

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0038 van 5 februari 2013
in de zaak 1112/0629/A/1/0561

In zake:

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Koen GEELLEN en Chiel SEMPELS
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkommende
partij:*

het college van burgemeester en schepenen van de **stad HAMONT-ACHEL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Stijn VERBIST
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf Van Hoornestraat 51
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 april 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 1 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hamont-Achel van 8 december 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van het verbouwen van een zonevreemde woning en van een tuinhuis.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 december 2012, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Henriette STASSEN, die loco advocaten Koen GEELLEN en Chiel SEMPELS verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Pieter THOMAES, die loco advocaat Stijn VERBIST verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

Het college van burgemeester en schepenen van de stad HAMONT-ACHEL verzoekt met een aangetekende brief van 11 juli 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 13 september 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 16 september 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij de tussenkomen de partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van een woning + tuinhuisje”*.

Voor de uitgevoerde werken, namelijk het verbouwen/in stand houden van een oude constructie (19 x 7 meter) tot woongelegenheid (7 x 8 meter met een veranda op de plaats van een afgebroken gedeelte) en een afzonderlijke houten berging links achter, is op 8 juli 2008 een proces-verbaal opgesteld en een mondeling bevel tot staken van de werken gegeven. Op 15 juli 2008 bekrachtigt de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur deze beslissing.

Op 14 januari 2010 volgt een nieuw mondeling bevel tot staken van de werken evenals van het gebruik. De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur bekrachtigt deze beslissing op 19 januari 2010 en vordert op 26 maart 2010 het herstel in de oorspronkelijke staat door de afbraak/verwijdering van het tot woning verbouwde landbouwgebouw met veranda en houten berging, verharding – inclusief eventuele vloerplaat en fundamente – en moestuin. De Hoge

Raad voor het Handhavingsbeleid brengt op 23 april 2010 een niet-eensluidend advies uit omwille van het gebrek aan duidelijkheid over het verschil tussen de thans bestaande toestand en de vroegere situatie. De procureur des Konings klasseert de zaak uiteindelijk zonder gevolg.

Op 31 augustus 2010 is vastgesteld dat het gebruik is voortgezet, ondanks het stakingsbevel, met een administratieve boete als gevolg.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgestelde gewestplan 'Neerpelt - Bree', gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen zijn eveneens gelegen in vogelrichtlijngebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 oktober 2011 tot en met 3 november 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Limburg, adviseert ongunstig op 28 september 2011.

De NMBS Holding adviseert gunstig op 5 oktober 2011.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert voorwaardelijk gunstig op 27 oktober 2011.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 2 december 2011.

De tussenkomende partij weigert op 8 december 2011 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij:

" ...

Gelet op de foto's gemaakt tijdens de vaststelling van de bouwinbreuk waarop te zien is dat er constructieve elementen zoals de dakconstructie en draagbalken boven de ramen vervangen werden; dat dit erop wijst dat de bestaande toestand niet voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit;

Overwegende dat ook op de plannen aangegeven wordt dat de dakconstructie is opgebouwd uit sandwichpanelen; dat dit wijst op een grondige vernieuwing ingevolge de stabiliteit van de bestaande toestand;

Overwegende dat het pand bijgevolg als verkrot dient beschouwd te worden en dus niet voldoet aan artikel 4.4.23, 1^ob VCRO;

Overwegende dat na de vaststelling van de bouwinbreuk op 08/07/2008 het gebouw grotendeels vernield werd door een brand, dat, uitgaande van de stelling van de bouwheer dat het gaat over een zonevreemde woning, bijgevolg sindsdien eveneens artikel 4.4.21 VCRO van toepassing is;

...

Overwegende dat niet voldaan wordt aan punt 1°; dat er immers geen sprake is van bewoning gezien er geen woongelegenheden was en er geen inschrijving is geweest in het pand sinds 1956;

Overwegende dat eveneens niet voldaan wordt aan punt 4° aangezien vóór de beschadiging er geen (vergunde) woongelegenheden was en bijgevolg het aantal woongelegenheden verhoogd is met één;

...

Overwegende dat ... artikel 4.4.22 VCRO van toepassing is;

...

Overwegende dat er geen sprake kan zijn van een uitbating gezien de toestand op dat moment een wederrechtelijk verkregen toestand is ingevolge het doorbreken van het stilleggen van de werken;

Overwegende dat tevens het bouwvolume van de herstellende constructie niet beperkt is gebleven tot het vergunde of vergund geachte zijnde volume gelet op de uitbreiding met veranda en het tuinhuis;

Overwegende dat er dus niet voldaan is aan punt 1 en 3;

Overwegende dat er zowel in toepassing van artikel 4.4.21 en artikel 4.4.22 VCRO geen vergunning kan verleend worden;

...

Overwegende dat mede door de buitenaanleg de site een residentieel karakter heeft gekregen, in de rand van dit open landbouwgebied; dat hiermee de goede ruimtelijke ordening ter plaatse wordt geschaad.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 29 december 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 januari 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 7 februari 2012 beslist de verwerende partij op 1 maart 2012 als volgt het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“...

Overwegende dat volgens de info van de gemeente het gebouw slechts bewoond is geweest tot 1956; dat de aanpalende schuur in de loop der jaren is afgebroken;

Overwegende dat het goed in 2005 het voorwerp uitmaakte van een vergunningsaanvraag door de heer en mevrouw [REDACTED] voor het bouwen van paardenstallen en een bedrijfswoning, die door het college van burgemeester en schepenen werd geweigerd; dat het beroep hiertegen door de deputatie werd verworpen;

dat in 2007 door de heer [REDACTED] een vergunning werd verkregen voor het verbouwen van een bestaande woning op het aanpalende perceel 14K6; dat op het bijhorende perceel 14L6 door de deputatie in 2007 een vergunning werd verleend voor het verbouwen van een bestaande schuur tot paardenstalling; dat hierbij belangrijk was dat als adres voor de aanvraag eveneens [REDACTED] werd opgegeven, terwijl huidige aanvraag ook wordt gesitueerd op het huisnummer 1;

Overwegende dat door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt aangehaald dat het pand waarvoor de regularisatie wordt aangevraagd in het bevolkingsregister genoteerd stond als huisnummer 3; dat dit huisnummer sinds 1956 niet meer bewoond en niet meer in gebruik is; dat de voorgelegde historiek van bewoning van het huisnummer 1 dus niet op het betreffende pand slaat; dat dit ook blijkt uit de eerder verleende vergunningen voor het verbouwen van een woning en stallen op het aanpalende perceel 14K6, die werden aangevraagd onder huisnummer 1, eveneens op naam van meneer [REDACTED]; dat men geen zelfde huisnummer kan opgeven voor 2 verschillende panden;

Overwegende dat het betreffende pand volgens de info van de gemeente door de aanvrager wordt gebruikt als tijdelijk verblijf voor zijn gasten;

Overwegende dat het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar eveneens verwijst naar de foto's die werden gemaakt tijdens de vaststelling van de bouwinbreuk, waarop te zien is dat er constructieve elementen zoals de dakconstructie en draagbalken boven de ramen vervangen werden; dat daarnaast door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar werd gesteld dat het gebouw in 2008 grotendeels vernield werd door brand; dat de stabiliteit van het gebouw derhalve ernstig in vraag wordt gesteld; dat de uitgevoerde stabiliteitswerken betrekking hadden op een zonevreemd gebouw in functie van de omvorming tot woning;

Overwegende dat de basisrechten voor zonevreemde constructies overeenkomstig artikel 4.4.10 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing zijn op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies; dat de bestemming van wonen echter niet als vergund kan beschouwd worden; dat door de ingrijpende werken die gebeurd zijn ook na de vernieling door brand, het gebouw niet meer als hoofdzakelijk vergund kan beschouwd worden; dat terecht door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt gewezen op het feit dat geen gebruik kan gemaakt worden van artikel 4.4.22 houdende de mogelijkheden om door brand vernielde gebouwen alsnog te herstellen;

Overwegende dat dient geconcludeerd te worden dat de aanvraag niet in aanmerking komt voor vergunning;

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij betwist de tijdigheid van het beroep, omdat de verwerende partij zelf in haar antwoordnota stelt dat zij de bestreden beslissing betekend heeft met een aangetekende brief van (vrijdag) 2 maart 2012, zodat de verzoekende partij deze brief uiterlijk op maandag 5 maart 2012 moet ontvangen hebben en (donderdag) 19 april 2012 de laatst mogelijke dag is voor het instellen van beroep met een beveiligde zending.

De verzoekende partij stelt dat zij de bestreden beslissing pas op woensdag 7 maart 2012 ontvangt, zodat zij alleszins tijdig beroep heeft ingesteld op vrijdag 20 april 2012: de laatst mogelijke dag voor het instellen van beroep met een beveiligde zending is 21 april 2012, maar omdat dit een zaterdag is, verschuift dit naar maandag 23 april 2012.

Beoordeling door de Raad

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing aan de verzoekende partij betekend met een niet gedateerde aangetekende brief waarop rechts onderaan als datumstempel '6 maart 2012' vermeld is: hetzelfde geldt voor de brief waarmee de verwerende partij de bestreden beslissing bezorgd heeft aan de tussenkomende partij.

Noch het door de verwerende partij neergelegd administratief dossier, noch de door de verzoekende partij en de tussenkomende partij neergelegde stavingstukken bevatten een document dat de Raad moet toelaten te onderzoeken of, en zo ja wanneer, de verwerende partij de bestreden beslissing effectief met een beveiligde zending betekend heeft.

De Raad oordeelt dat er geen sluitende aanwijzingen zijn van de laattijdigheid van het instellen van het beroep.

Integendeel: niet alleen blijft de tussenkomende partij in gebreke te bewijzen dat en wanneer de verwerende partij de bestreden beslissing effectief met een beveiligde zending betekend heeft, maar de verwerende partij betwist zelf de tijdigheid van het beroep niet.

Meer nog: uit de op de niet gedateerde aangetekende brief, waarmee de verwerende partij de bestreden beslissing betekent aan de verzoekende partij en de tussenkomende partij, rechts onderaan aangebrachte datumstempel '6 maart 2012', kan afgeleid worden dat de verzoekende partij tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 20 april 2012.

De exceptie wordt niet aangenomen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en beschikt dus krachtens artikel 4.8.16 §1, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

2.

De verwerende partij werpt op dat de beslissing van de verzoekende partij van 17 april 2012 om in rechte te treden ondertekend is door een 'afgevaardigd bestuurder', wiens mandaat al sinds 2010 beëindigd is.

Met haar wederantwoordnota brengt de verzoekende partij bijkomend een overzicht bij van de publicaties in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, waaruit blijkt dat zij, met uitzondering van de jaarrekeningen, geen akten meer neergelegd heeft sinds het benoemingsbesluit van haar 'afgevaardigd bestuurder' (B.S. 27 januari 2005).

Volgens de verzoekende partij vergist de verwerende partij zich omdat:

- 1) deze 'afgevaardigd bestuurder' met zijn beslissing om in rechte te treden alleen de beslissing van de Raad van Bestuur van de verzoekende partij bevestigt
- 2) uit artikel 1991 en 2010 B.W. blijkt dat een ontslagnemende bestuurder, wanneer zijn mandaat verstrijkt, dit verder waarneemt tot in zijn vervanging is voorzien en zolang het vennootschapsbelang dit vereist.

Beoordeling door de Raad

1. Vaststellingen

1.1

De verzoekende partij heeft een afschrift van haar statuten, een afschrift van de akte van de aanstelling van haar organen en een beslissing van 17 april 2012 'tot het instellen van een procedure', ondertekend door de heer [REDACTED] als afgevaardigd bestuurder, bij haar verzoekschrift gevoegd.

1.2

De statuten van de verzoekende partij bepalen niets met betrekking tot de continuering van de bestuursmandaten, maar integendeel uitdrukkelijk dat de (ten minste 3) bestuurders worden 'benoemd voor een duur die zes jaar niet mag overschrijden', hetgeen overeenstemt met hetgeen in artikel 518, §3 van het Wetboek van Vennootschappen als lex specialis bepaald is.

Verder blijkt ook uit voormelde documenten dat 3 personen op 10 november 2004 voor een periode van 6 jaar benoemd zijn als bestuurders: één ervan, de heer [REDACTED], is voor die periode benoemd als afgevaardigd bestuurder.

1.3

De verzoekende partij legt geen documenten neer waaruit blijkt dat voormelde mandaten worden verlengd of hernieuwd.

Integendeel: met haar wederantwoordnota geeft de verzoekende partij expliciet toe dat er, met uitzondering van de jaarrekeningen, geen akten meer neergelegd zijn sinds het benoemingsbesluit van 10 november 2004 (gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 januari 2005).

De raadsman van de verzoekende partij bevestigt dit, op vraag van de kamervoorzitter, op de openbare terechtzitting van 17 december 2012.

1.4

De door de heer [REDACTED] als afgevaardigd bestuurder ondertekende beslissing van 17 april 2012 is een 'verklaring', die 'bevestigt dat de raad van bestuur heeft beslist een vernietigingsprocedure te starten bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen'.

2. Beoordeling

Nog los van de vraag of een 'verklaring tot bevestiging van een beslissing van de raad van bestuur om een vernietigingsprocedure in te leiden bij de Raad' kan gekwalificeerd worden als een beslissing om in rechte te treden, kan de uit de gemeenrechtelijke regels inzake de lastgeving voortvloeiende verplichting van een bestuurder om, waar nodig, zijn medewerking te

verlenen aan handelingen van bestuur of vertegenwoordiging tot de vennootschap een opvolger/vervanger heeft benoemd, niet onbeperkt in de tijd gelden: mutatis mutandis geldt dit ook voor de bevoegdheid van een bestuurder om de vennootschap te vertegenwoordigen.

Een bestuurder van een naamloze vennootschap moet niet langer in functie blijven dan 'redelijkerwijze noodzakelijk' is om een vervanger aan te stellen en een gewezen bestuurder van een naamloze vennootschap kan niet meer aansprakelijk worden gesteld wanneer de algemene vergadering van de naamloze vennootschap over een meer dan redelijke termijn beschikte om de bestuurder te vervangen, maar dit nagelaten heeft.

In casu blijkt dat de raad van bestuur en de afgevaardigd bestuur van de verzoekende partij beschikken over een mandaat tot 10 november 2010, terwijl de verzoekende partij beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 20 april 2012.

De statuten van de verzoekende partij bepalen dat de gewone algemene vergadering van de aandeelhouders ieder jaar samenkomt: uit de neergelegde documenten blijkt dat er wel jaarrekeningen neergelegd zijn na publicatie van het benoemingsbesluit van 10 november 2004 in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 januari 2005.

De Raad oordeelt dan ook dat de algemene vergadering van de verzoekende partij over een meer dan redelijke termijn beschikte om de bestuurders en/of de afgevaardigd bestuurder te vervangen, maar dit nagelaten heeft, zodat noch de raad van bestuur, noch de afgevaardigd bestuurder van de verzoekende partij over de hoedanigheid beschikken om bij de Raad beroep in te stellen.

De exceptie wordt aangenomen en de vordering is dan ook onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is onontvankelijk.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.
3. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 februari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

 met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS