

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0333 van 2 juni 2015
in de zaak 1011/0436/A/8/0467

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente** [REDACTED]

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:

[REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 januari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 2 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van mevrouw [REDACTED] (de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 11 augustus 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning verleend voor het opsplitsen van een perceel ([REDACTED]) in 2 loten ([REDACTED]) overeenkomstig de gewijzigde plannen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

De verzoekende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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 voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 10 juni 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een wijziging van een verkavelingsvergunning voor “het splitsen van één bestaand lot in één nieuw bouwlot”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Neerpelt-Bree’ gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling nr. [REDACTED], van 26 juli 1972.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent het volgende ongunstig advies:

“ ...

toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

Het perceel is gelegen binnen een woongebied met landelijk karakter volgens het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 goedgekeurd gewestplan Neerpelt-Bree. Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in artikel 6.1.2.2. van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972. De voorgestelde bestemming is hiermee niet strijdig.

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het perceel is gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling. Huidige aanvraag betreft het wijzigen van de verkaveling, die strekt tot het opsplitsen van een perceel ([REDACTED]) in 2 loten ([REDACTED]) voor open bebouwing;

Overwegende dat er door de opsplitsing een bijkomend bouwperceel van ongeveer 3 are wordt gecreëerd; dat dit vreemd is aan de omgeving waar er zich grote ruime percelen van ongeveer 7 are bevinden;

Overwegende dat er volgens de bijgevoegde bouwvoorschriften 2 bouwlagen mogen gebouwd worden, dat ook dit vreemd is aan de landelijke omgeving waar er slechts met 1 bouwlaag gebouwd werd;

Overwegende dat de eigenaar van de loten 1 en 2 zich schriftelijk akkoord verklaart met de wijziging van de perceelsconfiguratie; dat alle eigenaars van de verkaveling het eens zijn met de voorgestelde aanvraag (zie bijlage);

watertoets

Overwegende dat het voorliggende project geen enkele invloed op het watersysteem heeft, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt; dat er ook geen voorwaarden of maatregelen dienen te worden

opgelegd; dat het ontwerp verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid...”;

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 5 augustus 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Het ingediende dossier in verband met de verkavelingswijziging is volledig en de procedure tot behandeling van de aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 11 augustus 2010 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de aanvrager op basis van het eigen negatief advies en het hierboven vermelde negatief advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 9 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 oktober 2010 om dit beroep niet in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Het standpunt van de gemeente kan bijgetreden worden. Het contrast met de omliggende ruime percelen is te groot. Het creëren van een zeer klein perceel verstoort het ruimtelijk evenwicht binnen deze omgeving. Het perceel is ook te klein om een open bebouwing op een evenwichtige manier in te planten. Er blijft onvoldoende ruimte voor tuinzone over.

Ook de inplanting van een gelijkvloerse woning met één bouwlaag vereist een grotere perceelsoppervlakte.

Gelet op de omgevende bebouwing met een kroonlijsthoogte van maximum 3,5m is het niet aangewezen om een hogere kroonlijst toe te staan.

De beroeper verwijst naar een aantal voorbeelden van kleinere kavels in de omgeving, namelijk :

[REDACTED]

Uit de voorbeelden blijkt echter dat de minimale perceelsoppervlakte toch 4 are bedraagt. Het voorgestelde lot [REDACTED] heeft een oppervlakte van slechts 3,38 are;

Rekening houdend met deze overwegingen dient de aanvraag ongunstig geadviseerd te worden.

...”

Na de hoorzitting van 19 oktober 2010 beslist de verwerende partij op 2 december 2010 om het beroep in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Gelet op het advies van het college van burgemeester en schepenen, in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:

“...toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

Het perceel is gelegen binnen een woongebied met landelijk karakter volgens het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 goedgekeurd gewestplan Neerpelt-Bree. Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in artikel 6.1.2.2. van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972. De voorgestelde bestemming is hiermee niet strijdig.

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het perceel is gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling. Huidige aanvraag betreft het wijzigen van de verkaveling, die strekt tot het opsplitsen van een perceel (■■■■) in 2 loten (■■■■) voor open bebouwing;

Overwegende dat er door de opsplitsing een bijkomend bouwperceel van ongeveer 3 are wordt gecreëerd; dat dit vreemd is aan de omgeving waar er zich grote ruime percelen van ongeveer 7 are bevinden;

Overwegende dat er volgens de bijgevoegde bouwvoorschriften 2 bouwlagen mogen gebouwd worden, dat ook dit vreemd is aan de landelijke omgeving waar er slechts met 1 bouwlaag gebouwd werd;

Overwegende dat de eigenaar van de loten ■■■■ zich schriftelijk akkoord verklaart met de wijziging van de perceelsconfiguratie; dat alle eigenaars van de verkaveling het eens zijn met de voorgestelde aanvraag (zie bijlage);

watertoets

Overwegende dat het voorliggende project geen enkele invloed op het watersysteem heeft, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt; dat er ook geen voorwaarden of maatregelen dienen te worden opgelegd; dat het ontwerp verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid...”;

Gelet op het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 5 augustus 2010, in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:

“...Het ingediende dossier in verband met de verkavelingswijziging is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd...”;

Gelet op de redenen van het beroep zoals vermeld in voornoemde brief;

Gelet op het onderzoek dat ter plaatse werd ingesteld;

Gelet op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 15 oktober 2010;

Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen;

Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;

Overwegende dat de aanvraag van ■■■■ betrekking heeft op het wijzigen van de verkaveling voor ■■■■ gelegen aan de ■■■■; dat meer bepaald men ■■■■ wenst te splitsen in ■■■■ met een oppervlakte van respectievelijk 6,18 are en 3,38 are, waardoor een nieuw lot ■■■■ ontstaat voor open bebouwing;

Overwegende dat het beroep werd ingesteld door de aanvraagster tegen de beslissing

van het college van burgemeester en schepenen; dat de vergunning werd geweigerd om volgende redenen :

- een lot van 3 are is vreemd aan de omgeving met grote ruime percelen van circa 7are;
- 2 bouwlagen past niet binnen de omgevende bebouwing met 1 bouwlaag;

Overwegende dat de eigenaar van het aanpalende perceel () de aanvraag mede heeft ondertekend;

Overwegende dat het eigendomsattest bij de aanvraag werd gevoegd;

Overwegende dat voor het wijzigen van de verkaveling geen openbaar onderzoek vereist is;

Overwegende dat het voorliggende project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet ligt in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat in het kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk wordt beperkt;

Overwegende dat het perceel volgens het goedgekeurd gewestplan gelegen is binnen een woongebied; dat er ter plaatse geen voorschriften van een BPA of RUP van toepassing zijn;

Overwegende dat de voorschriften van de bestaande verkaveling als volgt luiden:

- bestemming: residentieel gebruik of handelshuizen;
- maximum diepte 17m;
- hoogte tussen 4,50 en 6m;
- maximum breedte 2/3e van de kavelbreedte;

Overwegende dat volgende nieuwe voorschriften worden voorzien;

- bestemming: eengezinswoning;
- open bebouwing;
- bouwdiepte maximum 10m;
- kroonlijsthoogte tussen 3 en 6m;
- open carport in de zijtuinstrook is toegestaan mits akkoord aanpalende;

Overwegende dat het standpunt van de gemeente kan bijgetreden worden; dat het contrast met de omliggende ruime percelen te groot is; dat het creëren van een zeer klein perceel het ruimtelijk evenwicht verstoort binnen deze omgeving; dat het perceel ook te klein is om een open bebouwing op een evenwichtige manier in te planten; dat er onvoldoende ruimte voor tuinzone overblijft;

dat tevens de inplanting van een gelijkvloerse woning met één bouwlaag een grotere perceelsoppervlakte vereist;

dat gelet op de omgevende bebouwing met een kroonlijsthoogte van maximum 3,5m het niet aangewezen is om een hogere kroonlijst toe te staan;

Overwegende dat de beroeper verwijst naar een aantal voorbeelden van kleinere kavels in de omgeving,
namelijk :

()

dat uit de voorbeelden echter blijkt dat de minimale perceelsoppervlakte toch 4 are bedraagt; dat het voorgestelde lot 3b een oppervlakte heeft van slechts 3,38 are;

Overwegende dat naar aanleiding van de hoorzitting van 19 oktober 2010 volgende wijzigingen aan de het plan werd gevraagd:

- () dient een breedte te hebben van minstens 19m;

- de bebouwbare zone van 10 x 10m dient behouden te blijven;
 - de afstand tot de linker perceelsgrens dient 3m te zijn;
- dat tevens de kroonlijsthoogte dient beperkt te blijven tot 4m ten opzichte van het straatpeil;

Overwegende dat het plan en de voorschriften werden aangepast in die zin;

Overwegende dat de deputatie als orgaan van actief bestuur uitspraak doet op grond van een eigen beoordeling van de concrete inhoud van een beroepsdossier; dat zij aan het verlenen van een vergunning bepaalde voorwaarden mag verbinden en dat zij niet buiten de perken van de haar, krachtens artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening toegekende bevoegdheid, treedt door planwijzigingen te aanvaarden wanneer deze wijzigingen van ondergeschikte aard zijn en erop gericht zijn aan de, tegen de oorspronkelijke plannen, ingebrachte bezwaren tegemoet te komen;

dat terzake dient verwezen naar de Arresten van de Raad van State nr. 11.775 van 27 april 1966, nr. 16.154 van 11 december 1973 en nr. 21.217 van 5 juni 1981;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat op basis van het gewijzigd verkavelingsplan het ontwerp ter plaatse wel aanvaardbaar is; dat deze planaanpassingen de essentie van de aanvraag niet wijzigen;

Overwegende dat het beroep kan ingewilligd worden op basis van dit gewijzigd plan en de gewijzigde verkavelingsvoorschriften;

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid en de procesbevoegdheid van de verzoekende partij

1.

De registratie van een inkomend verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §1 VCRO door de griffier van de Raad, ongeacht of deze registratie geschiedt na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, moet in essentie worden aangemerkt als het resultaat van de beoordeling van de formele volledigheid van het betrokken verzoekschrift. De registratie van een verzoekschrift kan dan ook geenszins, ook niet gedeeltelijk, worden beschouwd als een uitspraak betreffende de ontvankelijkheid van het verzoekschrift.

De registratie van een verzoekschrift verhindert dus niet dat het beroep tot vernietiging in voorkomend geval nog onontvankelijk wordt verklaard indien vastgesteld moet worden dat de verzoekende partij niet blijkt te beschikken over de vereiste procesbevoegdheid om de procedure bij de Raad in te leiden en te voeren.

2.

De Raad dient ambtshalve na te gaan of een verzoekende partij over de hoedanigheid beschikt om een beroep in te stellen bij de Raad. De hoedanigheid van de verzoekende partij is immers een ontvankelijkheidsvoorwaarde.

In het algemeen moet een verzoekende partij bewijzen dat zij correct en tijdig beslist heeft om in rechte te treden, of nog, met andere woorden, dat het rechtens daartoe bevoegde orgaan tijdig beslist heeft om het rechtsgeding in te stellen.

In het verzoekschrift wordt vermeld dat de verzoekende partij kennis heeft gekregen van de bestreden beslissing van 2 december 2010, op 8 december 2010, en dit door een aangetekende brief die ter post werd afgestempeld op 3 december 2010.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij een beslissing bijbrengt om in rechte te treden, die echter dateert van 26 januari 2011. Dit is buiten de termijn voor het indienen van het beroep tot vernietiging en ook duidelijk na het instellen van het beroep.

3.

De verzoekende partij heeft niet aangetoond dat zij tijdig heeft beslist om onderhavig beroep tot vernietiging in te stellen. Het beroep dient als onontvankelijk te worden afgewezen.

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.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Patrick VANDENDAEL, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Patrick VANDENDAEL