

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 215.110 van 13 september 2011
in de zaak A. 193.540/X-14.294.**

In zake : de n.v. GRONDIG
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Peter Defreyne
 kantoor houdend te 8870 IZEGEM
 Gentsestraat 25
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
 regering
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Yves François
 kantoor houdend te 8790 WAREGEM
 Eertbruggestraat 10
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 28 juli 2009, strekt tot de
nietigverklaring van “het Ministerieel Besluit houdende inwilliging van het
beroep van het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen van
5 juni 2009 waardoor de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor
het bouwen van 26 appartementen en 1 handelsruimte na afbraak van
2 krotwoningen aan de Leiestraat zn te Menen, kadastraal bekend als 3^{de} afdeling,
sectie A, nr. 268g, 276d, 277H, 278p en 278s”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord
ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord
ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 25 maart 2011.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kaat Decock, die loco advocaat Peter Defreyne verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Yves François, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Met een op 24 augustus 2005 verleden notariële akte kopen de verzoekende partij en de n.v. Walls van de n.v. Terra Nostra twee percelen gelegen te Menen, Leiestraat, kadastraal bekend sectie A, nrs. 277/h en 278/s.

Op 3 maart 2006 dagvaardt de huisvestingsmaatschappij de c.v.b.a. “Eigen haard is goud waard” de n.v. Terra Nostra en de oorspronkelijke eigenaars wegens miskenning van het voorkooprecht op de twee voornoemde percelen.

Bij vonnis van 13 mei 2008 verklaart de rechtbank van eerste aanleg te Kortrijk de vordering van de verzoekende partij en van de n.v. Walls om voor recht te zeggen dat zij eigenaar zijn van de twee voornoemde percelen

ongegrond. Het beroep van de verzoekende partij en van de n.v. Walls tegen dit vonnis is hangende bij het hof van beroep te Gent.

4. Op 29 december 2005 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de verzoekende partij samen met de n.v. Walls de vergunning aan “voor het bouwen van 4 meergezinswoningen + handelsruimte (na afbraak 2 krotwoningen)” op een terrein gelegen te Menen, Leiestraat, bestaande uit vier percelen gelegen langs de Leiestraat, meer bepaald, van links naar rechts, de percelen kadastraal bekend sectie A, nrs. 268/g, 276/d, 277/h en 278/s, evenals het achtergelegen perceel nr. 278/p.

Het voornoemde terrein is overeenkomstig het gewestplan Kortrijk, vastgesteld bij koninklijk besluit van 4 november 1977, gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

5. Het perceel nr. 276/d is eigendom van de stad Menen.

In een brief van 2 maart 2006 gericht aan de b.v.b.a. Grey, stelt het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen hetgeen volgt:

“Het College heeft geen bezwaren om de eigendom van de stad Menen zijnde een perceel grond gelegen Leiestraat te Lauwe en kadastraal gekend onder de rubriek Menen, 3^{de} afdeling, sectie A nummer 0276d met een oppervlakte van 133m² te betrekken bij uw bouwaanvraag voor een nieuwbouwproject ter hoogte van de huidige huisnummers Leiestraat 12-16 te Lauwe.

Uiteraard betekent dit nog niet dat er tot een effectieve bouw kan overgegaan worden. Er zullen binnen afzienbare tijd onderhandelingen moeten opgestart worden voor de vervreemding van desbetreffend perceel grond. Een schattingsverslag is in aanvraag. Tot op heden hebben we nog geen verslag ontvangen vanwege het aankoopcomité.

Met de bouwmaatschappij uit Lauwe zal eveneens dergelijke overeenkomst moeten bestaan. Een goede ruimtelijke inrichting voor dit binnengebied is noodzakelijk zodat alle belanghebbende spelers hun woonprojecten kunnen realiseren”.

6. Er wordt een openbaar onderzoek gehouden van 22 augustus 2006 tot en met 21 september 2006. Er wordt één bezwaarschrift ingediend.

7. Op 30 september 2006 brengt de brandweer een voorwaardelijk gunstig advies uit.

8. Op 20 oktober 2006 deelt de huisvestingsmaatschappij de c.v.b.a. “Eigen haard is goud waard” mee dat de raad van bestuur heeft beslist momenteel geen advies te verlenen over dit dossier.

9. In zitting van 27 november 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen een voorwaardelijk gunstig advies.

10. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen neemt geen beslissing binnen de wettelijk voorgeschreven termijn.

De verzoekende partij tekent op 15 november 2007 tegen het uitblijven van een beslissing beroep aan bij de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen.

11. Op 13 mei 2008 wordt een hoorzitting georganiseerd.

12. Op 19 juni 2008 willigt de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen het beroep van de aanvrager in en wordt de vergunning verleend onder voorbehoud van burgerrechtelijke rechten.

13. Door het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen wordt op 23 juli 2008 tegen dit besluit beroep aangetekend, waarbij besluitend het volgende wordt gesteld:

“Er zijn eigendomsbetwistingen hangende omtrent 2 van de 5 betrokken kadastrale percelen, en van een ander kadastraal perceel hebben de aanvragers geen enkel eigendoms- of gebruiksrecht. Bovendien dienen de plannen ingevolge het brandweeradvies gewijzigd te worden, en is er niet tegemoet gekomen aan de inbreuken op de privacy die volgen uit de voorliggende bouwplannen, temeer daar in de beschrijvende nota hierover evenmin oplossingen worden aangereikt. De bouwplannen kunnen niet in beroep worden gewijzigd”.

14. Op 5 juni 2009 willigt de verwerende partij het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen in en wordt de beslissing van 19 juni 2008 van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen vernietigd. Dit is het thans bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

“Geen enkele wets- of decreetsbepaling bepaalt uitdrukkelijk dat aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning slechts door eigenaars van de grond waarop zal gebouwd worden of door houders van een bouwrecht kunnen worden ingediend. Evenwel kan niet worden aangenomen dat om het even wie een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning voor om het even welk perceel kan indienen. Een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning heeft uiteraard enkel zin wanneer zij uitgaat van, of gedaan wordt in naam van de eigenaar, de houder van een zakelijk recht, de houder van een bouwrecht, kortom van een aanvrager die in rechte de mogelijkheid heeft om de vergunning desgevallend ook uit te voeren.

Uit het door het college van burgemeester en schepenen ingediende beroep blijkt echter dat de aanvrager op geen enkele manier een bouwrecht op het kwestieuze perceel kan laten gelden en geen enkel belang kan laten gelden bij de aanvraag. De stad Menen is eigenaar van het kadastrale perceel 276d, één van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. Het college van burgemeester en schepenen stelt uitdrukkelijk dat de aanvragers geen gebruiksrechten of zakelijke rechten hebben op dit perceel. De aanvraag dient dan ook alleen al om deze reden geweigerd te worden”.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

15. De verwerende partij werpt in de memorie van antwoord een exceptie van gebrek aan belang in hoofde van de verzoekende partij op. De verwerende partij erkent dat de hoedanigheid van aanvrager normaliter volstaat om belang te hebben bij een beroep gericht tegen de weigering van de vergunning. Zij wijst er evenwel op dat in de onderhavige zaak vaststaat dat één van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, meer bepaald het perceel nr. 276/d, eigendom is van de stad Menen en dat deze klaarblijkelijk beslist heeft niet aan de verzoekende partij te verkopen. Zonder de verwerving van enig zakelijk recht op het kwestieuze perceel, is volgens de verwerende partij elke stedenbouwkundige vergunning onuitvoerbaar voor derden. De verwerende partij wijst er op dat het perceel nr. 276/d absoluut noodzakelijk is voor de uitvoering van de bouwwerken, nu deze één aaneengesloten geheel vormen.

De verwerende partij besluit dat de verzoekende partij geen enkel voordeel kan halen uit een eventuele vernietiging van het bestreden besluit, zelfs al zou in een nieuw besluit de aanvraag wel worden goedgekeurd. De stedenbouwkundige vergunning zou immers niet uitgevoerd kunnen worden.

16. Met betrekking tot het perceel nr. 276/d verwijst de verzoekende partij in de memorie van wederantwoord naar de in het randnummer 5 aangehaalde brief. De verzoekende partij stelt dat uit die brief blijkt dat zij over de toestemming beschikt van de betrokken eigenaar om het perceel in de bouwaanvraag te betrekken.

De verzoekende partij voegt er aan toe dat dit debat burgerlijke rechten en plichten tot voorwerp heeft, waarvoor de Raad van State onbevoegd is.

De verzoekende partij besluit dat de stelling van de verwerende partij dat zij de stedenbouwkundige vergunning niet zou kunnen uitvoeren niet ernstig is en dat zij wel degelijk een voordeel haalt uit de gevorderde vernietiging.

17. Anders dan de verzoekende partij in de memorie van wederantwoord voorhoudt, blijkt uit de in het randnummer 5 aangehaalde brief, die gericht is aan de b.v.b.a. Grey, niet dat de verzoekende partij zou beschikken over de toestemming van de stad Menen om het perceel nr. 276/d “in haar bouwaanvraag te betrekken”. Uit de door de verzoekende partij aangevoerde elementen blijkt niet hoe zij de door haar nagestreefde stedenbouwkundige vergunning, die onder meer betrekking heeft op het voornoemde perceel, ten uitvoer zou kunnen leggen.

Anders dan de verzoekende partij dit blijkbaar ziet, kunnen de voorstaande vaststellingen worden gedaan zonder dat de Raad van State zich uitspreekt over burgerlijke rechten en verplichtingen.

De exceptie is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van dertien september 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens