

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0074 van 21 januari 2014
in de zaak 1011/0238/A/8/0207

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

*Tussenkomen
de partij:* het college van burgemeester en schepenen van de **stad Brugge**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter-Jan DEFOORT
kantoor houdende te 8000 Brugge, Predikherenstraat 23/1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 8 november 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 14 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 19 maart 2010 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning geweigerd voor het opsplitsen van een kavel in een verkaveling in drie kleinere kavels en een beperkte uitbreiding van een andere kavel, en van wijzigingen van de voorschriften van de verkaveling.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen 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 partijen hebben geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 24 oktober 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 november 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Saartje SPRIET die verschijnt voor de tussenkomenende partij is gehoord.

De verzoekende partijen en de verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge verzoekt met een aangetekende brief van 2 maart 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 14 maart 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO en heeft het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk verklaard.

Er is geen reden om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 30 november 2009 dienden de verzoekende partijen een aanvraag in om de verkavelingsvergunning 'Malingreau d'Hembise' van 8 december 1965 te wijzigen. Deze aanvraag voorziet een herverdeling van de kavels 7 en 8 waarbij de kavel 7 opgedeeld wordt in 3 afzonderlijke kavels en de kavel 8 beperkt wordt uitgebreid. Er wordt ook een wijziging van de bestaande stedenbouwkundige voorschriften gevraagd.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan 'Brugge-Oostkust', deels gelegen in woongebied en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Zij zijn wel gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek dat georganiseerd wordt van 16 december 2009 tot 14 januari 2010 worden 11 bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge weigert op 19 maart 2010 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...
- Aan die zijde van de weg is er geen aaneensluiting van bebouwing.
- Het voorstel voor kavel 8 is aanvaardbaar.
- Het voorstel voor kavel 7 is niet aanvaardbaar. Gelet op de bescherming van de voormalige woning van de heer [REDACTED] als beschermd monument en de omgeving, is deze zone enkel geschikt voor alleenstaande woningen.
...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 13 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

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

“ ...
Elke verkavelingsvergunning of elke verkavelingswijziging moet in overeenstemming zijn met de geldende plannen van aanleg. Dit betekent dat een verkaveling gelegen in (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied, slechts kan worden gewijzigd voorzover zij in overeenstemming is met de bestemming van het (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied. (R.v.St., 5 juni 2001, nr. 96.105 (Jonckeer). Aangezien de verkaveling niet in functie staat tot agrarisch of para-agrarische activiteit, maar tot residentiële woningbouw, moet worden besloten dat de verkavelingswijziging in strijd is met het gewestplan. Bijgevolg bestaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen. Vermits elke verkavelingswijziging i.f.v. residentiële woningbouw sowieso uitgesloten is binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, is een verdere beoordeling van de voorliggende aanvraag irrelevant.
...”

Na de hoorzitting van 14 september 2010 beslist de verwerende partij op 14 oktober 2010 om het beroep niet in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...
4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot wijzigen van een bestaande goedgekeurde verkaveling dd. 08.12.1965 (loten 7 en 8); dat de aanvraag volgens het gewestplan grotendeels gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat elke verkavelingswijziging slechts kan worden gewijzigd voor zover zijn in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan (R.v.St., 5 juni 2001, nr. 96.105 (Jonckeer); dat de verkavelingswijziging niet in functie staat tot agrarisch of para-agrarische activiteiten; dat hieruit volgt dat de aanvraag in strijd is met de bestemming van het gewestplan; dat bijgevolg een legaliteitsbelemmering bestaat om de aanvraag te kunnen vergunnen.
...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 18 oktober 2010 aan de verzoekende partijen betekend. Het met een aangetekende brief van 8 november 2010 ingestelde beroep is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

De verzoekende partijen hebben als aanvragers van de vergunning op grond van artikel 4.8.16. § 1, 1° het rechtens vereiste belang.

C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

Standpunt van de partijen

De verwerende partij voert aan dat de verzoekende partijen in de rubriek 'geschonden geachte regelgeving' van hun verzoekschrift op geen enkel punt verwijzen naar een of meerdere bepalingen van de VCRO, beginselen van behoorlijk bestuur, stedenbouwkundige voorschriften of andere wettelijke bepalingen waarop een inbreuk zou zijn begaan. Slechts op een plaats wordt verwezen naar een 'regel' die de verwerende partij zou hebben geschonden, maar dat is niet meer dan een loutere uiteenzetting van het standpunt van de verzoekende partijen. Ook de toelichting omtrent de wijze waarop de bestreden beslissing de regelgeving zou hebben geschonden brengt geen duidelijkheid.

De tussenkomenende partij voegt daaraan toe:

“...

De verzoekende partijen beperken zich in hun verzoekschrift tot de stelling dat de aanvraag getoetst had moeten worden aan de verkavelingsvergunning 'Malingreau d'Hembise' van 8 december 1965 en het formuleren van een aantal (niet onderbouwde) opmerkingen op de wijze waarop het gewestplan 'Brugge-Oostkust' werd vastgesteld.

De verzoekende partijen stellen nergens – noch tonen zij aan - dat de vergunningsverlenende overheid hierdoor een inbreuk zou hebben gemaakt op een wettelijk voorschrift of op één van de beginselen van behoorlijk bestuur. Nergens in het

verzoekschrift wordt overigens verwezen naar een bepaling uit de VCRO, de beginselen van behoorlijk bestuur of andere wettelijke bepalingen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De rubriek “de geacht geschonden geachte regelgeving” van het verzoekschrift luidt als volgt:

“De grafische voorstelling van het Gewestplan is in dit geval weerlegd door wat de opmaak van het Gewestplan voorafgaat als regelgeving voor de scheidingslijnen tussen de bestemmingsgebieden.

De Deputatie houdt geen rekening met de regel waarmee bij de opmaak van het Gewestplan rekening gehouden wordt met de begrenzing van de vooraf vergunde verkaveling 6514 van 08.12.1965, namelijk reeds niet minder dan 12 jaar voor het KB van 07.04.1977 van het Gewestplan Brugge-Oostkust.

In meer is de verkaveling 6514 op heden een niet-vervallen verkaveling waarin de onbebouwde percelen 7 en 8 aan dezelfde voorschriften zonder onderscheid met de andere percelen van de verkaveling onderworpen zijn.

Wat in 1965 vergund werd als bouwzone blijft steeds op dezelfde manier vergund en is niet ongedaan gemaakt.

De bouwpercelen 7 en 8 van de verkaveling 6514 liggen gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het is mogelijk om een wijziging van verkaveling aan te vragen.”

En de rubriek “wijze waarop de regelgeving geschonden wordt” luidt als volgt:

“De Deputatie beweert zonder geldige reden of bewijs, dat de percelen 7 en 8 gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied liggen zonder rekening te houden met de niet vervallen verkaveling 6514, waarvan de voorschriften steeds rechtsgeldig zijn in overeenstemming met de vergunning afgeleverd op 08-12-1965 die de grenslijn bepaalt tussen de bestemmingsgebieden, in dit geval tussen de woonzone en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, voor zover hier nog van ‘agrarisch gebied’ kan gesproken worden gezien de achterliggende woning en tuin geen agrarische bestemming hebben, maar wonen als bestemming”.

2.

Hieruit kan worden afgeleid dat de verzoekende partijen stellen dat de overheid bij het vaststellen van het gewestplan verplicht was om de grens van de woonzone te laten samenvallen met de grens van de geldige, niet vervallen verkavelingsvergunningen, en verder dat de eerdere verkavelingsvergunning primeert op het latere gewestplan zodat hun kavels wel degelijk in het woongebied liggen.

Hieruit kan tevens worden afgeleid dat de verzoekende partijen zich beroepen op het beginsel van de rechtszekerheid en op de rechtskracht van de niet vervallen verkavelingsvergunning.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren aan dat de overheid bij het vaststellen van het gewestplan de verkaveling had moeten opnemen in het woongebied, en dat hoe dan ook alleen rekening kan worden gehouden met de geldige, niet vervallen verkavelingsvergunning.

De verwerende partij voert aan dat de percelen bij het vaststellen van het gewestplan wel rekening moest worden gehouden met vergunde verkavelingen, maar dat was niet meer dan een aanbeveling, zeker geen verplichting om al die verkavelingen tot woongebied te bestemmen. De verwerende partij stelt dat zij bij het nemen van de bestreden beslissing zeer zorgvuldig te werk is gegaan, en dat er geen twijfel over is dat beide kavels van de verzoekende partijen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied liggen.

Zij stelt verder dat zij alleen rekening kon houden met deze bestemming, en het gegeven dat de verkavelingsvergunning niet vervallen is belet niet dat een aanvraag tot wijziging van die verkavelingsvergunning alleen maar kan worden toegestaan wanneer ze in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan, wat duidelijk niet het geval is.

De tussenkomende partij legt er de nadruk op dat een wijziging van een verkavelingsvergunning maar voor inwilliging vatbaar is wanneer ze in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan, wat zeer zeker niet het geval is.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de hen toebehorende kavels 7 en 8 door het gewestplan Brugge-Oostkust niet bestemd zijn tot landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zoals de verwerende partij aanvoert aan de hand van de door haar bijgebrachte stukken.

Verkavelingsvergunningen die niet vervallen waren maakten deel uit van de juridische toestand die in kaartvorm werd gevoegd bij de gewestplannen. Daaruit volgt echter geenszins dat de overheid bij het vaststellen van het gewestplan ook verplicht was alle niet vervallen verkavelingen, ongeacht hun ligging, tot woongebied te bestemmen.

Het middel dat van een andere opvatting uitgaat, is in dit opzicht ongegrond.

In zoverre de verzoekende partijen voorhouden dat de verkavelingsvergunning voorgaat op de bestemming van het gewestplan, en dat ook bij aanvragen tot wijzigingen van de verkavelingsvergunning geen rekening mag worden gehouden met het gewestplan, faalt het middel omdat de overheid bij het beoordelen van dergelijke aanvragen gebonden is door de verordenende kracht van het gewestplan, en geen vergunning of, zoals in deze zaak, een wijziging van een vergunning, kan verlenen wanneer die niet verenigbaar is met de bestemming van het gewestplan. Het opsplitsen van een kavel in drie nieuwe kavels, bestemd voor woningbouw, is zonder meer niet verenigbaar met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het middel is niet gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Marc BOES