekende partij wel degelijk een belang, minstens een louter procedureel belang bij de onderhavige procedure. De vraag of het administratief beroep al dan niet terecht onontvankelijk werd verklaard is irrelevant in het kader van de beoordeling van het rechtens vereiste belang. Iedere verzoekende partij wiens administratief beroep door de deputatie onontvankelijk werd verklaard, heeft een potentieel belang bij het door haar ingesteld beroep bij de Raad. Een procedure bij de Raad kan immers potentieel leiden tot de vernietiging van de voor haar nadelige beslissing van de deputatie.

De verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid VCRO.

De exceptie van de verwerende partij dient te worden verworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van artikel 4.8.13 VCRO en artikel 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

De verzoekende partij meent, in haar hoedanigheid van beslagleggende schuldeiser, een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te lijden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing aangezien door de uitvoering van de werken de verkoopprocedure onherroepelijk zal worden bemoeilijkt, met bijkomende kosten en uitstel van verkoop tot gevolg. Al hetgeen wat aan de verkoop is voorafgegaan aan proceduremaatregelen, zoals bijvoorbeeld het opstellen van de lastencohier, zal moeten worden overgedaan. Bovendien vreest de verzoekende partij dat de werken, eenmaal aangevat, niet meer zullen worden uitgevoerd en dat het pand tijdens de werken niet meer voor bezichtiging toegankelijk zal zijn. Ze licht dit als volgt toe:

“ ...

Bij niet schorsing van de bestreden beslissing zouden de verbouwingswerken kunnen worden aangevat door aanvragende partij.

De voorgaanden in het dossier (supra) tonen aan dat de aanvragende partij alle mogelijke procedures en vertragingen heeft aangewend om de openbare verkoop van het onroerend goed tegen te houden, getuige eveneens huidige procedure...

Bij uitvoering van de werken, ondanks het ingestelde beroep, wordt de verkoopprocedure definitief en onherroepelijk bemoeilijkt.

Al hetgeen de verkoop is voorafgegaan aan proceduremaatregelen zal moeten worden overgedaan, gelet op het de fysieke wijziging van het pand (lastencohier, ed.)

Uitstel van de verkoop gaat ook tot gevolg hebben dat er bijkomende kosten worden gegenereerd en dat verzoekende partij andermaal gedurende meerdere maanden onbetaald zal blijven.

Daarenboven bestaat het risico erin dat de verbouwingswerken worden aangevat en niet worden afgewerkt en dat het verkochte goed structurele wijzigingen ondergaat die de verkoop niet meer mogelijk maken, minstens een negatief resultaat op de realisatie van het pand tot gevolg zal hebben.

Bovendien zullen de werken, die worden aangevat tijdens de beslagprocedure, tot gevolg hebben dat het pand niet meer toegankelijk zal worden ten einde dit te kunnen bezichtigen.

... Uit de gegeven feiten blijkt duidelijk het nadeel dat verzoekster dreigt te ondergaan en tevens het moeilijk te herstellen karakter van dit nadeel. Een verdere uitvoering zou immers het tussengekomen beslag volkomen onderuit halen, daar de goederen na beslag volledig onbeschikbaar worden. Immers zal door de werkzaamheden de roerende structuur van het gebouw worden geraakt, wat volledig een strijd is met de onbeschikbaarheid van de goederen.

...

De verwerende partij antwoordt hierop dat het hernemen van de proceduremaatregelen een financieel nadeel uitmaakt, dat in beginsel niet moeilijk te herstellen is. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij louter hypothetisch poneert, zal de uitvoering van de werken bovendien wel degelijk in een verbetering van het onroerend goed resulteren, wat ook de waarde van het pand ten goede komt. Dit wordt als volgt toegelicht:

...

Het feit dat de proceduremaatregelen voor de verkoop opnieuw moeten worden hernomen, met uitstel van verkoop en bijkomende kosten tot gevolg, kan bovendien niet als moeilijk te herstellen nadeel worden aanzien. Een financieel nadeel is in beginsel niet moeilijk te herstellen. (R.v.St., 28 juni 2002, nr. 108.597; 23 februari 1999, nr. 78.884; 3 mei 2002, nr. 106.336)

De stelling dat er een risico bestaat dat de verbouwingswerken de verkoop van het goed niet meer mogelijk maken is louter hypothetisch. Bovendien blijkt uit de stedenbouwkundige vergunning (inrichten van een zolderruimte met 3 woongelegenheden, een bureau en een loggia) dat er geenszins sprake is van structurele ingrepen in het gebouw. Meer nog, de uitvoering van de werken wijzen eerder op een verbetering van het onroerend goed wat kan resulteren in het realiseren van een meerwaarde aan het onroerend goed.

Tenslotte mogen de opgeworpen nadelen niet het gevolg zijn van het eigen optreden van verzoekende partij. De bestreden beslissing heeft namelijk het beroep van verzoekende partij onontvankelijk verklaard omdat het beroepschrift niet was ingediend conform het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009. De opgeworpen nadelen – indien die zich überhaupt zouden voordoen – zijn dan ook niet het gevolg van de bestreden beslissing, maar van het eigen onzorgvuldig optreden van verzoekende partij.

...

Beoordeling door de Raad

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*).

Dit betekent dat de Raad slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal overgaan op voorwaarde dat de verzoekende partij aantoont:

- a. dat zij bij een eventuele tenuitvoerlegging een persoonlijk ernstig nadeel zal ondervinden, wat inhoudt dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto dient aan te duiden,
- b. en dat dit nadeel moeilijk herstelbaar is.

Dit alles moet de verzoekende partij doen aan de hand van concrete feiten en gegevens opgenomen in het inleidend verzoekschrift. Met later bijgebrachte stukken kan, gelet op artikel 4.8.22 VCRO, géén rekening worden gehouden. Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing.

De verzoekende partij roept volgende elementen in als zijnde het moeilijk te herstellen ernstig nadeel:

- het hernemen van de proceduremaatregelen voor de verkoop, tot gevolg het uitstel van verkoop, bijkomende kosten en het andermaal gedurende meerdere maanden onbetaald blijven
- het risico dat de werken, eens aangevat, niet beëindigd worden
- de niet toegankelijkheid van het pand tijdens de bouwwerken, ten nadele van de verkoop.

De Raad stelt vast dat de door de verzoekende partij ingeroepen nadelen alle ernst missen.

De verzoekende partij dient de nadelen aan te tonen die zij meent te lijden ten gevolge van de bestreden beslissing. De bestreden beslissing is het besluit van de deputatie van 11 maart 2010 waarbij het door de verzoekende partij ingestelde administratief beroep onontvankelijk werd verklaard. Deze bestreden beslissing van 11 maart 2010 is de in laatste administratieve aanleg genomen beslissing die de ingeroepen nadelen moet doen ontstaan.

In zoverre het onontvankelijk verklaren van het administratief beroep, ingevolge artikel 4.7.21, §8 VCRO tot gevolg heeft dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht herneemt, moet worden vastgesteld dat het bestreden besluit op zich niet kan gekwalificeerd worden als een stedenbouwkundige vergunning in de strikte zin van het woord.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij als beslagleggende schuldeiser van een van de aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning, in staat voor de realisatie van het gelegde beslag.

Door het onontvankelijk verklaren van het administratief beroep heeft de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 8 januari 2010 haar rechtskracht hernomen, waarbij de stedenbouwkundige vergunning aan de [REDACTED] en diens bestuurder mevrouw [REDACTED] werd verleend voor het inrichten van een zolderruimte met 3 woongelegenheden op de eerste verdieping, een bureau met privédoeleinden en een logia boven het inkomgeheel.

Art. 4.2.22, §1 VCRO bevestigt dat een stedenbouwkundige vergunning een zakelijk karakter heeft.

Gelet op dit zakelijk karakter betekent dit dat deze in rechtskracht hernomen stedenbouwkundige vergunning niet gebonden is aan de persoon of de NV die de vergunning heeft verkregen, maar verbonden is met de woning waarop de vergunning betrekking heeft.

Het door de verzoekende partij gelegde uitvoerende beslag op het onroerend goed, voorwerp van de stedenbouwkundige vergunning, heeft dan ook tot gevolg dat de beslagene, *in casu* de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning, het recht verliest om nog vrij over het in beslag genomen onroerend goed te beschikken, én tevens het recht verliest om de stedenbouwkundige vergunning, die verbonden is aan dit onroerend goed, ten uitvoer te leggen.

De door de verzoekende partij ingeroepen nadelen zijn dan ook niet bestaande.

Daarentegen dient gesteld te worden dat de door de verzoekende partij ingeroepen nadelen eerder van financiële aard zijn en niet het gevolg zijn van de bestreden beslissing van de verwerende partij, maar veeleer het gevolg zijn van een contractuele wanprestatie vanwege de NV AMVO en de daaruit voortvloeiende beslagprocedure. Deze contractuele relatie is uiteraard vreemd aan de administratieve vergunningsprocedure.

Er is bijgevolg niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

Gelet op het zakelijk karakter van deze stedenbouwkundige vergunning stelt de Raad vast dat de verzoekende partij eveneens een louter procedureel belang heeft nu de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning juist omwille van het gelegde beslag niet meer over de woning, en de daarop rustende stedenbouwkundige vergunning, kan beschikken.

B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen

Aangezien in het vorige onderdeel werd vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aannemelijk maakt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek van de redenen die de schorsing van de bestreden beslissing kunnen rechtvaardigen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing wordt verworpen.
2. De verwerende partij wordt bij toepassing van art. 4.8.15 VCRO verzocht, binnen de veertien dagen na de betekening van huidig arrest, het volledige, originele administratief dossier van de aanvraag te bezorgen.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 juni 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier .

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS