

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2011/0160 van 8 november 2011
in de zaak 2010/0340/SA/2/0317

In zake:

■■■■■

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**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Sophie IDE

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 de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen op datum van 11 maart 2010.

Met deze beslissing heeft de deputatie het administratief beroep van verzoekende partij tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beernem van 8 januari 2010, waarbij aan ■■■■■ een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het inrichten van een zolderruimte met drie woongelegenheden, een bureau voor privé-doeleinden en een logia boven de inkom, onontvankelijk verklaard.

Het betreft percelen gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij arrest met nummer S/2011/0061 van 7 juni 2011 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 september 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Brandaan MOMBAERS die verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Sophie IDE, jurist, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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. FETEN

Op 30 november 2009 (datum ontvangstbewijs) dienen de [REDACTED] en [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.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan Brugge-Oostkust, gelegen in woongebied. Het is tevens gelegen binnen de grenzen van het op 25 juni 2009 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg Gemeentecentrum Zuid-Oost, op basis waarvan het in de zone voor centrumgebied ligt. 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 van 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.

Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij in 2001 een leasingcontract afsloot 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.

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 Vernietiging

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

Bij arrest met nummer 2011/0061 van 7 juni 2011 heeft de Raad vastgesteld dat de verzoekende partij, in tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert, wel degelijk een belang, minstens een louter procedureel belang heeft 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 Raad heeft tevens vastgesteld dat de verzoekende partij over de nodige procesbevoegdheid beschikt.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In het enige middel roept de verzoekende partij de schending in van de hoorplicht omdat zij door de verwerende partij niet werd gehoord, hoewel zij in het beroepschrift had verzocht om mondeling toelichting te mogen verschaffen bij het door haar ingestelde beroep. Tevens roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.22, §8 VCRO en meent zij dat de bestreden beslissing de formele motiveringsplicht uit de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen schendt, evenals het zorgvuldigheidsbeginsel en het fair play-beginsel. Dit wordt in het verzoekschrift als volgt toegelicht:

“ ...

Verzoekster verzocht in haar beroepschrift gericht aan de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen om (mondeling) toelichting te mogen verschaffen bij het door haar ingestelde beroep.

Verzoekende partij werd niet gehoord zodat er ontegensprekelijk sprake is van een schending van de rechten van verdediging.

... ”

De wet van 29 juli 1991 heeft een formele motiveringsplicht ingevoerd voor bestuurshandelingen.

De formele motiveringsplicht die volgt uit de wet van 1991 houdt in dat de overheden in de zin van artikel 14 §1 R.v.St.-Wet, hun éézijdige rechtshandelingen met individuele strekking uitdrukkelijk moeten motiveren, de akte dienen de juridische en wettelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen (artikel 3, lid 1 van de Motiveringswet).

....

Duidelijk werd het aspect van de beslagprocedure en onbeschikbaarheid van het onroerend goed uit het oog verloren.

De aanvragende partij beschikt geenszins over een rechtmatig belang tot het bekomen van de vergunning. Het bekomen van de vergunning is er op gericht de belangen van verzoekende partij en andere schuldeisers te schaden.

Verzoekster diende kennis te nemen van een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de gemeente Beernem:

- Betreffende een aanvraag tot **inrichten van zolderruimte met 3 woongelegenheden 1^e verdieping; bureau met privé-doeleinden, logia boven inkomgeheel.**
- Ingediend door [REDACTED] en [REDACTED] betreffende het in beslag genomen onroerend goed,

Desbetreffende stedenbouwkundige vergunning werd aangeplakt op woensdag 27 januari 2010, conform attest ter bevestiging van de aanplakking van de beslissing van het gemeentebestuur Beernem dd. 27 januari 2010.

Verzoekster wordt uiteraard geschaad in haar belangen voor zover de stedenbouwkundige vergunning zou worden verleend, dan wel een aanvang zou worden genomen met de werken.

In voorkomend geval kan de toestand van het pand al dan niet ingrijpend worden gewijzigd, hetgeen niet in overeenstemming is met het gegeven dat de goederen onbeschikbaar zijn geworden ingevolge beslag.

Eminente auteurs zoals E. DIRICKX en K. BROECKX hebben reeds gesteld dat “het beslag strekt er enkel toe de goederen onbeschikbaar te maken. Met het oog op de publiciteit die bij onroerende goederen steeds aan de orde is, wordt die onbeschikbaarheid afhankelijk gesteld van de overschrijving van het beslagexploot” (E. DIRICKX en K. BROECKX, *Beslag*, APR, 2001, p. 462, n° 809).

Verbouwingen zoals vooropgesteld in de stedenbouwkundige vergunning en diens aanvraag hebben noodzakelijkerwijs tot gevolg dat aan de onroerende structuur van het gebouw wordt geraakt, hetgeen in strijd is met de onbeschikbaarheid.

Daarenboven zullen desgevallend de werken, die worden aangevat tijdens de beslagprocedure, tot gevolg hebben dat moeilijkheden rijzen m.b.t. de toegankelijkheid van het pand met het oog op de bezichtiging. Eveneens zal dit leiden tot een mogelijk negatief resultaat op de realisatiewaarde van het pand.

...”

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk heeft gemotiveerd waarom het beroep onontvankelijk werd verklaard en dat zij niet inziet hoe het zorgvuldigheidsbeginsel en het beginsel van fair play door de bestreden beslissing zouden zijn geschonden. Ook de schending van de hoorplicht kan volgens de verwerende partij niet dienstig worden ingeroepen, aangezien zij het beroep hoe dan ook onontvankelijk diende te verklaren. Wat tenslotte de vermeende schending van artikel 4.7.22, §8 VCRO betreft, merkt de verwerende partij op dat dit artikel niet bestaat en dat de vermeende schending ervan evenmin verder in de uiteenzetting wordt toegelicht, waardoor het middel onontvankelijk voorkomt.

In haar wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij de reeds in haar verzoekschrift aangehaalde schending van de hoorplicht, het zorgvuldigheids-, het fair playbeginsel en de motiveringsplicht. Daarnaast roept zij ook de schending in van het artikel 4.7.23, §1 VCRO. Het artikel voorziet volgens de verzoekende partij in de mogelijkheid voor de betrokken partijen om op hun verzoek schriftelijk of mondeling te worden gehoord.

Beoordeling door de Raad

1.

In het licht van de toepassing van artikel 4.8.16, §3 VCRO merkt de Raad vooreerst op dat enkel het inleidend verzoekschrift, al dan niet na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, in aanmerking kan genomen worden als principieel uitgangspunt voor de beoordeling van de ontvankelijkheid van het beroep en dus ook van de middelen waarop dit beroep steunt. De Raad kan bijgevolg geen rekening houden met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van het middel, zoals vervat in de wederantwoordnota, wanneer dient vastgesteld te worden dat deze reeds in het inleidend verzoekschrift hadden kunnen verwoord worden. De Raad stelt vast dat de in de wederantwoordnota ingeroepen schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO een uitwerking is van de reeds ingeroepen schending van de hoorplicht. De Raad stelt evenwel vast dat de ingeroepen schending van artikel 4.7.22, §8 VCRO niet ontvankelijk is, aangezien dit artikel niet bestaat.

2.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in haar beslissing slechts één determinerend motief opneemt, met name de onontvankelijkheidsverklaring wegens het ontbreken van enige inhoudelijke argumentatie in verband met de onregelmatigheid van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beernem van 8 januari 2010.

De verwerende partij verwoordt dit als volgt:

“ ...

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.

...”

De Raad stelt tevens vast dat de door de verzoekende partij ingeroepen middelen geen betrekking hebben op de onontvankelijkheidsverklaring, maar enkel kritiek geven op het feit dat

de verwerende partij geen rekening gehouden heeft met de door haar geleden nadelen en haar niet heeft willen horen bij de behandeling van de zaak. Tevens houdt zij voor dat de bestreden beslissing de formele motiveringsplicht die volgt uit de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen schendt, alsook het zorgvuldigheidsbeginsel en het fair-playbeginsel.

3.

Stuk 10 van de verzoekende partij is het ingediende 'verzoekschrift in administratief beroep'. Dit verzoekschrift bevat onder de titel 'in rechte' een uiteenzetting over de onbeschikbaarheid van het onroerend goed, die nagenoeg identiek is met de uiteenzetting in het huidige inleidend verzoekschrift voor de Raad.

Met de verwerende partij dient de Raad vast te stellen dat deze uiteenzetting gaat over de vermeende hinder en nadelen die de verzoekende partij meent te ondervinden zo de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning de werken zou kunnen aanvatten en verder zetten niettegenstaande de door de verzoekende partij gevoerde beslagprocedure.

Deze 'grievens' hebben evenwel geen uitstaans met de wettigheid of de beweerde onregelmatigheid van de vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beernem.

Zoals reeds verwoord in het arrest met nummer S/2011/0061 van 7 juni 2011 bevestigt artikel 4.2.22, §1 VCRO dat een stedenbouwkundige vergunning een zakelijk karakter heeft. Dit zakelijke karakter houdt in dat de in rechtskracht hernomen stedenbouwkundige vergunning (tengevolge van het onontvankelijk verklaren van het administratief beroep) niet gebonden is aan de natuurlijke persoon of rechtspersoon die de vergunning heeft verkregen, maar verbonden is met de woning waarop de vergunning betrekking heeft. Bovendien bepaalt artikel 4.2.22, §1 VCRO dat vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Het door de verzoekende partij gelegde uitvoerende beslag op het onroerend goed, dat voorwerp is 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 het onroerend goed, ten uitvoer te leggen.

4.

Nu de aanvrager van de vergunning door het uitvoerend beslag het recht verliest om de stedenbouwkundige vergunning ten uitvoer te leggen, is de Raad van oordeel dat de verzoekende partij, die enkel over een louter procedureel belang beschikt bij de onderhavige procedure, geen voordeel kan halen bij het aanvoeren van haar middelen.

Door de lijnen van het debat af te stemmen, niet op de ontvankelijkheidsvereisten, maar eerder op het inhoudelijke, heeft de verzoekende partij de grenzen van haar rechtsstrijd bepaald.

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht van artikel 4.7.23, §1 VCRO dient de verwerende partij, eens het beroep onontvankelijk is verklaard, niet te motiveren waarom het beroep niet meer inhoudelijk wordt behandeld.

De ingeroepen schending van de hoorplicht, de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het fair-playbeginsel leveren geen kritiek op het determinerend motief van de bestreden beslissing en zijn dan ook overtoollige grieven aangezien ze niet kunnen leiden tot een beoogd voordeel, met name een vernietiging.

Met betrekking tot de ingeroepen schending van de hoorplicht dient de Raad bovendien vast te stellen dat de verzoekende partij in haar administratief beroepschrift uitsluitend gevraagd heeft

toelichting te geven omtrent de inhoud van haar beroepschrift. Nu het beroepschrift inhoudelijk geen grieven tegen het bestreden collegebesluit bevat, heeft het horen van de beroeper geen enkele zin en mist het iedere feitelijke rechtsgrond nu de verwerende partij tot de onontvankelijkheid van het ingestelde beroep besluit wegens gebrek aan inhoudelijke grieven.

Het beroep is deels onontvankelijk, deels ontvankelijk doch ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is onontvankelijk voor zover de schending van artikel 4.7.22, §8 VCRO wordt ingeroepen.

2. Het beroep wordt voor het overige ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

2. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 8 november 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS