RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 112.410 van 8 november 2002
in de zaak A. 103.006/X-10.248.

In zake : Marleen DE RYCK,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. LIEVENS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Paul Fredericqstraat 72

tegen :

1. de gemeente KOKSIJDE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. LUYPAERS,
kantoor houdende te 3001 HEVERLEE-LEUVEN,
IJzerenmolenstraat 105
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Marleen DE RYCK op 6 april 2001 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 25 januari 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan Frans VERRIEST en deelgenoten de vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een terrein gelegen aan de Gilles Scottlaan-Potvisstraat te Koksijde, kadastraal bekend Sectie F, nr. 1041 en van het daaraan voorafgaand gunstig advies van 5 januari 2001 van de gemachtigde ambtenaar;

Gelet op het arrest nr. 101.619 van 7 december 2001 waarbij het verzoek tot tussenkomst van Eric EECKMAN, Myriam DESMET, André LELIAERT, Yvette DEBLAUWE, Frans VERRIEST, Christiane VANDENBULCKE en Albert VERRIEST in het administratief kort geding wordt ingewilligd, de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen wordt bevolen, de uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld en de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure ten laste van de tussenkomende partij worden gelegd;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting van 21 december 2001 ingediend door de eerste verwerende partij;

Gezien de memorie van antwoord van de eerste verwerende partij en gezien de memorie van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 31 mei 2002 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van verzoekster;

Gelet op de beschikking van 6 september 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 18 oktober 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. BOSSUYT die, loco Advocaat H. LIEVENS verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat H. CAREME die, loco Advocaat P. LUYPAERS verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat V. VAN DE KEERE die, loco Advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat voor de feitelijke gegevens van de zaak kan worden verwezen naar het arrest nr. 101.619 van 7 december 2001;

Overwegende dat verzoekster een eerste middel put uit "dwaling omtrent de feiten-onjuiste feitelijke voorstelling-machtsoverschrijding"; dat zij dit middel uiteenzet als volgt :

"Het bestreden besluit en het advies van de Gemachtigde Ambtenaar zijn tot stand gekomen op basis van verkeerde feitelijke gegevens verstrekt door de aanvrager, minstens op basis van foutief geïnterpreteerde gegevens.

Juist deze onjuistheden in feite en in rechte leidt tot de onwettigheid van de bestreden handelingen.

Kunnen tot vernietiging leiden, de onjuistheden of vergissingen die van die aard zijn dat zij de adviserende of vergunningverlenende overheden in dwaling hebben gebracht omtrent zaken die van beslissend belang waren voor de toekenning van de bouwvergunning.

Kunnen eveneens tot vernietiging leiden, de onjuistheden of vergissingen begaan door de vergunningverlenende of adviesverstrekkende overheid bij de beoordeling van de bouwvergunning.

Vastgestelde onjuistheden

* Op het verkavelingsplan wordt bij het onderdeel : 'plaats, aard en bestemming van omliggende bebouwing in straal van 50 m uit perceelsgrenzen', het te verkavelen perceel (waar de bebouwing voorzien wordt), getekend als zijnde een afgesplitst deel van een groter geheel (stuk 16).
  Er wordt door deze afsplitsing een perceel gecreëerd dat het perceelsnr. 1041 krijgt, terwijl de restant van het perceel (waarop de bestaande witte eengezinsvilla staat) het nr. 1042 toebedeeld krijgt.
  Oorspronkelijk had het ganse perceel (waarop de witte villa stond) het kadastraal nummer 1041 (1676 m²) en was (en is nog steeds) het perceel 1042 een deel van de G. Scottlaan (stuk 17) en eigendom van de Gemeente.
  Meer nog, na de verkoop van een deel van haar eigendom (waarop een afsplitsing in dergelijke grillige vorm ?) aan de heer VERRIEST & deelgenoten, kreeg de eigendom van mevrouw BAESELEN-DE HAECK het kadastrale nr. 1041 A en de eigendom van de heer VERRIEST en deelgenoten het kadastrale nummer 1041 B. Het nr. 1042 is nog steeds het deel van de G. Scottlaan, eigendom van de Gemeente. Een deel van het vroegere perceel 1041 werd bovendien (wellicht via minnelijke onteigening) afgestaan aan de Gemeente en kreeg het perceelsnr. 1041 C (stuk 18).
  Op heden is de kadastrale toestand ongewijzigd (stuk 19).
  Op het kadaster is de eigendomsoverdracht aan dhr. VERRIEST & deelgenoten dus reeds gekend sinds 1999 terwijl bij de aanvraag in 2000 nog steeds verkeerde gegevens worden medegedeeld op het verkavelingsplan, waardoor een onjuiste feitelijke voorstelling wordt gegeven aan de inplantingsplaats van de uit te voeren verkaveling.
* Op het verkavelingsplan (stuk 15) wordt aan het afgesplitste deel een oppervlakte van 1068 m² toebedeeld, zijnde 545 m² voor deel 1A en 523 m² voor deel 1B.
  Deze ingeschreven oppervlaktematen zijn evenwel totaal verkeerd, wat moge blijken uit een herberekening van de oppervlakte, gedaan door het studiebureau AXI (stuk 20). De op het verkavelingsplan aangeduide oppervlaktemaat voor perceel 1A heeft in werkelijkheid een oppervlakte van 303 m² (plan vermeldt 545 m²) terwijl het perceel 1B in werkelijkheid een oppervlakte heeft van 453 m² (plan vermeldt 523 m²). Zelfs het resterende deel van mevrouw BASELEN heeft in werkelijkheid een kleinere oppervlakte (449 m² i.p.v. 608 m²).
  Verzoekster heeft aan het studiebureau gevraagd een antwoord te zoeken op de vraag waar het verschil zat, doch zoals blijkt uit de herberekeningen kan dit antwoord niet gezocht worden in de berekening met het deel van de weg dat reeds eigendom is van de Gemeente, of met het deel dat nog niet werd onteigend langs de zijde van de Potvisstraat.
  In ieder geval staat vast dat verkeerde oppervlaktematen werden aangeduid.
  De aanvrager beweert te beschikken over een grotere bebouwbare oppervlakte dan deze die in werkelijkheid beschikbaar is. Dit heeft uiteraard

zeer belangrijke gevolgen voor de inplantingsplaats van de voorziene koppelvilla. Immers, een koppelvilla van ongeveer 200 m² grondoppervlakte voorzien op een dubbel perceel van 1068 m² kan verantwoord en aanvaardbaar lijken, doch een koppelvilla met dezelfde grondoppervlakte voorzien op een dubbel perceel dat in werkelijkheid maar 756 m² bedraagt, is totaal onaanvaardbaar. Immers in werkelijkheid zou de bebouwde oppervlakte dan meer dan 25 % bedragen van de bebouwbare oppervlakte (wat zelfs volgens de normen Morel niet toegelaten was voor percelen groter dan 1000 m² - zie stuk 21).
De aanvrager heeft op deze wijze percelen voorgesteld die anders - met opgave van de werkelijke bebouwbare oppervlakte, niet in aanmerking zouden komen voor het inplanten van een koppelvilla met ongeveer 200 m².
De aanvrager heeft door dergelijke foutieve voorstelling, bewust de overheid misleid, minstens heeft de overheid haar bevoegdheid overschreven door dergelijke onjuistheden niet op te merken. Zo wist de Gemeente bvb. pertinent dat zij reeds eigenaar waren van perceel 1041 C, zodat de oppervlakte van dit perceel niet in aanmerking kon komen om voorgesteld te worden als bebouwbare oppervlakte.";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt, enerzijds, dat een foutieve vermelding van de kadastrale gegevens in se de onwettigheid van een vergunning niet tot gevolg heeft, en dat het kadastraal nummer geen door de stedenbouw erkende eenheid is, anderzijds dat uit het eigendomsattest van het registratiekantoor te Nieuwpoort dd. 2 december 1998 blijkt dat het litigieuze perceel grond 10a 68ca groot is, waaraan de optelsom van de oppervlakten opgegeven voor de loten 1a en 1b beantwoordt, en dat de oppervlakte van de grondafstand van 1a 84ca voor de wegbedding aan de Gilles Scottlaan hiervan geenszins dient te worden afgetrokken, nu de akte van grondafstand, waarbij een kadastraal plan is gevoegd waarop zeer duidelijk is aangeduid hoeveel grond er werd ingenomen voor inlijving bij het openbaar domein, werd verleden op 19 oktober 1998 en het eigendomsattest dat werd opgemaakt op 2 december 1998 moet worden vermoed te zijn opgesteld met inachtname van deze grondafstand;

Overwegende dat verzoekster in haar memorie van wederantwoord in essentie antwoordt dat het verkavelingsplan geen onderscheid maakt tussen verkavelbare grond en de eigendomsgrenzen en worden er oppervlaktematen ingevuld die na herberekening helemaal niet kloppen, dat de afsplitsing Van Baeselen juridisch niet wordt verantwoord door een verkaveling of een verdelingsakte en dat, zelfs met de verrekening van een grondafstand ten voordele van de gemeente ad 184 m² men nooit 1068 m² bekomt (huidige procedure) of 1038 m² (procedure A.79.538/X-8282); dat zij besluit dat "de intekening van dergelijke verkeerde maten een goede beoordeling onmogelijk maakt voor de inplanting van de voorziene koppelvilla die een grondoppervlakte voorziet van ongeveer 200 m²";

Overwegende dat verzoekster zich in haar laatste memorie aansluit bij het standpunt van de Auditeur;

Overwegende dat zowel de verkavelingsaanvraag als de verkavelingsvergunning vermelden dat de verkaveling werd aangevraagd en de vergunning werd verleend voor het perceel "met als kadastrale omschrijving 4e afdeling, Sectie F, nr. 1041"; dat evenwel uit de gegevens van de zaak blijkt dat dit kadastraal perceel werd opgesplitst in twee percelen ingevolge de akte van verkoop verleden voor notaris Jo VILEYN te Nieuwpoort op 23 februari 1998; dat niet blijkt dat hiervoor voorafgaandelijk een verkavelingsvergunning werd verleend, dat de akte van verkoop weliswaar vermeldt : "De verkoper verklaart dat voor het bij deze verkochte goed een bouwvergunning werd uitgereikt door de bevoegde overheid op achtentwintig mei negentienhonderd zevenennegentig (dossiernummer gemeente Koksijde 98/8304, dossiernummer Stedenbouw 8.11/38.014/2100.1)", maar dat deze bouwvergunning werd vernietigd bij arrest nr. 94.683 van 11 april 2001, zodat deze moet worden geacht nooit te hebben bestaan; dat daarenboven een door verzoekende partij neergelegd uittreksel uit het kadastraal plan "toestand op 1-1-1998" slechts één perceel vermeldt, met name de eigendom BAESELEN-DE HAECK, Potvisstraat 4, huis, Sectie F nr. 1041, groot 16a 76ca; dat uittreksels uit datzelfde plan "toestand op 1-1-1999" en "toestand op 1-1-2000" drie percelen vermelden, met name de eigendom BAESELEN-DE HAECK, Potvisstraat 4, huis, Sectie F, nr. 1041 a, groot 04a 24ca, de eigendom Eric EECKMAN, André LELIAERT, Frans VERRIEST en Albert VERRIEST, Potvisstraat, bouwgrond, Sectie F, nr. 1041 B, groot 10a 68ca, en domein van de gemeente Koksijde, Gilles Scottlaan, weg, sectie F, nr. 1041c, groot 01a 84ca; dat de verkavelingsaanvraag luidens het verkavelingsplan enkel betrekking heeft op "te verkavelen grond eigendom van: Dhr. EECKMAN Eric - Mevr. DESMET Myriam, Dhr. LELIAERT André - Mevr. DEBLAUWE Yvette, Dhr. VERRIEST Frans - Mevr. VANDENBULCKE Christiane, Dhr. Albert VERRIEST"; dat alleen deze eigenaars de verkavelingsaanvraag hebben ingediend en het bijgevoegde eigendomsattest enkel voormelde gronden omvat; dat deze grond met een dikke lijn op het plan is afgebakend; dat de bestreden verkavelingsvergunning niet kan worden aanzien als ook begrijpende de eigendom BAESELEN-DE HAECK, hoewel dit perceel op het verkavelingsplan is aangeduid met het cijfer "2"; dat dit ook met zoveel woorden blijkt uit de stedenbouwkundige voorschriften betreffende de bestemming en de inplanting; dat de bestreden verkavelingsvergunning op niet correcte en onduidelijke gegevens blijkt te zijn gesteund;

Overwegende voorts dat het verkavelingsplan voor het lot 1a een oppervlakte vermeldt van 545 m²; dat datzelfde plan een breedte vermeldt van 18,50 m langs de Gilles Scottlaan en een diepte van 12,49 m langs de Potvisstraat, en een diepte van 15,17 m langs de perceelsgrens VAN DER ELST Frans, hetgeen neerkomt op een totale oppervlakte van circa 280 m²; dat derhalve ofwel de oppervlakte van het lot, ofwel de afmetingen ervan onjuist zijn aangegeven; dat in de gegeven omstandigheden een zorgvuldige beoordeling van de verkavelingsaanvraag uitgesloten is;

Overwegende dat het middel in zijn geheel genomen gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 25 januari 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan Frans VERRIEST en deelgenoten de vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een terrein gelegen aan de Gilles Scottlaan-Potvisstraat te Koksijde, kadastraal bekend Sectie F, nr. 1041 en het daaraan voorafgaand gunstig advies van 5 januari 2001 van de gemachtigde ambtenaar.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 347,06 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op acht november 2002, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **J. BOVIN.**