

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0669 van 7 oktober 2014
in de zaak 1213/0678/SA/1/0642

In zake:

1. de nv **IMMO CON-DES**
2. de nv **IMMO COTTAGE**

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

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomende
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
en door:
advocaat Franky DE MIL
kantoor houdende te 9000 Gent, Voskenslaan 34-36

2. de bvba **BRACQ ALAIN & CO**
3. de heer **Christian BRACQ**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Koenraad VAN DE SIJPE
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 juni 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 23 mei 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne van 7 februari 2013 onontvankelijk verklaard.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne van 7 februari 2013 haar rechtskracht herneemt.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9270 Kalken (Laarne), Dendermondsesteenweg en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 848a, 848b en 851.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het arrest van 10 december 2013 met nummer S/2013/0268 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de eerste kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De eerste tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend. De tweede en de derde tussenkomende partij hebben geen schriftelijke uiteenzetting ingediend.

Het schorsingsarrest van 10 december 2013 met nummer S/2013/0268 is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 16 december 2013.

De verzoekende partijen hebben, overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO, met een aangetekende brief van 23 december 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 2 september 2014, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Piet ROTSART, die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Ann BRAL, die verschijnt voor de verwerende partij, mevrouw Anneleen DE RUYCK, die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en advocaat Julie CORNELIS, die loco advocaten Wim DE CUYPER en Koenraad VAN DE SIJPE verschijnt voor de tweede en derde tussenkomende partij, zijn gehoord.

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 4 september 2013 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 26 september 2013 de eerste tussenkomende partij toegelaten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst is tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort.

De eerste tussenkomende partij is het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en kan dan ook beschouwd worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO.

De Raad verklaart dit verzoek tot tussenkomst ontvankelijk.

2.

De bvba BRACQ ALAIN & CO verzoekt met een aangetekende brief van 5 september 2013 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 26 september 2013 de tweede tussenkomende partij toegelaten in de debatten tussen te komen.

De tweede tussenkomende partij heeft het verschuldigd rolrecht echter niet betaald en aan de Raad geen redenen meegedeeld die kunnen gelden als overmacht of onoverwinnelijke dwaling voor de niet-betaling van het rolrecht.

De Raad verklaart dit verzoek tot tussenkomst dan ook onontvankelijk.

3.

De heer Christian BRACQ verzoekt met een aangetekende brief van 7 februari 2014 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 2 mei 2014 de derde tussenkomende partij toegelaten in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst is tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort.

De derde tussenkomende partij beroept zich op artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO, maar is niet de aanvrager van de vergunning: zij stelt wel ‘aandeelhouder’ te zijn van de rechtspersoon, die de vergunning heeft aangevraagd en de begunstigde is van de bestreden beslissing, maar dat volstaat niet om beschouwd te worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO.

De derde tussenkomende partij beroept zich niet op artikel 4.8.11, §1, derde lid VCRO en toont ook niet aan welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen zij kan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing, zodat zij ook niet beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, derde lid VCRO.

De Raad verklaart dit verzoek tot tussenkomst dan ook onontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 31 oktober 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede tussenkomende partij bij de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een bedrijfsgebouw”*.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in industriegebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lokaal Bedrijventerrein Dendermondsesteenweg - Kalken', 'zone I: zone voor lokale bedrijvigheid op grote percelen', goedgekeurd met een besluit van de verwerende partij van 9 augustus 2007.

Met betrekking tot het kadastraal perceel met nummer 848a verleent de eerste tussenkomende partij op 21 januari 2011 een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van wegenis voor dit bedrijventerrein.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De brandweer van Wetteren adviseert voorwaardelijk gunstig op 26 januari 2013.

De eerste tussenkomende partij verleent op 7 februari 2013 als volgt onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het perceel, waar de aanvraag op van toepassing is, is gelegen langs een gemeenteweg en maakt deel uit van het lokale industriegebied van Kalken.

Het gebouw is een van de eerste op het nieuwe industrieterrein.

In het noorden grenst het perceel aan een buffer die rond het industrieterrein werd aangelegd. In het oosten grenst een zone voor lineaire groenassen. Deze zone vormt een landschappelijke, functionele en ecologische verbinding tussen natuurlijke of bebouwde omliggende gehelen (..).

In het westen wordt tot tegen de perceelsgrens gebouwd. Het perceel in het westen is nog niet bebouwd.

De aanvraag voorziet in het bouwen van een bedrijfsgebouw. Het gebouw bestaat uit twee delen: vooraan komt een kleiner deel met toonzaal, burelen, ... Achteraan komt een groter geheel waar de eigenlijke loods/opslag in wordt gezien. Het gedeelte met toonzaal vooraan heeft een totale bouwdiepte van 20,96m en een gevelbreedte van 18,05m. Dit deel van het gebouw wordt in totaal 7,00m hoog.

Het gedeelte met loods achteraan krijgt een bouwdiepte van 30,24m, een gevelbreedte van 30,00m en een totale hoogte van 8,00m. In totaal wordt een bouwdiepte van 51,20m bereikt. Het gebouw wordt opgetrokken in gladde grijze betonpanelen met een donkergrijze kwartsafwerking. De delen van het gebouw, die niet van op straat kunnen worden gezien, bestaan uit gladde grijze betonpanelen.

Vooraan wordt voorzien in twaalf parkeerplaatsen.

Momenteel is het terrein nog niet bebouwd. Het gebouw wordt gebouwd in halfopen bouwvoor.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Op 26 januari bracht het gemeentelijke brandweerkorps Weteren een gunstig advies met voorwaarden 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 verkoopvoorwaarden voor de gronden op het industrieterrein met betrekking tot de inrichting, het gebruik en het beheer, stellen dat het kleur en materiaalgebruik vrij is, voor zover er met aardekleuren gewerkt wordt. Er moet worden vastgesteld dat de aanvrager op de plaatsen die niet zichtbaar zijn van op de openbare weg gladde betonpanelen voorziet, zodat niet aan dit artikel wordt voldaan.

De werken zijn qua volume, inplanting, stijl en dakvorm in de context.

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:

o De voorschriften bepalen dat het terrein (voor zover niet-bebouwd en niet-verhard) moet worden voorzien van buffergroen. Het buffergroen bestaat uit een mengeling van streekeigen bomen en struiken. Aanplanten van het groen gebeurt ten laatste in het plantseizoen volgend op de aanvraag.

o De gladde grijze betonpanelen worden afgewerkt in een aardekleur. Voorkeur gaat uit naar dezelfde materialen als de voorgevel.

o De voorwaarden uit het advies van de brandweer zijn strikt na te leven.

..."

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 8 maart 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 april 2013 dit administratief beroep onontvankelijk te verklaren.

Na de hoorzitting van 7 mei 2013 beslist de verwerende partij op 23 mei 2013 als volgt het administratief beroep onontvankelijk te verklaren en de beslissing van de eerste tussenkomende partij van 7 februari 2013 haar rechtskracht te laten hernemen:

"...

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 juli 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 beweerdte 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 te Kalken, die onmiddellijk paalt aan het bedrijventerrein".

Appellant laat na om de precieze locatie van zijn woning en gronden aan te geven ten opzichte van de bouwplaats, zodat de deputatie zelf op zoek dient te gaan naar hoe de eigendom van appellant zich verhoudt tot de bouwplaats en de mogelijke hinder die daarmee gepaard gaat.

Uit onderzoek blijkt de villa gelegen op te Dendermondsesteenweg nr. 58, zijnde het kadastraal perceel sectie B nrs. 840a en 840e. Het perceel van appellant bevindt zich op minimum 150m afstand van het bouwperceel, tussenin bevindt zich nog het bedrijf RiPa (tegelimport).

In het beroepschrift worden de volgende zaken aangeklaagd: het bedrijfsgebouw wordt niet uitgevoerd in aardekleuren, zoals opgelegd in de verkoopsovereenkomst, de verhoudingsvoorschriften (max. 30% nevenbestemming) worden niet gerespecteerd, de vergunning voorziet niets omtrent de verplicht gestelde waterbuffer van min. 220m³ per hectare verharde oppervlakte, het ontbreken van een globaal inrichtingsplan en het ontbreken van een groenbuffer.

Appellant omschrijft zijn 'hinder' als volgt: "dat IMMO COTTAGE een patrimoniumvennootschap is die binnen haar vermogen onder meer een villa heeft die gelegen is langsheen de Dendermondsesteenweg te Kalken, die onmiddellijk paalt aan het bedrijventerrein. Ongetwijfeld om deze bewoning enigszins voor de nadelen van het bedrijventerrein te vrijwaren, werd de bepaling omtrent het vooraf realiseren van de buffering in het GRUP opgenomen. Het spreekt voor zich dat het toelaten tot bouwen zonder dat voorafgaandelijk de onontbeerlijk geachte buffering gerealiseerd werd, totaal strijdig is met het GRUP en het normale woonklimaat van de naastgelegen woonzone schaadt."

De duiding van het belang van appellant wordt gekenmerkt door vaagheid en onmogelijke nadelen. Zoals reeds aangehaald, wordt op geen enkele wijze precies

bepaald waar zich de villa situeert. Het belang wordt bovendien uiterst 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.

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

2.2 Conclusie

Het beroep dient als onontvankelijk verworpen te worden.

*De bestreden beslissing kan haar rechtskracht hernemen.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 27 mei 2013 betekend aan de verzoekende partijen, die dan ook tijdig bij de Raad beroep hebben ingesteld met een aangetekende brief van 24 juni 2013.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De eerste tussenkomende partij betwist als volgt het belang van de verzoekende partijen om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing:

" ...

Verzoekende partijen beperken zich tot de stelling dat zij eigenaar zijn van een terrein met villa grenzend aan het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Lokaal bedrijventerrein Dendermondsesteenweg - Kalken".

Volgens het verzoekschrift zou overigens enkel tweede verzoekende partij eigenaar zijn van de genoemde villa. Het belang van eerste verzoekende partij, IMMO CON-DES, wordt niet verduidelijkt en lijkt geheel te ontbreken.

Tweede verzoekende partij is een privaatrechtelijk rechtspersoon, een patrimoniumvennootschap die binnen haar vermogen onder meer een villa bezit die gelegen is aan de Dendermondsesteenweg te Kalken, palend aan het bedrijventerrein.

...

Het perceel waarvoor de aanvraag geldt, behoort niet tot het ingebrachte en aangekocht vermogen van verzoekende partij. Het voorzien van een bedrijfsgebouw op een ruime afstand van een perceel in eigendom van verzoekende partij lijkt op geen enkele wijze in te druisen tegen de doelstelling van verzoekende partij. Aldus kan het uitvoeren van de herleefde stedenbouwkundige vergunning op geen enkele wijze de uitoefening van het doel van deze vennootschap een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel berokkenen.

De afstand tussen de villa in eigendom van verzoekende partij en de voorziene inplantingsplaats van het bedrijf bedraagt bovendien ongeveer 350 meter. Tussen de woning en het inplantingsterrein staan reeds twee grote bedrijfsgebouwen. Tussen het bedrijventerrein en het perceel van verzoekende partij staat bovendien een ruime groenbuffer. Van enige zichthinder is aldus geen sprake. Bovendien is verzoekende partij een rechtspersoon en kan zij aldus geen zintuigelijke waarnemingen hebben, laat staan deze dienstig aanwenden in onderhavige procedure.

...

*Verzoekende partijen laten echter na om concreet aannemelijk te maken dat zij effectief hinder of nadelen kunnen ondervinden door het uitvoeren van de stedenbouwkundige vergunning. **Het ingestelde verzoekschrift lijkt zich eerder te verzetten tegen de vigerende bestemming van het geldend ruimtelijk uitvoeringsplan, waarvan voorliggende bestreden stedenbouwkundige vergunning een loutere uitvoering betreft.***

...”

...

2.

In hun wederantwoordnota repliceren de verzoekende partijen:

“ ...

De auteur van de bestreden beslissing geeft aldus aan dat het voorgehouden gebrek aan belang niet zou gesteund zijn op de libellering, maar wel op het intrinsiek gebrek aan enig mogelijk nadeel. Verzoeksters nemen daar nota van en noteren dat het debat aldus tot die kwestie beperkt wordt, althans door de auteur van het bestreden besluit.

Dat er in geen enkel geval enig nadeel zou kunnen zijn waardoor er gebrek aan belang zou zijn in hoofde van verzoeksters wordt uiteraard wel ten stelligste betwist.

Ook BVBA BRACQ ALAIN & CO en de heer Alain BRACQ betogen dat de ingeroepen hinder niet door een rechtspersoon zou kunnen worden ervaren.

Verzoeksters zijn patrimoniumvennootschappen.

Het is correct dat een patrimoniumvennootschap op zich geen zintuiglijke hinder kan ondergaan, wat zijn gevolgen heeft indien men een moeilijk te herstellen nadeel wil aantonen.

Het beroep bij de Deputatie was evenwel helemaal niet gesteund op zintuiglijke hinder.

...

Het is duidelijk dat verzoekers over rechten beschikken die zij putten uit het verordenend karakter van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Er anders over oordelen zou er toe leiden dat men straal de relevantie van deze voorschriften zou negeren, wat dan meteen het gehele systeem op de helling zet.

Als eigenaar van een onroerend goed gelegen in woongebied met landelijk karakter, palend aan een "nieuw" industriegebied voor milieubelastende industrie, heeft in elk geval NV IMMO COTTAGE het recht om volledig overeenkomstig de duidelijke termen van de verordenende voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan te eisen dat er voorafgaandelijk aan het uitreiken van enige vergunning voor een bouwwerk in het bedrijventerrein een groenbuffer wordt aangelegd rond het bedrijventerrein.

...

Verzoeksters hebben in elk geval het subjectief recht om als eerste nabuur van het bedrijventerrein te eisen dat de verordenende voorschriften van het GRUP worden nageleefd om aldus hun patrimonium, met name een villa gelegen in woongebied net naast het industrieterrein voor milieubelastende industrie, te vrijwaren en om er voor te zorgen dat dit onroerend goed verder kan dienen waarvoor het bestemd is, met name wonen.

En op het niveau van het belang om beroep in te stellen bij de Deputatie is het VCRO inzake de beoordeling van het belang blijkbaar erg ruim, vermits er zelfs sprake is van de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadeel.

Het is daarbij duidelijk dat het niet vooraf aanleggen van een groenbuffer zoals voorzien in het ruimtelijk uitvoeringsplan onrechtstreekse hinder of in elk geval een nadeel kan opleveren voor verzoeksters patrimonium, al was het zelfs louter pecuniair.

...

Beoordeling door de Raad

De verwerende partij heeft met de bestreden beslissing het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne van 7 februari 2013 onontvankelijk verklaard wegens gebrek aan belang.

Deze onontvankelijkheidsbeslissing is een voor de Raad aanvechtbare vergunningsbeslissing (zie memorie van toelichting, Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, blz. 195, nr. 570).

Dat de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partijen onontvankelijk verklaart wegens gebrek aan belang belet niet dat de verzoekende partijen die beslissing bij de Raad kunnen aanvechten met een jurisdictioneel beroep.

De verzoekende partijen hebben belang om bij de Raad jurisdictioneel beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing, maar het voorwerp van dat jurisdictioneel beroep bij de Raad is wel beperkt tot de vraag of de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partijen al dan niet terecht onontvankelijk verklaart.

De verzoekende partijen hebben het rechtens vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

C. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de verzoekende partijen

De verzoekende partijen hebben alle documenten bezorgd waaruit blijkt dat zij over de vereiste hoedanigheid beschikken om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

D. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

De verwerende partij stelt als volgt dat het voorwerp van het beroep beperkt is tot de vraag of zij al dan niet terecht het administratief beroep van de verzoekende partijen onontvankelijk verklaart:

“ ...

Verzoeksters herhalen tevens hun bezwaren tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, waarbij een stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

Deze bezwaren hebben betrekking op het ontbreken van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het gebrek aan buffering van hemelwater.

In de mate dat er kritiek op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt gegeven, moet er op gewezen worden dat deze beslissing niet het voorwerp uitmaakt van de huidige procedure, zodat de middelen niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden, en dan ook onontvankelijk zijn wegens gebrek aan belang en voorwerp.

Het voorwerp van een beroep tegen een onontvankelijkheidsverklaring van de deputatie is namelijk beperkt tot de vraag of de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij al dan niet terecht als onontvankelijk heeft afgewezen.

...”

Beoordeling door de Raad

Krachtens artikel 4.8.1, tweede lid, 1° VCRO spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over beroepen tegen vergunningsbeslissingen, en dat zijn uitdrukkelijke of bestuurlijke stilzwijgende beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, met betrekking tot het verlenen of weigeren van een vergunning.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne van 7 februari 2013 is geen in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing.

Het voorwerp van het beroep is beperkt tot de vraag of de verwerende partij het administratief beroep al dan niet terecht onontvankelijk heeft verklaard. Voor zover de verzoekende partijen middelen opwerpen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne, is het beroep bij de Raad dan ook onontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun enig middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van de beginselen van het hoorrecht en van de motiverings- en zorgvuldigheidsplicht.

“ ...

Uit bovenstaande motivering blijkt geenszins dat de replieknota (stuk 6) van verzoeksters mee in de beoordeling werd opgenomen.

Nochtans werd deze replieknota volledig correct ingediend.

Via mail (stuk 7) verstuurde de Dienst Ruimtelijke Vergunningen van de Provincie Oost-Vlaanderen op 26.04.2013 het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dd. 17.04.2013 naar de raadsman van verzoeksters. In deze mail werd bovendien medegedeeld dat de hoorzitting waar verzoeksters om gevraagd hadden, zou plaatsvinden op 07.05.2013 en dat de schriftelijke replieken op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moesten ingediend worden uiterlijk op 03.05.2013.

De raadsman van verzoeksters heeft de replieknota tijdig, met name op 03.05.2013, via mail en via fax verstuurd naar de Dienst Ruimtelijke Vergunningen (stukken 8 en 9).

Bovendien heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, mevrouw Veerle Van der Heyden, op vraag van Bestendig Afgevaardigde Hilde BRUGGEMAN tijdens de hoorzitting van 07.05.2013 bevestigd dat zij de replieknota tijdig ontvangen hebben en deel uitmaakt van het dossier.

Verweerster kan dus geen enkele valabele reden hebben gehad om de replieknota te negeren bij het nemen van haar beslissing.

...

In casu heeft verweerster in de bestreden beslissing:

- het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (stuk 11) ongewijzigd overgenomen;*
- het standpunt van verzoeksters uit de replieknota niet eens vermeld;*
- gesteld dat verzoeksters nalieten om de precieze locatie van de villa en gronden inzake aan te geven ten opzichte van de bouwplaats, terwijl deze ligging in de replieknota duidelijk werd geschetst en gestaafd met een duidelijk plan;*
- geen melding gemaakt van argumenten die op de hoorzitting naar voren werden gebracht door de raadsman van verzoeksters;*

Uit voormelde feiten blijkt overduidelijk dat verweerster in haar beoordeling de replieknota niet heeft meegenomen en er op geen enkele manier rekening mee heeft gehouden.

Aldus heeft verweerster de beginselen van hoorrecht en de motiverings- en zorgvuldigheidsplicht geschonden.

Bijgevolg dient de bestreden beslissing vernietigd te worden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

De stelling van verzoeksters dat nv Immo Cottage onbetwistbaar hinder zal ondervinden wanneer niet voorafgaandelijk groenvoorzieningen en buffering van hemelwater zouden gerealiseerd worden tussen haar villa en het bedrijventerrein, is, gelet op de hoedanigheid van rechtspersoon, niet correct.

De hinder ten aanzien van het woonklimaat houdt derhalve geen persoonlijke hinder of nadelen in voor een privaatrechtelijke rechtspersoon.

Verzoeksters tonen dan ook niet aan dat zij persoonlijk rechtstreeks of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden stedenbouwkundige vergunning. De deputatie heeft derhalve terecht geoordeeld dat enig rechtstreeks of onrechtstreeks nadeel voortvloeiend uit de stedenbouwkundige vergunning onbestaand is.

Verzoeksters stellen dat de bestreden beslissing een schending betekent van de beginselen van het hoorrecht en de motiverings- en zorgvuldigheidsplicht. Uit de bestreden beslissing blijkt namelijk niet dat de replieknota van verzoeksters ten aanzien van het verslag van de PSA mee in de beoordeling werd genomen.

...

In tegenstelling tot wat verzoeksters voorhouden, is de replieknota in essentie een herhaling van de opgeworpen hinder, zonder bijkomend aan te tonen welke hinder zij wel kunnen ondervinden. Verzoeksters laten bovendien na aan te geven welke argumenten niet zouden zijn beantwoord.

Het beroep is voorts niet als onontvankelijk verworpen omwille van de summiere beschrijving van de hinder, maar wel omdat de ingeroepen hinder niet door een rechtspersoon kan worden ervaren en omdat deze hinder op geen enkele wijze de uitoefening van de activiteiten die zij zich tot doel heeft gesteld. Samengevat toonde verzoekster niet aan welke hinder zij kan ervaren door de huidige aanvraag.

...”

3.

De eerste tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

Nochtans werd de raadsheer van verzoekende partijen, evenals tussenkomende partij, gehoord op de hoorzitting georganiseerd door verwerende partij. Voorafgaandelijk aan de hoorzitting hebben alle partijen de mogelijkheid om een replieknota in te dienen. Deze nota maakt integraal deel uit van het gehele dossier.

Volgens verzoekende partijen werd deze replieknota niet opgenomen in de beslissing.

Evenwel heeft Uw Raad reeds veelvuldig bevestigd dat een vergunningverlenende overheid er niet toe gehouden is om elk argument geuit tijdens een beroepsprocedure te weerleggen.

De replieknota had zuiver tot doel alsnog te trachten een belang aan te tonen bij het ingestelde administratief beroep bij verwerende partij. 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 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

...

Een naderhand ingediende nota voldoen niet aan voorgaande bepalingen.

...

4.

In haar wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen als volgt:

“ ...

De verweernota van de Deputatie is op dit punt werkelijk onthutsend.

Er wordt betoogd dat de Deputatie niet alle argumenten rechtstreeks of onrechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden en dat de verzoekers zouden nagelaten hebben om aan te tonen welke argumenten niet zouden zijn beantwoord.

Er is een groot verschil tussen het niet punt per punt moeten beantwoorden en totaal niet beantwoorden. In casu blijkt uit het administratief dossier dat de bestreden beslissing met géén woord, maar dan ook met géén enkel woord, rept over het bestaan van de replieknota van verzoeksters, laat staan dat er enig antwoord zou in opgenomen zijn.

Er is dus wel degelijk manifeste schending van het hoorrecht cq. de hoorplicht aan de orde.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De motiveringsplicht van de verwerende partij betekent niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten of alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of argumenten punt na punt moet beantwoorden of weerleggen.

Het volstaat dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt op welke overwegingen de verwerende partij zich steunt om het administratief beroep onontvankelijk te verklaren, zodat de Raad, in het kader van zijn legaliteitstoezicht op de bestreden beslissing, kan onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

2.

De verwerende partij verklaart het administratief beroep van de verzoekende partijen onontvankelijk omdat de verzoekende partijen hun belang bij het administratief beroep onvoldoende concreet beschrijven en de verwerende partij het, summier omschreven, belang van de verzoekende partijen bij het administratief beroep niet beschouwt als rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen als gevolg van de in eerste administratieve aanleg genomen bestreden beslissing.

3.

Het hoorrecht betekent dat wie vraagt te worden gehoord, beschikt over de gegevens en documenten die de verwerende partij betreft bij de beoordeling van de aanvraag, en opmerkingen met betrekking tot de aanvraag kan toelichten.

Kenmerkend voor het hoorrecht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is dat een belanghebbende de mogelijkheid moet krijgen opmerkingen te formuleren met betrekking tot het te beoordelen dossier en zo een eventueel dreigende ongunstige beslissing kan proberen om te zetten in een gunstige beslissing.

De verzoekende partijen betwisten niet dat de verwerende partij hen op 7 mei 2013, voor de verwerende partij de bestreden beslissing genomen heeft, gehoord heeft en dat zij het administratief dossier kenden, evenals het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat zij tijdens de hoorzitting met een replieknota hebben proberen te weerleggen.

De verzoekende partijen stellen echter dat hun hoorrecht is geschonden omdat de verwerende partij geen rekening houdt met deze replieknota.

4.

De verzoekende partijen verduidelijken helemaal niet in welke mate de door hen ingediende replieknota pertinente overwegingen bevat die de verwerende partij er toe zouden verplichten die argumenten bijkomend te weerleggen.

De verzoekende partijen stellen alleen: *“gesteld dat verzoeksters nalieten om de precieze locatie van de villa en gronden inzake aan te geven ten opzichte van de bouwplaats, terwijl deze ligging in de replieknota duidelijk werd geschetst en gestaafd met een duidelijk plan”*.

De ligging van voormelde villa is voor de verwerende partij in de bestreden beslissing niet de determinerende overweging om te beslissen dat de verzoekende partijen geen belang hebben om administratief beroep in te stellen.

De verwerende partij onderzoekt immers zelf de ligging van de villa, waarvan de tweede verzoekende partij eigenaar is, en stelt vast dat deze villa gelegen is op 150 meter afstand van het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, en dat er tussen deze villa en het bouwperceel nog een bedrijf gevestigd is.

Bovendien stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de tweede verzoekende partij, als privaatrechtelijk rechtspersoon, geen door de tweede verzoekende partij beweerde aantasting van woonklimaat kan lijden en de verzoekende partijen weerleggen dat ook niet in hun tijdens het administratief beroep ingediende replieknota.

5.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partijen terecht onontvankelijk verklaart wegens gebrek aan belang.

