

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 139.669 van 24 januari 2005
in de zaak A. 67.590/X-9283.**

In zake : Koenraad TOMMISSEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. COULIER,
kantoor houdende te 8620 NIEUWPOORT,
Oostendestraat 20

tegen :

1. de gemeente KOKSIJDE,
2. het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. BOSSUYT,
kantoor houdende te 8310 ASSEBROEK-BRUGGE,
Bossuytlaan 35.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Koenraad TOMMISSEN op 9 februari 1996 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van de beslissing van 6 december 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde, waarbij aan Maria LEDEGEN de bouwvergunning wordt verleend strekkende tot "het bouwen van een woning -wijziging inplanting" te Oostduinkerke, Myosotislaan 11, op een perceel kadastraal bekend Sectie G, nr. 336b;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op de beschikking van 22 december 1999 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 de verzoekende partij en van de eerste verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 19 april 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 1 oktober 2004;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat K. LARDENOIT, die, loco Advocaat A. COULIER verschijnt voor de verzoeker, van Advocaat P. LOUAGE die, loco Advocaat I. FEYS verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat P. BOSSUYT die, loco Advocaat J. BOSSUYT verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur A. VAN MINGEROET;

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

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde op 18 januari 1995 aan Maria LEDEGEN een verkavelingsvergunning heeft verleend voor het perceel gelegen te Koksijde, Myosotislaan 11, kadastraal bekend Sectie G, nr. 336b, palend aan verzoekers eigendom; dat voornoemd perceel is gelegen binnen het beheersingsgebied van het bij ministerieel besluit van 3 september 1991 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 3 "Bad-Oost. Blekker" genaamd; dat de stedenbouwkundige voorschriften ervan onder meer stellen dat de woning opgericht moet worden op minimum 5 m van de rooilijn en de perceelgrenzen en dat tuinhuisjes van maximum 3 m x 3,5 m toegelaten zijn en mogen opgericht worden op 2 m van de perceelgrenzen; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde op 10 mei 1995 de bouwvergunning heeft verleend aan Maria LEDEGEN strekkende tot het bouwen van een woning na afbraak van bestaande gebouwen; dat verzoeker en zijn raadsman op respectievelijk 2 en 5 oktober 1995 een klacht hebben ingediend bij het gemeentebestuur van Koksijde wegens bouwovertreiding op het voorvermeld perceel van Maria LEDEGEN en dat zij om de stopzetting van de werken hebben verzocht; dat de stillegging van de werken werd bevolen in afwachting van de opmetingen; dat de architect van Maria LEDEGEN op 18 oktober 1995 in toepassing van artikel 51 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, hierna "de stedenbouwwet", een aanvraag heeft ingediend

bij het gemeentebestuur van Koksijde tot afwijking van de verkavelingsvergunning voor wat betreft artikel 3 van de verkavelingsvoorschriften, zijnde de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen; dat Maria LEDEGEN op 20 oktober 1995 een bouwvergunning strekkende tot "het bouwen van een woning - wijziging van inplanting" heeft ingediend bij de gemeente Koksijde; dat de gemachtigde ambtenaar op 21 november 1995 een gunstig advies heeft verleend; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde op 6 december 1995 aan Maria LEDEGEN de bouwvergunning heeft verleend;

Overwegende dat de eerste verwerende partij opwerpt dat "de verzoeker die naliel of niet tijdig het voorafgaand administratief beroep instelde zich niet meer kan wenden tot de Raad van State en zijn verzoek ontvankelijk is";

Overwegende dat verzoeker als derde enkel een verzoek tot nietigverklaring kan instellen; dat de opgeworpen exceptie van ontvankelijkheid niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de eerste verwerende partij betoogt dat het beroep buiten termijn is ingesteld omdat verzoeker meer dan zestig dagen voor het instellen van het beroep kennis moest hebben van het bestaan van de bestreden vergunning, aangezien hij op 9 december 1995 een fax verstuurdde, waarop eerste schepenen LOONES op 11 december 1995 antwoordde;

Overwegende dat verzoeker antwoordt dat hij op 9 december 1995 niet op de hoogte was van een regularisatievergunning; dat hij dienaangaande enkel een vermoeden had, gezien opnieuw materiaal op de werf werd aangebracht, dat hij geen fax naar de gemeente verstuurdde en dat hij slechts op 16 december 1995 kennis nam van het officieus schrijven van 11 december 1995 van eerste schepenen LOONES die de regularisatie meldde;

Overwegende dat stedenbouwkundige vergunningen noch bekendgemaakt, noch aan derden bekend dienen te worden; dat voor derden belanghebbenden de in artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State bepaalde termijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of ervan kennis konden hebben, gebruik makend van de hun door artikel 2 van het koninklijk besluit van 22 oktober 1971 tot uitvoering van artikel 63

van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw geboden mogelijkheid om er ten gemeentehuize inzage van te nemen; dat het zaak is van de partij die opwerpt dat de verzoekende partij kennis had of had kunnen hebben van een bestuurshandeling, om het bewijs daarvan te leveren;

Overwegende dat in tegenstelling tot wat de eerste verwerende partij beweert het verzoekschrift op 9 februari 1996 ter griffie werd ingediend en niet op 12 februari 1996; dat zelfs indien verzoeker reeds op 11 december 1995 kennis zou hebben gehad van het antwoord van eerste schepen LOONES die de regularisatie meldde, het verzoekschrift nog tijdig werd ingediend; dat de eerste verwerende partij geen bewijs aanbrengt dat aannemelijk maakt dat verzoeker meer dan zestig dagen vóór het indienen van het beroep kennis had of moest kunnen hebben van de bestreden beslissing; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de eerste verwerende partij opwerpt dat verzoeker niet doet blijken van het rechtens vereiste belang bij het beroep omdat de aangevochten regularisatievergunning hem geen nadeel berokkent; dat zij desbetreffend laat gelden wat volgt :

"Eiser doet op geen enkel ogenblik blijken van een benadeling of van een belang. Het belang ligt in het voordeel dat de verzoeker verwacht na het verdwijnen van de benadeling veroorzaakt door de betwiste beslissing.

In casu is er geen benadeling, zodat eiser evenmin enig belang kan aantonen.

Inderdaad bestaat de geregulariseerde inbreuk erin dat door een meetfout van de architect VANBECELAERE de woning van Mevr. LEDEGEN 9 cm aan de linkerzijde en 29 cm aan de rechterzijde te dicht van de grond van eiser werd opgetrokken.

Het eigendomsrecht van eiser wordt echter geenszins aangetast, evenmin als de goede ruimtelijke ordening. De afstanden van 9cm en van 29 cm. hebben inderdaad betrekking op de zone non aedificandi, waarbij gesteld wordt dat ieder gebouw op 5 meter van de perceelsgrens van de andere eigenaar dient opgetrokken te worden.

Eiser heeft geen geschaad belang nu zijn grond in het duinendecreet ligt en hij zodoende nooit enige constructie mag oprichten op die grond. Hij kan dan ook niet benadeeld worden door het feit dat de woning van Mevr. LEDEGEN op 4.91 van de perceelsgrens wordt opgetrokken i.p.v. op 5 meter.

Dat de ingenieur van de gemeente in zijn technische adviezen onmiddellijk vaststelde : 'dat het een minimale afwijking betrof, die blijkbaar voortvloeit uit een verkeerde opmeting en die geenszins berust op kwade wil' (stuk 19) en 'die geen onredelijke negatieve invloeden zal ressorteren op het aanpalend perceel, mede gelet op de beperkte hoogte van de woning' (stuk 20) en uiteraard ook gelet op het feit dat de grond van eiser in het duinendecreet ligt.

Concreet zal eiser nooit geconfronteerd worden met een woning die te dicht van zijn woning zou staan of met het feit dat (...) zijn woning meer naar achter

zou dienen gebouwd te worden om de eenvoudige reden dat eiser nooit mag bouwen op zijn grond";

Overwegende dat verzoeker antwoordt wat volgt :

"2. Verzoeker heeft als aanpalende eigenaar uiteraard een belang om op te komen tegen onregelmatigheden in het verlenen van een (regularisatie)bouwvergunning en tegen manifeste bouwinbreuken.

Terzake zijn op het desbetreffende gebied van toepassing :

1. het BPA oost-Blekker dd. 03/09/91
2. de verkavelingsvergunning dd. 18/01/95
3. de gemeentelijke bouwverordening

Het kan niet worden betwist dat bij de bouw van de woning en van het tuinhuisje inbreuken zijn gepleegd op de bestaande voorschriften.

De woning LEDEGEN staat slechts op 4, 91 m en op 4, 71 meter van de perceelgrens van verzoeker.

Het feit dat de grond van verzoeker momenteel onder het Duinendecreet ressorteert impliceert geenszins dat bouwheer LEDEGEN bouwwerken zou mogen oprichten binnen de zone non aedificandi. De zone non aedificandi houdt minimumvoorschriften in inzake bouwafstand die dan ook niet overschreden mogen worden. De stelling van verweerders als zou verzoeker nooit mogen bouwen op zijn grond is wel vergezocht nu daartoe een eenvoudige decreetswijziging volstaat. Bovendien is het verzoeker ten allen tijde toegelaten een kerk te bouwen op zijn grond mocht hij dit wensen.

Dat er in casu sprake zou zijn van een niet-opzettelijke meefout is volstrekt ongeloofwaardig nu architect VANBECELAERE in zijn attest dd° 03/04/1995 welk werd gevoegd bij de bouwaanvraag dd° 03/04/95 uitdrukkelijk stelt kennis te hebben genomen van de bepalingen van het B.P.A., de voorschriften van de verkavelingsvergunning en van de gemeentelijke bouwverordening. Tevens vermeldt het attest van de architect dat zijn ontwerp afwijkt ten aanzien van de afstanden tot de perceelgrenzen. LEDEGEN wist dus al van in den beginne perfect in overtreding te zijn met de vigerende bouwvoorschriften.

Verzoeker heeft als Belgisch staatsburger en aanpalende grondeigenaar het recht en het belang om erop toe te zien dat in casu de wetten en reglementen worden nageleefd";

Overwegende dat verzoeker een eigendom bezit palend aan het perceel waarop de vergunde werken zullen worden uitgevoerd; dat hij hierdoor alleen reeds doet blijken van het rechtens vereiste persoonlijk en rechtstreeks belang bij de nietigverklaring van de bouwvergunning die deze werken toelaat; dat de exceptie niet kan worden bijgetreden;

Overwegende dat verzoeker in een eerste middel de schending aanvoert van artikel 65, § 3, en artikel 51 van de stedenbouwwet, doordat op 6 december 1995 een regularisatiebouwvergunning werd verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde voor het perceel gelegen te Oostduinkerke, Myosotislaan 11, kadastraal bekend Sectie G, nr. 336b; dat artikel 65, § 3, van de stedenbouwwet voorziet dat een regularisatievergunning slechts kan

worden verleend mits de te regulariseren werken niet in strijd zijn met de voorschriften van een verkavelingsvergunning en de werken en handelingen stroken met een goede plaatselijke ordening; dat een tuinhuisje werd opgericht op minder dan 2 m van de perceelgrens, terwijl artikel 2 van de verkavelingsvergunning bepaalt dat tuinhuisjes slechts mogen worden opgericht op minimum 2 m van de perceelgrens, dat de woning werd opgericht op 4,91 m en op 4,71 m van de perceelgrens, terwijl artikel 3 van de verkavelingsvergunning bepaalt dat de woning op minimum 5 m van de perceelgrens dient te worden opgericht; dat de regularisatievergunning de erkenning en de vaststelling van een bouwovertreiding impliceert, dat de regularisatievergunning een afwijking op de verkavelingsvergunning inhoudt en te dezen manifest onwettig is, dat de bestreden beslissing tevergeefs stelt dat de regularisatieaanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van artikel 51 van de stedenbouwwet, daar dit laatste artikel doelt op afwijkingen die kunnen worden toegestaan vooraleer met bouwen begonnen wordt, dat al evenmin kan worden voorgehouden dat de werken stroken met de goede plaatselijke ordening nu de werken in strijd zijn met de verkavelingsvergunning, terwijl de onmiddellijke nabijheid van gronden vallende onder het Duinendecreet impliceert dat des te strenger dient te worden toegezien op de naleving van de geldende stedenbouwkundige voorschriften;

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat verzoeker ten onrechte stelt dat de regularisatie in strijd zou zijn met de verkavelingsvergunning en dat het tuinhuisje op minder dan 2 m van de perceelgrens werd opgericht; dat de gemachtigde ambtenaar uitdrukkelijk stelt dat het voorstel geen afbreuk doet aan de ordening en de voorschriften voorzien in de verkavelingsvergunning; dat verzoeker ten onrechte stelt dat strenger dient te worden opgetreden omdat de woning van mevrouw LEDEGEN dicht bij grond zou liggen die onder het Duinendecreet ressorteert; dat de grond die onder het Duinendecreet valt niet wordt bebouwd, doch dat enkel de zone non aedificandi met 9 cm werd overschreden; dat de uitgevoerde bouwwerken wel stroken met de goede plaatselijke ordening; dat de gevraagde afwijking in de grootte orde ligt van 10 à 30 cm; dat dit gezien de normale bouwvrije strook van 5 m geen onredelijke negatieve invloeden zal ressorteren op het aanpalend perceel, mede gelet op de beperkte hoogte van de woning; dat de inbreuk terecht geregulariseerd werd;

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat de gemachtigde ambtenaar niet lichtvaardig heeft gehandeld naar aanleiding van de

adviesverlening betreffende de afwijkingsaanvraag; dat te dezen werd gesteld dat het college van burgemeester en schepenen bij machte is een bouwvergunning te verlenen met afwijking van de voorschriften van de geldende verkavelingsvergunning en dit voor wat betreft de perceelafmetingen en de plaatsing, de afmetingen en het uiterlijk van de bouwwerken; dat de enige voorwaarde hiertoe erin bestaat dat zij daarbij de regel van artikel 51 moet eerbiedigen, te weten dat geen afwijking verleend kan worden zonder instemming van de bevoegde minister of van de door hem gemachtigde ambtenaar, gegeven op het met redenen omkleed voorstel van het schepencollege; dat het hier een beslissing betreft van het college van burgemeester en schepenen na gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar; dat hier geen wetsovertreding is geschied; dat op grond van de gegevens van het dossier duidelijk blijkt dat de aanleiding van de afwijkingsaanvraag het gevolg is van een menselijke fout, namelijk een niet opzettelijke meetfout bij de uitzetting van de bouwwerken;

Overwegende dat verzoeker in zijn memorie van wederantwoord antwoordt wat volgt :

"Verzoeker stelt vast dat zijn argumenten niet beantwoord worden door verwerende partijen. De bepalingen van artikelen 51 en 65 par. 3 Stede(n)bouwwet werden geschonden.

- De stelling van de gemachtigde ambtenaar als zou het voorstel geen afbreuk doen aan de ordening en de voorschriften voorzien in de verkaveling 5/1284 dd. 18/01/95 is onjuist en onwettig gezien (...) artikel 2 van voormelde verkavelingsvergunning expliciet bepaalt dat tuinhuisjes van maximum 3,5 op 3 meter op (minimum) 2 meter van de perceelgrenzen opgericht worden, quod nond, terwijl artikel drie van de verkavelingsvergunning expliciet voorziet in een zone non aedificandi van 5 meter, wat eveneens werd gerespecteerd.

Het voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen is dus in tegenstrijd met artikel 65 par. 3 Stede(n)bouwwet.

- Verzoeker stelt nergens dat het tuinhuisje op minder dan 2 meter van zijn perceel staat. Het tuinhuisje staat wel op de scheidingslijn van het perceel LEDEGEN met het perceel DE BATSELIER, terwijl de woning LEDEGEN ten aanzien van het perceel DE BATSELIER over een breedte van 6 meter op minder dan 5 meter van de perceelgrens werd opgericht (...) (waar de oorspronkelijke bouwvergunning dd. 10/05/95 slechts een gedeeltelijke bebouwing (80 cm) over een afstand van 3,5 meter voorzag - (...)) Er werden aldus wel degelijk meerder inbreuken gepleegd op de geldende stede(n)bouwkundige voorschriften.
- De woning LEDEGEN heeft ten aanzien van het perceel van verzoeker de zone non aedificandi met 29 cm en 9 cm overschreden.
- de woning LEDEGEN heeft de zone non aedificandi ten aanzien van het perceel DE BATSELIER overschreden met 1,60 meter over een breedte van 6 meter (waarvan wellicht eveneens beweerd zal worden dat het een 'vergissing' in de opme(t)ing betreft).

- Het tuinhuisje LEDEGEN staat op de perceelgrens DE BATSELIER terwijl de verkavelingsvoorschriften bepalen dat dit op minimum 2 meter dient te zijn.
- De verkavelingsvoorschriften voorzien de plaatsing van tuinhuisjes met maximale afmetingen van 3,5 op 3 meter terwijl het tuinhuisje LEDEGEN 3,55 op 3,09 meter meet.
- Artikel 51 Stede(n)bouwwet geeft de mogelijkheid af te wijken van verkavelingsvoorschriften op voorstel van het College van Burgemeester en schepenen doch dit artikel heeft slechts betrekking op situaties waar afwijkingen worden gevraagd vooraleer met bouwen begonnen werd. Het gebruik van art. 51 Stede(n)bouwwet door de gemeente Koksijde alsmede door het Vlaams Gewest in casu strekte tot regularisatie van een onwettelijke toestand, hetgeen niet de finaliteit van dit artikel is en welk gebruik trouwens in tegenstrijd is met artikel 65 par. 3 Stede(n)bouwwet.
Verzoeker verwijst dienaangaande naar rechtspraak van de Raad van State :
(...)
'Een afwijking van de voorschriften van een verkavelingsvergunning waarbij de afstand van de achtergevel van de ontworpen woning tot de achterste perceelgrens 3,5 m bedraagt ipv. 8 m moet in toepassing van art. 51 Stede(n)bouwwet VOORAF EN UITDRUKKELIJK toegestaan worden door de bevoegde minister of de gemachtigde ambtenaar, op het gemotiveerde voorstel van het college van burgemeester en schepenen'.
- De werken stroken evenmin met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening maar zijn er integendeel klaarblijkelijk op gericht de aan de kust florerende 'tuinhuisjescultuur' in stand te houden. Men kan toch moeilijk beweren dat de bouw strookt met een goede plaatselijke ordening.
Een inbreuk op stede(n)bouwkundige voorschriften is in se niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening. Waarom zijn er wettelijke voorschriften nodig als ze telkens toch weer overtreden worden?
Door verweerders werd trouwens geenszins op afdoende wijze gemotiveerd waarom de bouw verenigbaar zou zijn met de plaatselijke ordening. Verzoeker stelt dat de vergunning waarbij de inplanting van een gebouw buiten het bouwgebied wordt toegestaan een onwettige beslissing is. (...)
- Het is toch wel zeer merkwaardig dat een gemeente, die als eerste dient te waken over de naleving van stede(n)bouwkundige voorschriften van o.a. een verkavelingsvergunning die zijzelf heeft uitgevaardigd, zélve een voorstel formuleert opdat manifeste inbreuken op haar eigen voorschriften met de mantel der liefde zouden toegedekt worden.
- De manier van handelen van verweerders heeft tot gevolg dat uiteindelijk inbreuken op de plannen en voorschriften schering en inslag worden en B.P.A's alsmede verkavelingsvergunningen en bouwverordeningen dode letter- en uitgehold worden. (...)"

Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar laatste memorie uiteenzet wat volgt :

- "1. Partij TOMMISSEN verwijst naar het decreet betreffende ruimtelijke ordening van 22/10/1996.
Het dient gezegd dat dit decreet geen toepassing kan vinden, nu de betrokken bouw- en regularisatieaanvraag van VÓÓR het decreet dateren.
2. Verder blijft de Heer TOMMISSEN gewagen van tuinhuisjescultuur. Nochtans blijkt uit de stukken 3, 4 en 5 dat het tuinhuisje met de nodige toelatingen werd geplaatst.

Ook toen de Heer TOMMISSEN zelf (stuk 7) en zijn toenmalige raadsman (stuk 9) terzake bemerkingen maakten, werd onderzoek gedaan door de bevoegde ambtenaar (stukken 8 en 11) die vaststelde dat het tuinhuisje volgens de afgeleverde bouwvergunning werd gebouwd (stuk 8) en die enkel sprak van de bouw van een woonhuis op iets minder dan 5 meter van de perceelsgrens schommelend tussen 4,98m en 4,80 m.

3. Eveneens ten onrechte blijft de heer TOMMISSEN een merkwaardige ratio legis aan art. 51 van de Stedenbouwwet toeschrijven.

Hij vergeet daarbij dat het College van Burgemeester en Schepenen bij machte is een bouwvergunning te verlenen met afwijking van de voorschriften van de geldende verkavelingsvergunning en dit voor wat betreft de perceelsafmetingen en de plaatsing, de afmetingen en het uiterlijk van de bouwwerken. De enige voorwaarde hiertoe bestaat er in dat zij daarbij de regel van art. 51 moet eerbiedigen, te weten dat geen afwijking verleend kan worden zonder de instemming van de bevoegde minister of van de door hem gemachtigde ambtenaar, gegeven op het met redenen omkleed voorstel van het schepencollege.

Met die regel heeft de wetgever willen voorkomen dat afgeweken zou worden van de voorschriften van een bijzonder plan van aanleg of van een verkavelingsvergunning, die de instrumenten bij uitstek vormen voor het voeren van een gemeentelijk beleid terzake van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening, tegen de wil van de betrokken gemeente in, en zo afbreuk zou gedaan worden aan de gemeentelijke autonomie die hij met betrekking tot die aangelegenheid heeft willen waarborgen.

Dit blijkt trouwens uit de parlementaire voorbereiding van de Stedenbouwwet.

Waar het hier nu specifiek een beslissing betreft van het College van Burgemeester en Schepenen en op gunstig advies van de Gemachtigde Ambtenaar kan dan ook bezwaarlijk gesteld worden dat hier enige wetsovertreding is geschied.

Dit staat des te meer vast nu op grond van de gegevens van het dossier en mede de gegevens verstrekt door de leidende architect duidelijk blijkt dat de aanleiding van deze afwijkingsvraag het gevolg is van een menselijke fout -een niet opzettelijke meetfout bij de uitzetting van de bouwwerken.

Het kan dan ook geenszins als onrechtmatig aanzien worden dat hier de afwijkingsvraag gunstig werd geadviseerd nu deze geringe afwijking op termijn geenszins tot gevolg zou kunnen hebben dat hiermede een inbreuk geschied(t) op de algemene doelstelling en de gegevens van de verkaveling.

4. De verwijzing van de Heer TOMMISSEN naar het arrest van 10/01/1991 is niet terzake dienend.

In het geciteerde geval betreft het een afwijking van 4,5 meter en niet van 9 cm...

5. Tevergeefs werpt de Heer TOMMISSEN in zijn laatste memorie op dat er een schending is van de motiveringsplicht.

Niet alleen is dit manifest onjuist, doch bovendien is dit middel hoedanook niet meer ontvankelijk, nu het niet in het inleidende verzoekschrift werd aangevoerd en evenmin de openbare orde raakt.

(...)

6. Men dient er vanuit te gaan dat na het uitvoeren van de werken, in toepassing van artikel 51 een afwijking kan verleend worden. Dan is de verleende regularisatievergunning niet meer in strijd met de verkavelingsvergunning van 18 januari 1995 en dient enkel nog

onderzocht te worden of de voorwaarde van het 'stroken met de goede plaatselijke ordening' nageleefd werd.

(...)

De vraag die zich dan stelt, is of de reglementaire bepalingen zich in casu zouden verzetten tegen een afwijking.

Opdat een bouwvergunning wettig zou kunnen afwijken van de voorschriften van een bijzonder plan van aanleg of van een verkavelingsvergunning dienen meerdere voorwaarden vervuld te zijn, meer bepaald met betrekking tot de procedure, het voorwerp en de draagwijdte van de afwijking.

Artikel 51 preciseert uitdrukkelijk waarop de afwijking die de bouwvergunning kan aanbrengen aan het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning betrekking kan hebben.

De inplanting van het gebouw valt uitdrukkelijk binnen dit toepassingsgebied.

De Raad van State heeft zich meermaals uitdrukkelijk uitgesproken over de draagwijdte die de afwijkingen verleend bij het afleveren van de bouwvergunning kunnen hebben: de afwijking kan slechts verleend worden indien ze geen essentieel gegeven van het plan in gevaar brengt.

(...)

Deze voorwaarde zal in concreto, dossier per dossier beoordeeld dienen te worden.(...)

Rekening houdend met de bestaande rechtspraak terzake kan aangenomen worden dat de afwijking in casu geen essentieel gegeven van de verkavelingsvergunning in gevaar brengt. Daarbij mag niet uit het oog verloren worden dat de grond van de Heer TOMMISSEN in het duinendecreet ligt en nooit bebouwbaar zal zijn.

De Heer Tommissen heeft in se trouwens nooit betwist dat een afwijking in toepassing van art. 51 van de Stedenbouwwet mogelijk was (...).

Uit wat voorafgaat volgt dat de reglementaire bepalingen het afleveren van een afwijkende vergunning in casu niet verhinderden, zodat kan aangenomen worden dat de afwijking kon worden verleend bij het afleveren van de regularisatievergunning.

De eerste voorwaarde voor het afleveren van de regularisatievergunning, zijnde dat deze niet in strijd mag zijn met de reglementaire bepalingen, is derhalve vervuld.

Omtrent de tweede voorwaarde voor het verlenen van een regularisatievergunning, zijnde de voorwaarde dat de werken en handelingen met het oog op de goede plaatselijke ordening, in aanmerking kunnen komen voor de afgifte van de vergunning.

Uit de aangevochten beslissing blijkt dat zowel de Gemeente Koksijde als het Vlaams Gewest de 'goede ordening der plaats' onderzochten en tot de vaststelling kwamen dat 'het voorstel geen afbreuk aan de ordening en de voorschriften voorzien in de verkaveling kenmerk 5/1284 goedgekeurd op 18/01/1995; de gevraagde afwijking in de grootte orde ligt van 10 á 30 cm; dat dit gezien in de normale bouwvrije strook van 5 meter geen onredelijke negatieve invloeden zal ressorteren op het aanpalende perceel, mede gelet op de beperkte hoogte van de woning'';

Overwegende dat verzoeker in zijn laatste memorie nog het volgende uiteenzet :

"De finaliteit van de Stede(n)bouwwet van 29 maart 1962 én van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening van 22 oktober 1996 bestaat erin dat eenieder voorafgaandelijk over een schriftelijke bouwvergunning beschikt en

dat deze vergunning in overeenstemming dient te zijn met de voorschriften van de plannen van aanleg en met de voorschriften van de verkavelingsvergunningen.

Eenzelfde finaliteit werd in de wet ingebouwd wat betreft de afwijkingen. De ratio legis van artikel 51 van de Stede(n)bouwwet bestaat hierin dat ook een vraag tot afwijking van de geldende voorschriften voorafgaandelijk aan de bouw diende te worden ingediend.

Artikel 51 Stede(n)bouwwet werd immers niet in het leven geroepen om een politiek van voldongen feiten te ondersteunen, zoals in casu.

Voorafgaandelijke toelating is de regel. Afwijkingen van de voorschriften van een verkavelingsvergunningen dienen in toepassing van artikel 51 Stede(n)bouwwet immers vooraf en uitdrukkelijk toegestaan worden. 'Een afwijking van de voorschriften van een verkavelingsvergunning waarbij de afstand van de achtergevel van de ontworpen woning tot de achterste perceelgrens 3,5 m bedraagt ipv. 8 meter moet in toepassing van artikel 51 Stede(n)bouwwet vooraf en uitdrukkelijk toegestaan worden door de bevoegde minister of de gemachtigde ambtenaar op het gemotiveerde voorstel van het college van burgemeester en schepenen'. (...)

Terzake werd een techniek aangewend door verweersters die erop gericht was de door mevrouw LEDEGEN doelbewust begane en zelfs geplande bouwinbreuken toe te dekken en de tuinhuisjescultuur aan te moedigen (zie o.a. overschrijden van zone non aedificandi met 1,6 m over een breedte van 6 m waar conform de initiële bouwvergunning slechts 0,8 m over een breedte van 3,5 m was toegestaan- zonder dat nota bene door het College de formaliteiten van art. 51 werden in acht genomen bij het verlenen van de initiële vergunning, naast het achteruitbouwen in de zone non aedificandi met 29 cm en 9 cm en het bouwen van een groter dan toegelaten tuinhuis op een plaats die conform de verkavelingsvergunning evenmin regulier is) en waarbij door verweerders de afwijking niet eens op behoorlijke wijze werd gemotiveerd. Motivering is een essentiële vereiste om te voorkomen dat regularisatie enkel dient om voldongen feiten te wettigen zoals reeds bij herhaling werd gesteld door de Raad van State (...). De motivering en houding van verweersters voldoet niet en is zelfs onverkort contradictoir :

Logischerwijs dient immers aangenomen dat de overheid bij het verlenen van een verkavelingsvergunning en het vastleggen van de voorschriften en voorwaarden ervan de goede plaatselijke ordening definitief vastlegt en de verkavelingsvergunning de emanatie zelve is van de goede plaatselijke ordening.

Indien de overheid zoals in casu nauwelijks één jaar na het verlenen van de verkavelingsvergunning tal van wederrechtelijke afwijkingen op de door diezelfde overheid vastgelegde verkavelingsvoorschriften aanvaardt, dan klemmt dit en komt dit onverkort contradictorisch over ... Waarom waren de initieel in de verkavelingsvergunning vastgelegde voorschriften (...) betreffende een goede plaatselijke ordening plots niet meer deugdelijk?

De handelswijze van verweersters, nl. het verlenen van een regularisatie komt feitelijk neer op een onwettige wijziging van de aan LEDEGEN verleende verkavelingsvergunning.

(...)

Zie in dit verband : VEKEMAN R., Ruimtelijke Ordening en Stedebouw, Recht en Praktijk, Kluwer, 1999, blz. 507, nr. 467 : 'Indien het gaat over de regularisatie van een werk dat in strijd met de voorschriften van de oorspronkelijke vergunning werd uitgevoerd. Zo'n regularisatie moet uitzonderlijk blijven en op ernstige en gewichtige motieven steunen. De vergunningsverlenende overheid moet tegelijk aangeven waarom de voorschriften i.v.m. de goede plaatselijke ordening die de oorspronkelijke

vergunning verantwoordden, niet meer deugdelijk zijn en waarom het wederrechtelijke uitgevoerde werk beter met die ordening overeenstemt. ... (levert geen afdoende motivering op) de vaststelling dat de tot stand gebrachte onregelmatige toestand geen afbreuk doet aan de goede plaatselijke ordening. (...) Een stede(n)bouwkundige vergunning die steunt op een onwettige wijziging van een verkavelingsvergunning moet eveneens worden vernietigd. (....)

Een en ander klemmt des te meer nu de op 18 januari 1995 verleende verkavelingsvergunning uitsluitend bestemd was voor de oprichting van een ééngezinswoning van mevrouw LEDEGEN.

Dat derhalve niet op rechtsgeldige wijze een regularisatievergunning kon worden verleend";

Overwegende dat niet wordt betwist dat het bouwperceel deel uitmaakt van de op 18 januari 1995 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde verleende verkavelingsvergunning voor een terrein gelegen te Koksijde, Myosotislaan 11, kadastraal bekend sectie G, nr. 336 b; dat de stedenbouwkundige voorschriften van deze verkavelingsvergunning onder meer bepalen dat de woning moet worden opgericht op minimum 5 m van de rooilijn en de perceelgrenzen, en dat tuinhuisjes van maximum 3 m op 3,5 m zijn toegelaten en mogen worden ingeplant op 2 m van de perceelgrenzen;

Overwegende dat uit het goedgekeurde bouwplan blijkt dat de woning is ingeplant op een afstand gaande van 4,91 m tot 4,71 m van de achterste perceelgrens met verzoekers eigendom; dat het tuinhuisje is opgericht op een afstand van 2,07 m tot 2,24 m van de achterste perceelgrens en tegen de "gemene afsluiting" met het rechtsaanpalende perceel;

Overwegende dat verzoeker terecht uit onder meer de bepalingen van artikel 65, § 3, van de stedenbouwwet afleidt dat een bouwvergunning ter regularisatie van reeds uitgevoerde werken -hetgeen overigens ook geldt voor bouwvergunningen die worden aangevraagd voorafgaand aan het uitvoeren van de beoogde werken en handelingen- slechts wettig kan worden verleend indien de te vergunnen werken en handelingen niet in strijd zijn met de voorschriften van de verkavelingsvergunning en deze werken en handelingen stroken met een goede plaatselijke ordening; dat er te dezen geen betwisting over bestaat dat de te vergunnen werken en handelingen afwijken van de voorschriften van de verkavelingsvergunning; dat de bestreden bouwvergunning evenwel is verleend op grond van artikel 51 van de stedenbouwwet, dat bepaalt dat op met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen de minister of de gemachtigde ambtenaar afwijkingen kan toestaan van de voorschriften van een door

de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en van de voorschriften van een verkavelingsvergunning, doch enkel wat de perceelafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft; dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat de bestreden bouwvergunning werd verleend met toepassing van voornoemd artikel 51 van de stedenbouwwet; dat in tegenstelling tot hetgeen verzoeker voorhoudt deze bepaling zich er niet tegen verzet dat de bedoelde afwijkingen ook worden toegestaan bij het verlenen van een bouwvergunning tot regularisatie van zonder de vereiste vergunning uitgevoerde werken en handelingen;

Overwegende, in zover verzoeker aanvoert dat niet ernstig kan voorgehouden worden dat de werken stroken met een goede plaatselijke ordening "nu de werken (...) in strijd zijn met de verkavelingsvergunning dd. 18/01/1995, terwijl de onmiddellijke nabijheid van gronden die vallen onder het duinendecreet impliceert dat des te strenger dient te worden toegezien op de naleving van de geldende stedenbouwkundige voorschriften", dat het feit dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de verkavelingsvergunning niet ipso facto impliceert dat deze werken en handelingen niet stroken met een goede plaatselijke ordening; dat het tegengestelde aannemen de negatie zou zijn van de mogelijkheid tot het toestaan van afwijkingen die uitdrukkelijk is voorzien door artikel 51 van de stedenbouwwet;

Overwegende dat het aan de Raad van State niet toekomt zijn beoordeling van een goede plaatselijke aanleg in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat hij in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole enkel bevoegd is na te gaan of de bevoegde administratieve overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen niet onverenigbaar is met name met de eisen van een goede plaatselijke aanleg;

Overwegende dat het besluit van de gemachtigde ambtenaar waarbij de afwijking van de voorschriften van de verkavelingsvergunning wordt toegestaan stelt "dat het voorstel geen afbreuk doet aan de ordening" op grond van de overweging "dat de gevraagde afwijking in de grootte orde ligt van 10 à 30 cm; dat dit gezien de normale bouwvrije strook van 5 meter geen onredelijke negatieve invloeden zal ressorteren op het aanpalend perceel, mede gelet op de beperkte

hoogte van de woning"; dat deze redengeving in de gegeven omstandigheden niet als kennelijk onredelijk kan worden beschouwd;

Overwegende dat het middel in zijn geheel genomen niet gegrond is;

Overwegende dat verzoeker in een tweede middel de schending aanvoert van het gelijkheidsbeginsel, doordat aan mevrouw LEDEGEN een afwijking werd verleend op de verkavelingsvergunning van 18 januari 1995, terwijl eigenaars van andere loten zich wel dienen te schikken naar de bepalingen van de verkavelingsvergunning;

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat een regularisatie op zich steeds een inbreuk inhoudt; dat bij de appreciatie van de regularisatie rekening wordt gehouden met aspecten als goede trouw en uiteraard en vooral of de inbreuk de goede plaatselijke ordening verstoort; dat dit in casu niet het geval is; dat eenieder die in een gelijkaardige situatie zou verkeren de regularisatie verkregen zou hebben, temeer daar de inbreuk veroorzaakt werd door een meetfout van een derde, met name de architect;

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat uit de gegevens van het dossier maar al te duidelijk blijkt en vaststaat dat het gelijkheidsbeginsel in casu geenszins werd geschonden;

Overwegende dat verzoeker in zijn memorie van wederantwoord stelt wat volgt :

"Verzoeker volhardt in zijn stelling dat het gelijkheidsbeginsel geschonden werd. Ieder is op gelijke wijze gebonden door wettelijke voorschriften en ieder dient op gelijke wijze te worden gesanctioneerd voor overtredingen op deze voorschriften.

Verweerders hebben LEDEGEN een voorkeursbehandeling verleend zonder dat daar een objectieve reden toe was.

Van goede trouw in hoofde van LEDEGEN kan geenszins sprake zijn nu blijkt dat zij in haar initiële bouwaanvraag zelve stelde dat het project afweek van de geldende stede(n)bouwkundige voorschriften (stuk 1). Het was met kennis van zaken dat zij stede(n)bouwkundige inbreuken pleegde.

De goede trouw van LEDEGEN is des te verder te zoeken nu uit de opmetingen van landmeter VANDEWALLE Johan blijkt dat :

- zij niet enkel de zone non aedificandi ten aanzien van het perceel van verzoeker met 29 en 9 cm overschreed maar tevens de bepalingen van de initiële bouwvergunning dd. 10/05/1995 (die op zichzelf bediscussieerbaar is) niet respecteerde gezien :

- de maximale afmetingen van het tuinhuisje werden overschreden
- er werd gebouwd in de zone non aedificandi ten aanzien van het perceel DE BATSELIER over een breedte van 6 meter met een diepte van 1,6 meter!

Van beweerde meetfouten en goede trouw kan aldus geen sprake zijn!

Een normaal, voorzichtig gemeentebestuur zou de regularisatie dienen te weigeren aan personen waarvan vaststaat dat zij op voorhand van plan was de stede(n)bouwkundige voorschriften te negeren en op de koop toe er nog in slaagt om de bepalingen van de verleende bouwvergunning voor wat betreft de afmetingen van het tuinhuisje en de bebouwing op de zone non aedificandi DE BATSELIER te overtreden!

De afbraak had dienen bevolen te worden.

Het gelijkheidsbeginsel is wel degelijk geschonden";

Overwegende dat verzoeker zich in zijn laatste memorie beperkt tot het "hernemen van de middelen in rechte zoals uiteengezet in zijn inleidend verzoekschrift en zijn memorie van wederantwoord";

Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar laatste memorie niets toevoegt aan hetgeen zij reeds heeft uiteengezet;

Overwegende dat verzoeker in gebreke blijft enig gegeven bij te brengen waaruit kan blijken dat aan "eigenaars van andere loten" in de verkaveling in rechte en in feite vergelijkbare omstandigheden werd geweigerd wat aan Maria LEDEGEN werd verleend; dat het middel feitelijke grondslag mist; dat het middel niet gegrond is;

Overwegende dat verzoeker in een derde middel machtsafwending aanvoert, doordat de regularisatie bouwvergunning van 6 december 1995 door het college van burgemeester en schepenen werd verleend, enkel om het privaat belang van mevrouw LEDEGEN te beschermen en om de strafrechtelijke vervolging van voornoemde onmogelijk te maken;

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat er geen sprake is van machtsafwending; dat zij enkel in billijkheid heeft geoordeeld en met het oog op de bescherming van de goede plaatselijke ordening; dat een regularisatie geen strafrechtelijke immuniteit verleent; dat mevrouw LEDEGEN wel degelijk strafrechtelijk kan vervolgd worden; dat het aan het Openbaar Ministerie toekomt om daarover te oordelen;

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat uit de gegevens van het dossier maar al te duidelijk blijkt en vaststaat dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen geenszins door machtsafwending is aangetast;

Overwegende dat verzoeker in zijn memorie van wederantwoord repliceert dat alhoewel het duidelijk is dat meerdere bouwinbreuken werden begaan door mevrouw LEDEGEN, het college van burgemeester en schepenen zelf een voorstel heeft gedaan om een afwijking te verkrijgen op de voorschriften van een verkavelingsvergunning die zij zelf eerder had verleend; dat de gemeente Koksijde, via haar college van burgemeester en schepenen, duidelijk artikel 51 van de stedenbouwwet heeft afgewend van haar eigenlijke finaliteit zonder dat daartoe enige objectieve rechtvaardiging voor was;

Overwegende dat verzoeker zich in zijn laatste memorie beperkt tot het "hernemen van de middelen in rechte zoals uiteengezet in zijn inleidend verzoekschrift en zijn memorie van wederantwoord";

Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar laatste memorie niets toevoegt aan hetgeen zij reeds heeft uiteengezet;

Overwegende dat de bevoegde overheid die over een bouwaanvraag tot regularisatie van reeds uitgevoerde werken en handelingen uitspraak doet, handelt in uitvoering van de haar door de stedenbouwwet en haar uitvoeringsbesluiten opgedragen taak van algemeen belang; dat verzoeker in gebreke blijft met concrete gegevens aan te tonen dat de bestreden bouwvergunning werd verleend enkel en alleen om het privaat belang van de aanvrager te dienen; dat daarenboven het verlenen van de bouwvergunning tot regularisatie van zonder de vereiste voorafgaande vergunning verrichte werken en handelingen niet tot gevolg heeft dat de publieke vordering vervalt voor het uitvoeren en instandhouden van deze werken en handelingen tot op het ogenblik dat de vergunning is verkregen; dat het middel niet gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 99,16 euro komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vierentwintig januari 2005, 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.