

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0394 van 16 juli 2013
in de zaak 1112/0818/A/1/0786

In zake:

1. de heer [REDACTED]
 2. mevrouw [REDACTED]
- beiden wonende te [REDACTED]

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
 2. mevrouw [REDACTED]
- beiden wonende te [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 juli 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 24 mei 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostkamp van 23 januari 2012 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een vergunning geweigerd voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning .

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 het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben geen schriftelijke uiteenzetting ingediend

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 april 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De heer [REDACTED], eerste verzoekende partij, en de heer [REDACTED], die verschijnt voor de tweede verzoekende partij, zijn gehoord.

De tussenkomende partijen zijn schriftelijk verschenen.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 27 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 22 november 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de eerste tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met dezelfde beschikking van 22 november 2012 de tweede tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen en haar gevraagd het niet tijdig betalen van het rolrecht toe te lichten, maar de tweede tussenkomende partij heeft daarop niet gereageerd, zodat de Raad dit verzoek tot tussenkomst onontvankelijk verklaart.

IV. FEITEN

Op 15 september 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostkamp een aanvraag in voor “*de wijziging van verkaveling voor splitsen van lot 11 in een bijkomende bouwkaavel*”.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan ‘Brugge - Oostkust’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is lot 11 van de behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling nr. 146.458 van 4 april 1968.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 september tot en met 28 oktober 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostkamp adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 12 december 2011:

“
...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het betrokken perceel is gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg. In de omgeving komen zowel alleenstaande als gekoppelde woningen voor. Het opsplitsen van het bestaande perceel in twee kavels van 555 m² en 350 m² is in principe stedenbouwkundig en ruimtelijk verantwoord.

Aangezien het te splitsen perceel wordt omgeven door bestaande woningen en de geringe perceelsdiepte van 23 m² moet de impact op de omgeving worden beperkt.

Zoals uit de bezwaren terecht blijkt, moet de aanvraag niet alleen rekening houden met hinder naar inkijk en vermindering van zonlicht voor het oostelijk aanpalende perceel, maar moet ook de visuele hinder, de inkijk en de vermindering van zonlicht voor de noordelijk aanpalende percelen waarvan de tuinen zuidgericht zijn, beperkt gehouden worden. Ook de parkeerdruk op openbaar domein kan beperkt gehouden worden als er een garage in de woning en een parkeerplaats op eigen terrein wordt voorzien. Daartoe moeten de stedenbouwkundige voorschriften worden aangevuld en/of aangepast met de volgende bepalingen:

- *de dakvorm moet bestaan uit een plat dak;*
- *de hoogte van het tuinhuis mag maximum 2,40 m bedragen;*
- *in de woning moet er verplicht één garage worden voorzien en op eigen terrein moet minimum 1 parkeerplaats worden aangelegd.*

”
...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostkamp verleent op 23 januari 2012 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partijen.

De tussenkomenende partijen tekenen tegen deze beslissing op 22 februari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 april 2012 dit beroep in te willigen en een vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 2 mei 2012 beslist de verwerende partij op 24 mei 2012 als volgt dit beroep in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te weigeren:

“
...

4A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

De aanvraag strekt tot het opsplitsen van een lot in een verkaveling i.f.v. het creëren van een bijkomende bouwkaavel.

De plaats van aanvraag is gelegen binnen de bebouwde agglomeratie van Oostkamp (binnen de afbakeningslijn van het regionaal stedelijk gebied Brugge). Het op te splitsen lot maakt deel uit van een gerealiseerde verkaveling (dd. 4 april 1968) van 115 loten, bestaande uit een mix van open en halfopen bebouwing. De perceelsoppervlakten van de loten variëren tussen de 500m² en 1.000m².

Op het bestaande hoekperceel (948m²) staat een losstaande bungalow die werd opgetrokken uit één bouwlaag onder een noordboomdak.

Het ontwerp voorziet in een afsplitsing van een deel van de tuinzone van lot 11 (momenteel in gebruik als moestuin) i.f.v. de inrichting van een nieuwe bouwkaavel met een oppervlakte van 349m². Het overblijvende perceel met de bestaande woning zou nog een perceelsoppervlakte van ca.551m² overhouden.

Op het afgesplitste lot [REDACTED] is een bouwzone (9m breed x 12m diep= 108m²) ingetekend die mag bebouwd worden met een open bouwvolume met één bouwlaag onder een vrij te ontwerpen dak (nokhoogte max.7,5m) en die niet haaks op de openbare weg mag staan.

Langs 2 zijperceelsgrenzen dient een afstand van 3m gerespecteerd. Buiten de bouwzone kan een tuinhuisje (tot 10m²; bouwhoogte 3m) geplaatst worden. Eveneens kan een terras van circa 30m² aangelegd worden.

Tijdens het openbaar onderzoek werden er twee bezwaarschriften ingediend. Bezwaarindieners zijn omwonenden, m.n. de bewoners van het noordoostelijk aanpalende perceel en de bewoners van een perceel schuin rechtover het nieuw gecreëerde perceel. Men stelt o.a. dat het verkavelingsconcept niet in overeenstemming is met de onmiddellijke omgeving (vnl. wat betreft de beperkte oppervlakte van het perceel); dat er door de bouw mogelijkheden (3m van de kavelgrens; nokhoogte van 7,5m) visuele hinder (vnl. inkijk) zal ontstaan voor de omliggende percelen; dat de aanvraag een precedent inhoudt die speculatie in de hand werkt en dat er waardevermindering voor de omliggende percelen zal zijn. Het schepencollege heeft de bezwaren deels gegrond verklaard, doch de aanvraag onder voorwaarden (verplicht plat dak, verplichte garage, hoogte tuinhuis 2,4m) goedgekeurd. Vervolgens werd door de bewoners van het noordoostelijk perceel voorliggend beroep aangetekend.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Volgens het gewestplan is het te wijzigen lot van de verkaveling (lot [REDACTED]) gelegen in woongebied. Het creëren van een bijkomend lot in woongebied is op zich verenigbaar met deze bestemming. Wel dient nog onderzocht op de aanvraag strookt met de goede plaatselijke aanleg (zie verder).

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening stelt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar het volgende:

Ingevolge VCRO artikel 4.1.3 §2, 2° dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening te houden met o.a. de “in de omgeving bestaande toestand”.

Bij analyse van de onmiddellijke omgeving van het betreffende kavel dient vastgesteld dat oppervlaktes van alle omliggende kavels beduidend groter zijn (variërende van 500m² tot 1.100m²) dan de oppervlakte van het af te splitsen perceel (349m²). In die zin is dergelijke kleine oppervlakte uitzonderlijk en weinig afgestemd op de omgeving.

Het schepencollege motiveert de kleine oppervlakte vanuit het feit dat de verkaveling

gelegen is binnen de contouren van het regionaalstedelijk gebied Brugge. Dit argument kan evenwel niet bijgetreden worden. De ligging binnen een stedelijk gebied impliceert niet per definitie dat de na te streven stedelijke dichtheden (25 woningen/ha) overal dienen te worden gehaald. Vanuit het streven naar een voldoende gedifferentieerd woonbeleid waarbij alle doelgroepen in aanmerking is het ook wenselijk dat een aanbod met grotere percelen beschikbaar blijft, ook in de stedelijke gebieden. Het behoud van kavels met een grotere oppervlakte is aldus wel degelijk te verantwoorden binnen een stedelijke omgeving. Ten overvloede is het niet onredelijk te denken dat het toestaan van een dergelijke afsplitsing de deur zal open zetten voor gelijkaardige aanvragen in de toekomst wat op deze locatie, een groene verkaveling aan de rand van de open ruimte, niet wenselijk is.

Voorts dient er op gewezen dat door het verdwijnen van een deel van de tuinzone deze aanvraag evenmin bijdraagt aan de leefkwaliteit van het oorspronkelijke perceel. Bij goedkeuring van de aanvraag zou de achtertuin slechts 3m diep zijn (en niet 7,5m diep zoals de verkavelingsvoorschriften stellen).

Tenslotte dient nog opgemerkt dat gezien de ontworpen kavel de mogelijkheid voorziet tot de bouw van een woning met één bouwlaag onder een dak met een nokhoogte van 7m dit wellicht aanleiding zal geven tot toekomstige hinder m.b.t. inkijk t.a.v. de direct aanpalende percelen. Het is immers niet evident om een dakconstructie te realiseren zonder dat daarbij rechtstreekse of onrechtstreekse zichten ontstaan op de omliggende percelen. Gezien de voorziene afstand van slechts 3m tot de zijperceelsgrenzen is dit aspect een pijnpunt. Er dient wel opgemerkt dat aan dit laatste probleem door het schepencollege tegemoet gekomen werd door het opleggen van een voorwaarde dat “de dakvorm moet bestaan uit plat dak”. Gezien de hoger vermelde problemen m.b.t. de aanvraag, is dergelijke voorwaarde evenwel onvoldoende.

Er dient derhalve geoordeeld dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

De deputatie treedt die beoordeling, in haar geheel en om de erin vermelde redenen volledig bij en neemt ze dan ook tot de hare.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het opsplitsen van een lot in een verkaveling i.f.v. het creëren van een bijkomend bouwkaavel; dat de oppervlakte van het afgesplitste perceel (349m²) uitzonderlijk klein is in vergelijking met de oppervlakten van de loten in de onmiddellijke omgeving (variërende tussen 500m² en 1.100m²); dat bovendien de beperkte resterende tuinruimte bij beide nieuw gecreëerde kavels niet bijdraagt aan de leefkwaliteit van het oorspronkelijke perceel; dat dergelijke afsplitsing op deze locatie, een groene verkaveling aan de rand van de open ruimte, ruimtelijk niet wenselijk is; dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening;

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

De verwerende partij voert als volgt aan dat de verzoekende partijen laattijdig beroep hebben ingesteld:

“ ...

In casu werd de vergunningsbeslissing aan de verzoekende partij aangetekend verstuurd op vrijdag 25 mei 2012. (zie bijlage 13 met bewijs van aangetekende zending met poststempel) Aangezien de volgende dag een zaterdag betreft, wordt redelijkerwijs aangenomen dat de aanbieding van de zending is gebeurd op maandag 28 mei 2012.

Bijgevolg gaat de vervaltermijn om beroep bij uw Raad in stellen in op dinsdag 29 mei 2012 om te eindigen op woensdag 12 juli 2012. M.a.w. woensdag 12 juli was de uiterlijke datum om beroep bij uw Raad in te stellen.

Aangezien het beroep is ingesteld op 20 juli 2012, moet worden besloten dat het annulatieberoep laattijdig werd ingediend.

...”

De verzoekende partijen repliceren in hun wederantwoordnota niet op deze exceptie.

Beoordeling door de Raad

1.

De registratie, conform artikel 4.8.17, §1 VCRO, van een verzoekschrift door de griffier van de Raad, al dan niet na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, geldt als beoordeling van de vormelijke volledigheid ervan en impliceert helemaal niet, ook niet gedeeltelijk, de ontvankelijkheid ervan.

De registratie van een verzoekschrift belet derhalve niet dat het beroep onontvankelijk is, wanneer het verzoekschrift laattijdig werd ingediend bij de Raad.

2.

Krachtens artikel 4.7.23, §3, eerste lid VCRO moet de bestreden beslissing betekend worden aan de verzoekende partijen als “vergunningaanvrager”.

Voor de berekening van de vervaltermijn om bij de Raad beroep in te stellen, geldt dan ook artikel 4.8.16, §2, 1°, a) VCRO.

3.

Uit het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij de bestreden beslissing op vrijdag 25 mei 2012 met een ter post aangetekende brief verzonden heeft aan de verzoekende partijen.

Conform de rechtspraak van de Raad gebeurt de ‘betekening’ op het ogenblik van de ‘aanbieding van de zending’ door de postdiensten van de aangetekende zending aan de bestemming en dat is, behoudens bewijs van het tegendeel, op de dag na de datum van de poststempel van de ter post aangetekende zending, en niet op een later tijdstip, bijvoorbeeld bij het werkelijk aanbieden en/of de feitelijke kennisname door de bestemming van de aangetekende zending.

Bij gebrek aan tegenbewijs van de verzoekende partijen, oordeelt de Raad dan ook dat de bestreden beslissing op dinsdag 29 mei 2012 (maandag 28 mei 2012 is een feestdag, nl. Pinkstermaandag) betekend is aan de verzoekende partijen, die dan van woensdag 30 mei 2012 tot en met vrijdag 13 juli 2012 tijdig bij de Raad beroep hebben kunnen instellen.

4.

Met een brief van 2 juli 2012 vragen de verzoekende partijen aan de verwerende partij wel de bestreden beslissing te heroverwegen, maar deze vraag heeft geen stuitende werking op de termijn om bij de Raad beroep in te stellen.

Dit geldt nog meer nu de verwerende partij met een aangetekende brief van 6 juli 2012 aan de verzoekende partijen antwoordt de bestreden beslissing niet te (kunnen) heroverwegen en de verzoekende partijen wijst op de beroepsmogelijkheden bij de Raad. Ook dit antwoord doet geen nieuwe termijn starten om bij de Raad beroep in te stellen.

5.

De verzoekende partijen hebben dan ook laattijdig beroep ingesteld met een aangetekende brief van 20 juli 2012.

De exceptie is gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw [REDACTED] is onontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de eerste tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
 met bijstand van
Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS