

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0047 van 1 april 2014
in de zaak 1314/0064/SA/3/0105

In zake: de nv **IMMO COTTAGE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Piet ROTSAERT
kantoor houdende te 8700 Tielt, Beernegemstraat 2
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen:*

1. het **college van burgemeester en schepenen** van de **gemeente LAARNE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
mevrouw Anneleen DE RUYCK
kantoor houdende te 9940 Evergem, Valeer Van Kerkhovestraat 2
waar woonplaats wordt gekozen

2. de heer **Danie VERHOFSTÉ**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Jan BELEYN en Elias GITS
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 6/24
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 september 2013, geregulariseerd met een aangetekende brief van 20 november 2013, de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 1 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van de eerste tussenkomende partij van 11 april 2013 onontvankelijk verklaard.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van de eerste tussenkomende partij van 11 april 2013, waarbij aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een bedrijfsgebouw voor schrijnwerkerij, haar rechtskracht herneemt.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te Kalken (Laarne), Dendermondsesteenweg en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 875A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 18 maart 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij, mevrouw Anneleen DE RUYCK die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Elias GITS die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verzoekende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verzoekende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente LAARNE verzoekt met een aangetekende brief van 22 januari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 februari 2014 de eerste tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

2.

De heer Danie VERHOFSTÉ verzoekt met een aangetekende brief van 28 januari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 februari 2014 de tweede tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

De Raad stelt vast dat de tweede tussenkomende partij, hoewel daartoe uitgenodigd met een brief van de griffie van de Raad van 27 februari 2014, het verschuldigde rolrecht niet, minstens laattijdig, heeft betaald.

Gelet op het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, krijgt de tweede tussenkomende partij evenwel de mogelijkheid om in haar schriftelijke uiteenzetting zoals bedoeld in artikel 4.8.19 VCRO en artikel 29, § 2 Procedurebesluit toelichting te geven over de redenen van de niet-tijdige betaling van het rolrecht en te duiden waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zouden uitmaken.

Voorgaande overwegingen verhinderen evenwel niet dat, mede gelet op het principiële voorlopig karakter van de in het kader van de beoordeling van een vordering tot schorsing gedane vaststellingen, de niet-tijdige betaling van het verschuldigde rolrecht door de tweede tussenkomende partij tot gevolg heeft dat de tussenkomst onontvankelijk is voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft en dat derhalve geen rekening kan gehouden worden met de standpunten van de tweede tussenkomende partij bij de beoordeling ervan.

De tweede tussenkomende partij kon op de openbare zitting van 18 maart 2014 immers geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling aangaande de niet-tijdige betaling van het rolrecht geven.

IV. FEITEN

Op 27 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede tussenkomende partij bij de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“een bedrijfsgebouw”*.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Lokaal bedrijventerrein Dendermondsesteenweg’, goedgekeurd met een besluit van de deputatie Oost-Vlaanderen van 9 augustus 2007, meer bepaald in een ‘zone voor lokale bedrijvigheid op kleine percelen’.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De brandweer van Wetteren brengt op 10 maart 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De eerste tussenkomende partij verleent op 11 april 2013 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij en motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het perceel, waar de aanvraag op van toepassing is, grenst in het oosten aan de interne wegenis van het nieuwe lokale bedrijventerrein in Kalken. In het zuiden grenst lot 21 van het bedrijventerrein waarvoor recent een stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd voor het bouwen van een bedrijfsgebouw. In het noorden en westen grenst het perceel aan een zone voorlineaire groenassen.

De aanvraag is gelegen in een zone voor lokale bedrijvigheid op kleine percelen.

De aanvraag voorziet in het bouwen van een bedrijfsgebouw: een schrijnwerkerij van 30.00m x 28.00m met een plat dak met een hoogte van 6,90m. Vooraan in het gebouw wordt voorzien in een inkomsas, technische ruimte en magazijn (totaal 11,60m x 3,92m), een refter (2,59 x 4,70) en een bureel van +/- 24m² in functie van het normaal functioneren van het bedrijf. De nevenfuncties overschrijden de maximale bezettingsgraad voor nevenbestemmingen(30%) niet.

Aan de linkerzijde op de verdieping bevindt zich de woongelegenheid van 212m².

Aan de rechterzijde van het gebouw wordt een luifel aangebouwd met een breedte van 2,75m en een vrije hoogte van 5.00m.

Het gebouw heeft bouwvrije zijdelingse stroken van minimum 4,00m.

Het gebouw wordt opgetrokken in betonpanelen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Op 10/03/2013 bracht het gemeentelijke brandweerkorps een gunstig advies uit.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde plan.

De impact van het bedrijf op de mobiliteit is reëel en is een van de redenen voor het vestigen op het daartoe bestemde industrieterrein.

De werken zijn qua volume, inplanting, stijl, dakvorm en materialen aanvaardbaar in de context, mits rekening wordt gehouden met de bijzondere verkoopvoorwaarden die het gebruik van een aardekleur opleggen voor elk zichtbaar geveldeel.

Om deze redenen is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De niet-bebouwde en niet- verharde delen van het bedrijfsp perceel dienen te worden ingericht als groenzones. De groenaanleg heeft een afschermende en esthetische functie. Aanplanten van het groen gebeurt ten laatste in het plantseizoen volgend op de aanvraag. De groenzone kan helpen bij het bufferen op eigen terrein van het regenwater.*
- Per bedrijfsp perceel zijn maximum 2 afzonderlijke toegangen mogelijk. Bovendien kan maximum 50% van de perceelsgrens aan de straatzijde als toegang worden ingericht.*
- De verkoopvoorwaarden die horen bij de gronden in het lokale bedrijventerrein, vermelden dat de gebouwen moeten worden afgewerkt in aardekleuren. Het kleur en materiaalgebruik is voor de rest vrij.*
- De voorwaarden uit het advies van de brandweer zijn strikt na te leven. Het plaatsen van een septische put is verplicht.*

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 21 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 juli 2013 om dit beroep onontvankelijk te verklaren.

Na de hoorzitting van 16 juli 2013 beslist de verwerende partij op 1 augustus 2013 om het beroep onontvankelijk te verklaren en de beslissing van de eerste tussenkomende partij van 11 april 2013 haar rechtskracht te laten hernemen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2. Motivering

2.1 De juridische aspecten

Volgens artikel 4.7.21, §2, 2° van de codex kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, beroep instellen bij de deputatie.

De modaliteiten waaraan een beroepschrift moet voldoen om ontvankelijk te zijn, werden verder uitgewerkt in het besluit van de Vlaamse Regering van 24^ojuli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

Artikel 1, §1, 3° van dit besluit bepaalt dat, op straffe van onontvankelijkheid, het beroepschrift het volgende moet bevatten:

"een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen."

Appellant is eigenaar van een villa die gelegen is langsheen de Dendermondsesteenweg 58 te Kalken, zijnde het kadastraal perceel sectie B nrs. 840a en 840e. Het perceel van appellant bevindt zich op bij de 130m afstand van het bouwperceel, tussenin bevindt zich onder meer nog het bedrijf RiPa (tegelimport), woonhuizen, en het bedrijf SISMO N.V.(bouwelementenfabrikant).

In het beroepschrift stelt appellant onder meer dat een deel van zijn grond werd onteigend om te dienen als buffer bij de bedrijvenzone, dat derhalve de inbuffering als noodzakelijk gezien wordt door de overheid, dat een voorgaande vergunning werd geweigerd omdat een globaal inplantingsplan ontbreekt terwijl het RUP waarin de aanvraag gelegen is dit eist, dat de beheers- en beleidsvoorschriften van het RUP stellen dat eerst het openbaar domein dient ontwikkeld, voordat de bedrijvenzones kunnen ontwikkeld worden, met inbegrip van de groenzones, dat de aanplanting nog niet is gebeurd, noch de garantie hiertoe bestaat, terwijl de voorschriften van het RUP dit vragen, dat aan de voorafgaande voorwaarden om de vergunning te kunnen afleveren niet is voldaan, dat de vergunning niets voorziet omtrent de verplicht gestelde waterbuffer van min. 220m³ per hectare verharde oppervlakte, noch de conformiteit met

dit voorschrift werd afgetoetst, dat het RUP (onder deelzone 8) voorziet in 6 loten, terwijl er 4 loten werden verkocht en er extra wegenis werd aangelegd om deze te bedienen, wat niet overeenkomt met het RUP, dat er derhalve geen ernstige aftoetsing met het RUP is geschied.

Appellant omschrijft zijn 'belang' en 'hinder' als volgt: "...

Consultatie van dat plan leert dat het de afbakening en buffering van het bedrijventerrein door het betrokken perceel loopt.

Het spreekt voor zich dat IMMO COTTAGE als eigenaar van de villa met bijhorende grond, gelegen aan de Dendermondsesteenweg 58 te KALKEN er wel degelijk belang bij heeft om de bestreden bouwvergunning aan te vechten.

IMMO COTTAGE heeft minstens een onrechtstreeks belang, vermits in alle objectiviteit mag verwacht worden dat het woonklimaat en derhalve de marktwaarde van de woning aan de Dendermondsesteenweg negatief beïnvloed zal worden door de hier aangevochten vergunning, alleszins wanneer deze vergunning gerealiseerd zou worden zonder de opgelegde voorafgaande buffering."

De duiding van het belang van appellant wordt gekenmerkt door vaagheid en nadelen die geen verband houden met onderhavige aanvraag. Het belang wordt bovendien al te summier omschreven.

Tot slot kan de ingeroepen hinder, waarop appellant zich beroept om een belang aan te tonen, niet door een rechtspersoon worden ervaren.

Blijkens haar statuten is appellant een naamloze vennootschap, die tot doel heeft: "Het beheer van het ingebracht en aangekocht vermogen, met uitsluiting van de handelingen als vastgoedhandelaar, met inbegrip van de wederbelegging van de fondsen die eruit voortvloeien, alsmede alle verrichtingen en verhandelingen van alle aard die rechtstreeks of onrechtstreeks bij dit doel aansluiten of de uitbreiding ervan kunnen bevorderen."

De beweerde aantasting van het woonklimaat van een onderdeel van het ingebracht en aangekocht vermogen hindert IMMO COTTAGE op geen enkele wijze de activiteiten uit te oefenen die zij zich tot doel heeft gesteld. Enig rechtstreeks of onrechtstreeks nadeel vloeiend uit de stedenbouwkundige vergunning is dan ook onbestaand. Het goed is overigens ruimtelijk en functioneel verwijderd van het perceel van de aanvraag.

Subsidiair kan nog worden medegedeeld dat het gemeentebestuur heeft bevestigd:

"-Dat er een inrichtingsplan (beplantingsplan) bestaat, en dat dit plan als nummer GV/92710901/OW/1.5 deel uitmaakt van het bestek

-Dat er een aannemer is aangesteld en aan het werk is

-Dat de lineaire groenassen en de zone voor landschappelijke vormgeving zijn aangelegd (het grondwerk is uitgevoerd)

-Dat de fase van het inzaaien van gras lopende is en dat de volledige aanplant zal gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen (momenteel is het niet realistisch om aanplantingen te doen: het risico op afsterven van de beplanting buiten het plantseizoen is te groot; het standaardbestek 250 voor de wegenbouw voorziet hier trouwens ook in).

-Dat bijgevolg gegarandeerd kan worden dat de groenvoorziening zal worden uitgevoerd in het eerstvolgende plantseizoen"

Uit plaatsbezoek blijkt ook dat deze werken zich aan het voleindigen zijn.

Appellant toont in het beroepschrift niet op ernstige wijze aan welke 'rechtstreekse of onrechtstreekse hinder' hij door huidige aanvraag kan ondervinden.

De 'hinder en nadelen' die appellant hierboven inroept hebben geen persoonlijk karakter. In principe kan dergelijke vorm van 'hinder' ingeroepen worden door iedere burger zodat het beroep van appellant als een actio popularis dient te worden aanzien. Het ingeroepen belang mag niet opgaan in het belang dat iedere burger heeft bij de handhaving van de wettigheid (BAERT J. en DEBERSAQUES G., 'Ontvankelijkheid', Die Keure, 1996, nr. 222).

Appellant blijft dan ook in gebreke aan te tonen dat hij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ondervindt uit de bestreden beslissing, zodat zijn beroep onontvankelijk dient te worden verklaard.

Conclusie

Het derdenberoep dient als onontvankelijk verworpen te worden.

De bestreden beslissing kan haar rechtskracht hernemen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomen de partijen betwisten het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de tussenkomen de partijen slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De griffie van de Raad heeft met een aangetekende brief van 27 februari 2014 de verzoekende partij opgeroepen om te verschijnen op de zitting van 18 maart 2014 waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Hoewel behoorlijk opgeroepen, is de verzoekende partij niet verschenen, noch vertegenwoordigd op de zitting van 18 maart 2014.

Gegeven voorgaande vaststellingen en gelet op artikel 4.8.17 VCRO verwerpt de Raad de vordering tot schorsing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Danie VERHOFSTE is onontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad verwierpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.
4. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0064/SA/1/0105.
5. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 1 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER