RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 194.613 van 24 juni 2009
in de zaak A. 141.942/X-11.586.

In zake : Camiel CREYGELMAN,
die woonplaats kiest bij
advocaat E. CONRUYT,
kantoor houdende te 1730 ASSE,
Broekeweg 34

tegen :

de gemeente AFFLIGEM,
die woonplaats kiest bij
advocaat I. VAN HOVE,
kantoor houdende te 1790 AFFLIGEM,
Abdijstraat 3.

tussenkomende partij :

Filip VAN VAERENBERGH,
wonende te 9340 LEDE,
Leeuwerikstraat 13.

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

Gezien het verzoekschrift dat Camiel CREYGELMAN op 24 september 2003 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 16 mei 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Affligem waarbij aan Filip VAN VAERENBERGH en Ann CASSIMAN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning op een perceel gelegen te Hekelgem, Nieuwe Kassei, kadastraal bekend sectie B, nr. 464/n3;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 4 december 2003 ingediend door Filip VAN VAERENBERGH;

Gelet op de beschikking van 30 januari 2004 die de tussenkomst van Filip VAN VAERENBERGH toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 9 november 2006 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 16 april 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 15 mei 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaat D. VAN GINDERACHTER, die loco advocaat E. CONRUYT verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat I. VAN HOVE, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. <u>Feiten</u>

1.1. Op 14 mei 2003 (datum van het ontvangstbewijs) vragen Filip VAN VAERENBERGH en Ann CASSIMAN aan de gemeente Affligem de vergunning voor het bouwen van een “alleenstaande woning” op een perceel aan de Nieuwe Kassei 82 te Affligem, kadastraal bekend sectie B, nr. 464/n3. Dit perceel is lot nr. 19 van een op 14 oktober 1972 vergunde verkaveling.

Blijkens het bij de aanvraag horende inplantingsplan wordt de woning ingeplant op 12 meter uit de as van de weg en op 4 meter van de rechterperceelgrens. De afstand met de linkerperceelgrens varieert van 4,40 meter tot 4,80 meter. De bouwdiepte bedraagt 18 meter.

1.2. Aan de rechterzijde van het bouwperceel paalt het lot nr. 18 van de verkaveling met daarop de woning van de verzoeker.

1.3. De verkavelingsvergunning bevat onder meer de volgende voorschriften:

> "Lasten en algemene voorwaarden:
> (...)
> F. De grafische aanduidingen van het plan en de stedenbouwkundige voorschriften vullen elkander aan. In geval van tegenspraak is het de geest van de verkaveling die voorrang heeft.
> (...)
> STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
> 1. Bestemming en plaatsing.
> (...)
> b) Niettegenstaande eventuele wijzigingen gebracht aan de grenzen van de percelen, mogen de afmetingen van de gebouwen de maxima niet overschrijden die voortvloeien uit de plannen van de verkaveling die het voorwerp uitmaken van onderhavige vergunning.
> (...)
> Aanvullende stedebouwkundige voorschriften.
> (...)
> B. Inplanting: Zoals aangeduid op het verkavelingsplan.
> - minimum 12m en maximum 15m uit de as van de straat.
> C. Gabariten: 1. hoogte tussen normaal grondpeil en kroonlijst: maximum 6m (eventueel verdieping onder dak is toegelaten.
> (...)
> D. Strook voor tuinen: Vrijblijvend van ieder ander gebouw".

Op het bij voormelde vergunning horend verkavelingsplan wordt de inplanting aangeduid van de te bouwen woningen, waarbij als afstand met de zijdelingse perceelgrenzen een breedte van 5 meter wordt aangegeven. Op het verkavelingsplan bedraagt de bouwdiepte van de woningen 10 meter.

1.4. Op 16 mei 2003 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Affligem de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

> "Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:
> GUNSTIG
> Dossier is voorafgaandelijk besproken met de heer Brouckmans".

2. Ontvankelijkheid

2.1. De verwerende partij werpt de volgende exceptie op:

> "Verzoekers hebben geen persoonlijk belang om een middel in verband met de bouwvrije strook langs de linker kant van het perceel, eigendom Van Vaerenbergh-Cassiman in te roepen, aangezien zij vanuit hun woning op geen enkele wijze hiermee geconfronteerd zullen worden.
>
> Bovendien is er tevens een gemis aan persoonlijk belang betreffende de bouwvrije strook tussen beide betrokken percelen, aangezien deze strook van verzoekende partij zelf maar 4 meter bedraagt".

2.2. De verwerende partij betwist niet dat de verzoeker eigenaar en bewoner is van een woning op een perceel grenzend aan het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Hierdoor alleen al doet hij blijken van het rechtens vereiste belang.

2.3. De exceptie wordt verworpen.

3. Het enige middel

3.1. Het aangevoerde enige middel

Het middel wordt in het verzoekschrift als volgt uiteengezet:

> "Dat verzoekers, onverminderd alle andere middelen aan te voeren na onderzoek van het administratief dossier of ambtshalve op te werpen door de Raad van State, de volgende middelen tot nietigverklaring voorstellen :
>
> Verzoekers betwisten niet de bevoegdheid van het College van Burgemeester en Schepenen met betrekking tot het afleveren van een bouwvergunning zonder het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar, indien het - zoals in casu- gaat om een goedgekeurde en nog geldig zijnde verkavelingsvergunning. Dit impliceert echter dat indien de afgeleverde bouwvergunning een wijziging inhoudt van de verkavelingsvergunning, deze enkel kan worden toegestaan voor zover de wijziging geen afbreuk doet aan de rechten, ontstaan uit overeenkomst van partijen.
>
> De procedures die van toepassing zijn op het verkrijgen van een verkavelingsvergunning, zijn eveneens van toepassing op de wijziging ervan.
>
> In casu werd door de vergunningsaanvragers geen wijziging van de verkavelingsvergunning aangevraagd en heeft het College van Burgemeester en Schepenen een bouwvergunning afgeleverd die strijdig is met de bestaande verkavelingsvergunning, aangezien zij wijzigingen bevat waaromtrent geen voorafgaande toestemming werd verleend of waaromtrent de Overheid geen onderzoek heeft ingesteld.
>
> In casu dient men namelijk vast te stellen dat :
>
> - De voorgelegde bouwplannen opzettelijk foute gegevens bevatten met de bedoeling zowel de Overheid als derden te misleiden : men laat duidelijk

uitschijnen dat het perceel een diepte heeft van 35,80 meter, daar waar in werkelijkheid de diepte slechts 33,92 meter bedraagt.
Ten onrechte werd een strook van enkele meter bijgetekend waaromtrent er wel ooit onderhandelingen tot verwerving zijn geweest, doch waaromtrent er nooit een effectieve eigendomsverwerving is geweest. Dit werd bewust gedaan met de bedoeling het feit te verdoezelen dat praktisch het gehele perceel wordt volgebouwd en de schijn te behouden dat er nog een voldoende achteruitbouwstrook is voor hoven en tuinen.
Bovendien heeft men de bouwvrije strook, gelegen tussen de woning van verzoekers en de perceelsgrens, op drie meter getekend, daar waar deze in realiteit vier meter bedraagt ingevolge een toegestane verkavelingswijziging, duidelijk met de bedoeling zelf over een bouwvrije strook te kunnen beschikken van drie meter.

- De verkavelingsvergunning voorziet uitdrukkelijk onder de algemene voorwaarden, punt F:
  'De grafische aanduidingen van het plan en de stedebouwkundige voorschriften vullen elkander aan'.

  Derhalve dient wel degelijk met de grafische aanduidingen op het plan rekening te worden gehouden, zodat men tot de volgende vaststelling komt :
  Voor alle loten is een bouwvrije zijdelingse strook voorzien van vijf meter tussen het gebouw en de perceelsgrens.
  In casu heeft het College van Burgemeester en Schepenen een vergunning afgeleverd waarbij zonder het akkoord van de medeverkavelaars de bouwvrije strook wordt herleid van vijf meter naar respectievelijk vier meter en drie meter.
  Niet alleen wordt daarbij afbreuk gedaan aan de rechten van partijen voortvloeiend uit hun overeenkomst, doch tevens gaat het College van Burgemeester en Schepenen hiermee in tegen zijn eigen regelgeving die het steeds in deze verkaveling heeft toegepast.
  Terzake kan worden verwezen naar de weigering van de wijziging verkavelingsvergunning d.d. 05.09.2000 inzake de Consoorten ARIJS-GISTELYNCK. Het betreft hier dezelfde verkaveling als deze waaromtrent de betwisting gaat en waarin wordt gesteld : 'Het verminderen van de zijdelingse strook van vijf meter naar vier meter heeft een nadelig effect inzake schaduwvlek op het aanpalend eigendom. Het verminderen van de rechter bouwstrook van vijf meter naar vier meter wordt niet toegestaan'.
- De verkavelingsvergunning voorziet bovendien
  onder de 'Stedebouwkundige voorschriften' :
  A. nr. 1 - Bestemming en plaatsing, lid b) :
     'Niettegenstaande eventuele wijzigingen gebracht aan de grenzen van de percelen, mogen de afmetingen van de gebouwen de maxima niet overschrijden die voortvloeien uit de plannen van de verkaveling die het voorwerp uitmaken van onderhavige vergunning.'
  B. nr. 2- Achteruitbouwstroken vanaf de wegenis, lid a) :
     'Ze dienen te worden beplant op de helft van hun oppervlakte.'

  onder de 'Aanvullende stedebouwkundige voorschriften' :
  C. Gabariten : 1. hoogte tussen normaal grondpeil en kroonlijst: maximum 6 meter'.

De afgeleverde bouwvergunning bevat een wijziging van al deze voorschriften, zonder dat deze wijzigingen werden aangevraagd, laat staan toegestaan, en zonder dat een openbaar onderzoek werd ingesteld.

Zo blijkt duidelijk uit de plannen dat de in casu aangewende bouwdiepte van de gebouwen 18 meter bedraagt, terwijl de inplanting gebeurt op de minimum afstand van 12 meter uit de wegas, zodat niet alleen praktisch 2/3de van het

perceel wordt bebouwd, doch er slechts een bouwvrije strook overblijft van 33,12 m - 18 m - 4 m (voorstrook) = 11,12 m.

Dit is flagrant in strijd met de voorschriften vervat in de grafische voorstelling, waarbij een bouwdiepte wordt aangegeven van 10 meter, zijnde de bouwdiepte van de andere woningen van de verkaveling.

Dit heeft als resultaat dat verzoekers zijdelings geconfronteerd worden met een lange hoge muur, waarbij tevens de achterzijde van hun gebouw alle privacy wordt ontnomen, om niet te spreken van de schaduw die in hun tuin ontstaat. Bovendien dienen de achteruitbouwstroken voor de helft te worden beplant, gelet op het groene en landelijk karakter. Dit word in casu onmogelijk, gelet op de geringe strook die overblijft als bouwvrije zone achteraan.

Tenslotte blijkt uit de plannen dat het vergunde gebouw een hoogte heeft van 6 meter, gemeten vanaf de afgewerkte vloerpas tot onder de kroonlijst, daar waar de verkavelingsvergunning duidelijk stipuleert dat de hoogte slechts maximum 6 meter mag zijn tussen het normaal grondpeil en de kroonlijst inbegrepen. Dit heeft voor gevolg dat het gebouw met ongeveer 70 cm wordt verhoogd, met de gekende gevolgen van schaduw en uitzicht.

(...)

Overwegende dat uit dit alles blijkt dat het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Affligem een bouwvergunning heeft afgeleverd met miskenning van de bepalingen van het decreet van 18.05.1999 op de Ruimtelijke Ordening, en meer bepaald art. 132 ; dat bovendien de beslissing door machtsoverschrijding in hoofde van de Overheid is aangetast ;

Overwegende dat subsidiair verzoekers nog wensen op te werpen dat evenmin aan de motiveringsplicht werd voldaan ; dat de bestreden beslissing als motivering slechts vermeldt : 'Gunstig. Dossier is voorafgaandelijk besproken met de heer BROUCKMANS' ;

Dat een dergelijke motivering niet volstaat om derden toe te laten na te gaan door welke motieven de Overheid zich heeft laten leiden om tot haar beslissing te komen, laat staan dat het iedere belanghebbende in staat stelt de wettigheid en de regelmatigheid ervan te toetsen of na te gaan ;

Dat derhalve aan de motiveringsplicht, die geldt voor alle administratieve handelingen, niet is voldaan ;

Dat verzoekers, ten bewijze van de gestelde feiten, de genummerde en gebundelde stukken overleggen waarvan hieronder de inventaris wordt opgegeven".

3.2. <u>Beoordeling van het enige middel</u>

De verwerende partij betwist niet dat de stedenbouwkundige vergunning, zowel wat de zijdelingse bouwvrije strook als wat de bouwdiepte betreft, afwijkt van de verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan. Evenmin betwist ze dat noch een verkavelingswijziging noch een afwijking van de voorschriften voor het betrokken perceel is bekomen. Hieruit volgt dat het bestreden besluit in strijd is met de verkavelingsvergunning van 14 oktober 1972.

Het enige middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 16 mei 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Affligem waarbij aan Filip VAN VAERENBERGH en Ann CASSIMAN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning op een perceel gelegen te Hekelgem, Nieuwe Kassei, kadastraal bekend sectie B, nrs. 464/n3.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vierentwintig juni 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

G. SCHEVENEELS. **R. STEVENS.**