

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.**

**A R R E S T**

**nr. 196.881 van 13 oktober 2009  
in de zaak A. 92.082/X-9581.**

In zake :       Donaat SLEMBROUCK,  
die woonplaats kiest bij  
advocaat R. DE WAELE,  
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,  
Doorniksesteenweg 206

tegen :

1. de stad KORTRIJK,  
die woonplaats kiest bij  
advocaat B. VAN DORPE,  
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,  
Loofstraat 39,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse  
regering,  
dat woonplaats kiest bij  
advocaat Y. FRANCOIS,  
kantoor houdende te 8790 WAREGEM,  
Eetbruggestraat 10.

tussenkommende partijen :

1. Jacques VERMEULEN,
2. Nele VERMANDELE,  
die woonplaats kiezen bij  
advocaten A. GITS en V. DEWULF,  
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,  
President Kennedypark 4 A.

---

**D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,**

Gezien het verzoekschrift dat Donaat SLEMBROUCK op 24 mei 2000 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 24 februari 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk waarbij aan Nele VERMANDELE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een balustrademuur aan een woning te Kortrijk (Bissegem), Pijnappelstraat 5, kadastraal bekend sectie A, nr. 146/d11(deel);

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 16 augustus 2000 ingediend door Jacques VERMEULEN en Nele VERMANDELE;

Gelet op de beschikking van 27 september 2000 die de tussenkomst van Jacques VERMEULEN en Nele VERMANDELE toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de beschikking van 14 juli 2004 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien het verzoek tot voortzetting van de verzoeker;

Gelet op de beschikking van 13 februari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 13 maart 2009;

Gelet op de beschikking van 12 maart 2009 waarbij de beschikking van 13 februari 2009 wordt ingetrokken en de terechtzitting bepaald wordt op 8 mei 2009;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat G. VAN RUNCKELEN, die loco advocaat R. DE WAELE verschijnt voor de verzoeker, van advocaat B. VAN DORPE, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat E. DE VYLDER, die loco advocaat Y. FRANCOIS verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat S. RODTS, die loco advocaten A. GITS en V. DEWULF verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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

## OVERWEEGT WAT VOLGT :

### **1. Feiten**

1.1. De tussenkomende partijen zijn eigenaar van een perceel grond, gelegen te Kortrijk (Bissegem), Pijnappelstraat 5, kadastraal bekend sectie A, nr. 146/d11.

1.2. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan Kortrijk is het voormelde perceel gelegen in woongebied.

Voor het gebied waarin het perceel is gelegen, bestaat er ook een bij ministerieel besluit van 15 januari 1986 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (hierna: BPA) nr. 2 “Vijfwegen”.

Ter plaatse gelden voorts de voorschriften van een op 6 juni 1972 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk vergunde niet vervallen verkaveling.

1.3. De verzoeker woont links naast de tussenkomende partijen op een perceel gelegen te Kortrijk (Bissegem), Tientjesstraat 5, kadastraal bekend sectie A, nr. 205/d3.

1.4. Op 22 augustus 1996 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk aan de eerste tussenkomende partij de vergunning voor het bouwen van een vrijstaande woning en een garage op het voormelde perceel nr. 146/d11.

1.5. Bij de uitvoering van de voormelde vergunde werken worden op het platform achteraan de woning supplementair twee parallelle “balustrademuren” van ongeveer 1 meter hoog opgetrokken, zonder dat deze op de vergunde plannen zijn aangeduid.

1.6. Met het oog op een regularisatie van deze bouwwerken, dienen de tussenkomende partijen op 21 mei 1997 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk een aanvraag in voor een stedenbouwkundig attest nr. 2. Op 3 juli 1997 geeft het college van burgemeester en schepenen volgend negatief stedenbouwkundig attest af:

“In antwoord op uw verzoek van 21.05.97, om afgifte van een stedenbouwkundig attest nr. 2 betreffende het perceel gelegen Pijnappelstraat 5, 8501 Kortrijk (Bissegem) kadastraal nummer Afd. 5 Sie A 146d11, verstrekken wij U hieronder de gevraagde inlichtingen, onder voorbehoud van de uitslag van het beslissend onderzoek waaraan de zaak zou worden onderworpen ingeval u een bouw- of verkavelingsaanvraag mocht indienen.

De door u voorgenomen werken of handelingen kunnen niet in aanmerking komen voor goedkeuring.

Advies van het Gemeentebestuur: ONGUNSTIG, om volgende redenen:

Gelet dat volgens het BPA alsook de verkaveling, de bouwdiepte op de verdieping beperkt is tot max. 12m.;

Gelet dat de eventuele aanleg van een terras op de verdieping dient te gebeuren binnen de max. toegelaten bouwdiepte van 12m.;

Gelet op de duidelijke aanwijzingen, m.n. de wederrechtelijk gemetste borstwering, de voorziene balustrade en de deur, om het plat dak als terras te gebruiken;

Gelet op de plaatselijke toestand met de inplanting van de woningen op de kadastrale percelen A/205s3 en A/205x2, waarbij de tuinen palen aan de linker perceelsgrens van de aanvrager;

Gelet dat de aanleg van een terras op de verdieping en buiten de toegelaten 12m. hoofdbouwzone storend is voor de aanpalenden en een inbreuk is op hun privacy;

Gelet dat volgens het BPA nr. 2 ‘Vijfwegen’ (MB 15.01.1986) er aan 1 bouwlaag een maximum hoogte van 3m. wordt toebedacht;

Het gevraagde is storend voor de omgeving en brengt de goede aanleg van de plaats in het gedrang wegens de in het overwegend gedeelte aangehaalde redenen.

De wederrechtelijke constructies dienen verwijderd en het bijgebouw dient uitgevoerd conform de vergunning dd. 22.08.1996 van het bouwdoossier 223/96, inzonderheid dient het bijgebouw afgewerkt met plat dak, dat niet toegankelijk is als terras. Het betreffende dak is enkel toegankelijk voor onderhouds- en herstellingswerken”.

1.7. In navolging van zowel een aan de technische dienst van de stad Kortrijk gezonden klachtbrief van 26 april 1997 van de verzoeker en zijn echtgenote over de afwijking van de vergunning bij de uitvoering van de bouwwerken, als de reactie daarop door die dienst per brief van 2 juli 1997 - waarin is melding gemaakt van de aanvraag tot stedenbouwkundig attest van de tussenkommende partijen - deelt de technische dienst van de stad Kortrijk met een brief van 24 september 1997 het volgende mee aan de verzoeker en zijn echtgenote:

“In zitting van 3 juli 1997 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een ongunstig advies uitgebracht omtrent het bouwen van een balustrade aan de voornoemde woning.

Met brief werd de aanvrager aangemaand om tegen uiterlijk 31 oktober 1997 de wederrechtelijk uitgevoerde werken, namelijk de balustrades, te verwijderen.

Indien er aan deze verwittiging geen gevolg wordt gegeven, zal door de bevoegde instanties een proces-verbaal van bouw misdrijf worden opgemaakt, waarna eventueel een gerechtelijke vervolging kan ingesteld worden”.

1.8. Op 24 november 1997 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk een aanvraag in tot het “bouwen van balustrademuur + uitbreiden garage”.

Uit de bij de bouwaanvraag gevoegde plannen, foto's en “nota van motivatie en toelichting”, blijkt dat het de bedoeling is om de rechter balustrademuur, die “een puur esthetische functie (heeft)”, te regulariseren, en de linker balustrademuur, “gezien de problemen met de linker buur” (zijnde de verzoeker), af te breken.

In een aan de voormelde nota gehecht document verklaren de tussenkomende partijen dat zij “het platform dat zich bevindt aan de achterzijde van de in aanbouw zijnde woning in de Pijnappelstraat 5 te Bissegem, nooit als terras (...) zullen gebruiken” en dat zij “het platform (...) enkel (zullen) betreden (...) in geval van onderhoud en ter reiniging van het buitenschrijnwerk met beglazing en houten dakoversteek”.

1.9. In zitting van 22 januari 1998 beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk om, in toepassing van artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), met betrekking tot de voormelde bouwaanvraag van 24 november 1997 een voorstel in te dienen tot afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 2 “Vijfwegen” en de betrokken verkaveling. Het betreft het toestaan van een balustrademuur op de verdieping tot 16,4 meter met een hoogte van 4 meter, in afwijking van de door het BPA en de verkaveling maximaal toegestane bouwdiepte op de verdieping van 12 meter.

1.10. Op 12 maart 1998 staat de gemachtigde ambtenaar de voorgestelde afwijking toe. Na te hebben aangegeven dat het afwijkingsvoorstel bestaanbaar is met de bepalingen van artikel 49 van het gecoördineerde decreet, overweegt de gemachtigde ambtenaar in zijn advies daartoe:

“Overwegende dat het voorstel geen afbreuk doet aan de ordening en de voorschriften voorzien in de verkaveling kenmerk 5/34022/853 goedgekeurd op 8.12.1970 (sic),

Overwegende dat de aanvraag een beperkte wijziging van de vergunde woning omvat; dat op de verdieping een ballustrademuur wordt opgetrokken tot een hoogte van 4m, langs één zijde van het bestaande platform, over heel de diepte van het gelijkvloers, dus 16,4m; dat de bouwdiepte op de verdieping volgens de verkavelingsvoorschriften echter beperkt is tot 12m;

Overwegende dat het platform niet als terras zal worden gebruikt; dat een schriftelijke verklaring van de bouwheer hieromtrent bij het dossier werd gevoegd; dat het platform enkel toegankelijk zal zijn voor onderhoud;

Overwegende dat de gevraagde afwijking een puur esthetische oorsprong heeft; dat de eigenlijke bouwdiepte van de woning, gelet op het feit dat het platform niet als terras wordt gebruikt, beperkt is tot deze toegelaten in de verkaveling;

Overwegende dat het ontwerp verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg”.

1.11. Daarop verleent het college van burgemeester en schepenen in zitting van 26 maart 1998 de gevraagde vergunning. In het besluit wordt het overwegend en het beschikkend gedeelte van het advies van 12 maart 1998 van de gemachtigde ambtenaar overgenomen en motiveert het college zijn standpunt als volgt:

“Overwegende dat de gevraagde afwijking niet storend is in de omgeving en de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt;

Gelet dat het enkel een balustrademuur betreft op de rechtergevel van het achterliggend deel van de woning;

Gelet dat hierdoor het betrokken gevelaanzicht beter esthetisch afgewerkt wordt;

Gelet op de ruime afstanden (10,00m. en 10,40m.) tot de perceelsgrenzen;

Gelet dat het dakgedeelte niet als terras wordt aangelegd of voorzien”.

1.12. Per brief van 2 december 1998 maant de dienst stedenbouw en ruimtelijke ordening van de stad Kortrijk de tussenkomende partijen aan om de niet vergunde linker balustrademuur tegen uiterlijk 4 januari 1999 af te breken

Omdat geen gevolg wordt gegeven aan die aanmaning, wordt, na vraag daartoe op 30 maart 1999 door de voormelde dienst, op 27 april 1999 een proces verbaal van bouwovertreiding opgemaakt en overgemaakt aan de Procureur des Konings te Kortrijk.

1.13. Op 4 mei 1999 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk een aanvraag in tot het verkrijgen van een vergunning (regularisatie) voor de linker balustrademuur.

1.14. Als reactie op een brief van 5 mei 1999 van de raadsman van de verzoeker aan het stadsbestuur van Kortrijk, waarin wordt gevraagd om hem op de hoogte te brengen van de stand van zaken, deelt de dienst stedenbouw en ruimtelijke ordening van de stad Kortrijk op 4 juni 1999 mee:

“In de bouwvergunning van 26 maart 1998 werd aan de heer en mevrouw Vermeulen toelating gegeven voor het plaatsen van een balustrademuur aan de

rechterzijde van de woning en diende deze langs de linkerzijde te worden afgebroken.

Op 7 december 1998 werd vastgesteld dat dit alsnog niet gebeurd was, waarna de heer en mevrouw Vermeulen werden aangemaand om dit alsnog te doen, uiterlijk tegen 4 januari 1999.

Op 30 maart 1999 werd opdracht gegeven aan MIHRO om een proces-verbaal van bouwovertreiding op te maken.

Dit proces-verbaal RO/66.18.004 837/1999 werd op 27 april 1999 opgemaakt.

Op 4 mei 1999 werd door de heer en mevrouw Vermeulen een dossier ingediend tot regularisatie van de betreffende balustrademuur.

Volgens de omzendbrief RO/98/03 over de toepassing van art. 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, kan er een afwijking gevraagd worden in verband met:

- de afmetingen van de bouwwerken;
- de plaatsing van de bouwwerken;
- het uiterlijk van de bouwwerken.

De heer en mevrouw Vermeulen willen van de mogelijkheid tot afwijking gebruik maken om alsnog een vergunning te krijgen voor de betreffende balustrademuur.

Het dossier is momenteel bij de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening in behandeling”.

1.15. Op 5 juni 1999 stuurt de eerste tussenkomende partij een verklaring naar de “milieupolitie”. Daarin stelt hij in verband met de aanvraag tot regularisatie van de linker balustrademuur onder andere dat de rechter balustrademuur, net als de linker, een puur esthetische functie heeft en op 26 maart 1998 om die reden werd vergund, dat het platform nog nooit als terras is gebruikt en dit ook nooit de bedoeling was, dat de linker balustrademuur tot op heden nog niet werd geregulariseerd, dat die muur geen afbreuk doet aan de ordening en de verkavelingsvoorschriften en niets verandert aan de eigenlijke bouwdiepte van de verdieping (12 meter), dat de linker balustrademuur goed verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en de goede plaatselijke aanleg en dat zij bovendien een verhoogde privacy bezorgt aan de linkerbuur (“belet inkijk vanuit een venster in de kinderkamer”).

1.16. In verband met het bouw misdrijf, namelijk het bouwen van een balustrademuur aan de linkerzijde van de woning, wordt door de gemachtigde ambtenaar met een brief van 29 september 1999 meegedeeld aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk dat de overtreder (Jacques VERMEULEN) “heden” met een aangetekend schrijven wordt verzocht om binnen de twee maanden een bouwaanvraagdossier bij het college in te dienen voor de betrokken werken. Daarbij wordt aan het college gevraagd om, indien aan het voormelde verzoek geen gevolg zou worden gegeven, dit onmiddellijk te melden. Ook wordt aan het college gevraagd om bij het toezenden van het bouw dossier

terzelfdertijd “een voorstel van herstel (artikel 68 par 1) of van minnelijke schikking (artikel 68 par 3) bij te voegen”.

1.17. Op 4 oktober 1999 richt de raadsman van de verzoeker zich tot het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk als volgt:

“Na ontvangst door ondergetekende van het schrijven van Uw ambt van 04.06.1999 werden door cliënten herhaalde pogingen ondernomen om inzage te krijgen van het dossier, (...) aangaande de klaarblijkelijk door de Heer en Mevrouw VERMEULEN ingediende aanvraag tot regularisatie van de betreffende balustrademuur.

Tot heden konden cliënten geen inzage bekomen zodanig dat zij ook niet weten of terzake reeds een beslissing is genomen.

Mag ik de berichten van Uw Ambt terzake verwachten?

Voor de goede orde bevestig ik U enerzijds dat onderhavige U wordt toegestuurd zowel met gewoon schrijven als met telefax en anderzijds dat ondergetekende in het bezit is van een volledig afschrift van het door het Parket te KORTRIJK aangelegde strafdossier lastens JACQUES VERMEULEN”.

De dienst stedenbouw en ruimtelijke ordening van de stad Kortrijk laat daarop weten per brief van 11 oktober 1999:

“Betreffend dossier wordt momenteel behandeld door architecte Marianne De Meyere.

Haar advies zal binnenkort worden voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen, waarna het dossier wordt opgestuurd aan de dienst Rohm, Provinciale Directie (Werkhuisstraat 9 te 8000 Brugge).

Nadat laatstgenoemde instantie ons zijn uitspraak heeft gemeld, wordt door het College van Burgemeester en Schepenen van Kortrijk een beslissing genomen.

Pas hierna kan inzage worden gekregen in het dossier”.

1.18. In zitting van 14 oktober 1999 beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk om, met toepassing van artikel 49 van het gecoördineerde decreet, met betrekking tot de voormelde bouwaanvraag van 4 mei 1999 het volgende afwijkingsvoorstel in te dienen:

“Het afwijkingsvoorstel betreft volgende afwijking van afmeting ten opzichte van het B.P.A.

hoogte 3,80 m in plaats van hoogte maximum 3 m.

De afwijking betreft het opmeten van een muur van het bijgebouw over een beperkte hoogte van 80 cm. De muur is gelegen op 4,45 m. van de linker perceelsgrens. Aan deze perceelsgrens paalt de tuin van de woning op het linker aanpalend perceel, gezien de woning gesitueerd is langs de Tientjesstraat.

De impact ten opzichte van de omgeving is gering. De bouwheer garandeert dat de aanbouw niet als dakterras zal worden ingericht. Dit wordt eveneens als voorwaarde opgelegd, zodat de privacy van de omliggende percelen door de aanvraag niet in het gedrang komt.

De muur is in één vlak opgemetst en heeft een zelfde hoogte als de muur aan de andere zijde. De afwijking doet geen afbreuk aan de basisvisie en de bepalingen van het B.P.A.

Beslist:

1. Inzake de bouwaanvraag:

Het dossier over te maken aan de Provinciale Directie R.O.H.M., met volgend advies:

Gunstig voor de vraag tot afwijking, mits het plat dak niet als terras te gebruiken en enkel toegang te nemen voor onderhoud en herstellingen.

2. Inzake het bouw misdrijf:

Bij een gunstig advies van R.O.H.M., de gepleegde bouwovertredding te regulariseren en, in toepassing van het koninklijk besluit van 4 februari 1975, de transactiesom op 2.000 BEF vast te stellen”.

Daarop beslist de gemachtigde ambtenaar op 15 februari 2000 dat de voorgestelde afwijking kan worden toegestaan. Daartoe wordt overwogen:

“De aanvraag is gelegen op lot 4 en 5 van een op datum van 06/06/1972 door het college van burgemeester en schepenen behoorlijk vergunde verkaveling, bij de provinciale afdeling ROHM West-Vlaanderen bekend onder het nummer 5.00/34022/852.1.

Deze verkaveling is voor het terrein van de aanvraag niet vervallen.

Het afwijkingsvoorstel betreft volgende afwijking(en) ten opzichte van deze verkaveling:

| verkaveling                     | afwijkingsvoorstel college               |
|---------------------------------|------------------------------------------|
| bouwhoogte gelijkvloers max. 3m | ballustrademuur met een hoogte van 3,8 m |

De gemachtigde ambtenaar kan, op een met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen, afwijkingen toestaan van de voorschriften van een goedgekeurd plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft (artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996).

Het afwijkingsvoorstel is conform met de formele bepalingen van artikel 49.

Het afwijkingsvoorstel is inhoudelijk aanvaardbaar gezien ze voldoet aan de volgende criteria:

1. Ze geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning.
2. De algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd.
3. De afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.

Het betreft de regularisatie van een reeds gebouwde ballustrademuur. Deze muur werd, net als dezelfde constructie aan de andere zijde van de gelijkvloerse uitbouw, om puur esthetische redenen voorzien. De ruimte boven het plat dak zal niet als terras gebruikt worden.

De muur bevindt zich op meer dan 4m van de perceelsgrenzen en zal dus weinig of geen invloed hebben op het aanpalende perceel”.

Op 24 februari 2000 deelt de gemachtigde ambtenaar aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk alsook aan de betrokken Procureur des Konings mee dat de gevorderde transactiesom door de overtreder is betaald en dat daardoor de publieke vordering en het recht van de overheid om enig herstel te eisen inzake de betrokken werken en handelingen vervallen.

1.19. Bij het bestreden besluit van 24 februari 2000 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk, met verwijzing naar het in bijlage bij het besluit gevoegde advies van de gemachtigde ambtenaar, aan de tweede tussenkomende partij de regularisatievergunning voor de linker ballustrademuur en dit onder de uitdrukkelijke voorwaarde “het plat dak niet als terras te gebruiken en enkel toegang te nemen voor onderhoud en herstellingen”.

1.20. De raadsman van de verzoeker vraagt in een brief van 18 maart 2000 aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk, met verwijzing naar het schrijven van het college van 11 oktober 1999, om hem te willen mededelen of er reeds een datum is vastgesteld voor inbeslissingname door het college.

Hierop reageert de dienst stedenbouw en ruimtelijke ordening van de stad Kortrijk per brief van 24 maart 2000 dat het college van burgemeester en schepenen in zitting van 24 februari 2000 vergunning heeft verleend inzake de betrokken aanvraag van 4 mei 1999 van de tweede tussenkomende partij.

## **2. Ontvankelijkheid van het beroep : belang van de verzoeker**

2.1.1. De verzoeker stelt in zijn verzoekschrift dat hij blijk geeft van de vereiste hoedanigheid en het vereiste belang aangezien hij als eigenaar van het perceel dat grenst aan het perceel waarvoor de bestreden bouwvergunning is verleend, zijn belangen geschaadt ziet omdat hij sterk wordt geschaad in zijn privacy doordat de aanvragers een totale inkijk bekomen in zijn tuin en zijn pand en zijn woning door de betrokken realisatie een gevoelige financiële minderwaarde ondergaat.

2.1.2. In haar memorie van antwoord werpt de tweede verwerende partij een exceptie op inzake het belang van de verzoeker. Zij stelt dat normaliter de verzoeker als aanpalende eigenaar over een voldoende belang beschikt, maar dat hij

in casu zijn belang uitsluitend put uit het vermeende nadeel dat hij lijdt, zodat zijn belang uitsluitend daaraan moet worden getoetst.

Wat betreft de “totale inkijk” stelt de tweede verwerende partij dat een muur waarin geen ramen zitten geen aanleiding kan geven tot inkijk, dat die muur het zicht vanuit het kamervenster naar de woning van de verzoeker toe belemmert en dat het platform niet als terras mag worden gebruikt zodat er van daaruit geen inkijk kan zijn.

Wat betreft de “gevoelige financiële minderwaarde” stelt ze dat het voor haar een raadsel is hoe die balustrademuur een negatieve invloed zou kunnen hebben op de waarde van de woning van de verzoeker en dat de verzoeker geen enkele toelichting geeft bij deze bewering.

Voorts wijst ze er op dat er tussen de aanpalende achtergevel van de verzoeker en de gevel van de tussenkomende partijen een afstand is van niet minder dan 18,45 meter. Daarbij verwijst ze naar een in haar administratief dossier gevoegd uittreksel uit de kadastrale legger.

Tot slot stelt ze dat het verzoekschrift onontvankelijk is aangezien de verzoeker de ingeroepen nadelen niet bewijst en dat zij ten andere aantoonde dat er van enig nadeel dan ook geen sprake kan zijn.

2.1.3. De tussenkomende partijen werpen ook een exceptie van gebrek aan belang op.

Zij voeren daartoe, vooreerst, aan, net zoals de tweede verwerende partij, dat het muurtje juist inkijk belet en dat het niet toegelaten is om het plat dak als terras uit te rusten zodat er geen inkijk vanop het terras kan worden genomen. Wat dit laatste betreft wordt verwezen naar het advies van de gemachtigde ambtenaar en de voorwaarde die in het bestreden vergunningsbesluit is vermeld.

Voorts wijzen ze er nog op dat zij in uitvoering van hun oorspronkelijk bouwvergunning een “nachthall” hebben gebouwd met een aantal ramen, die zich “op volledig wettelijke afstand” van het erf van de verzoeker bevinden, die toelaten inkijk te nemen op het erf van de verzoeker, en waarvan de vergunning nooit is aangevochten door de verzoeker zodat hij afdoende te kennen geeft dat een en ander geen inbreuk op zijn privacy uitmaakt. Volgens de tussenkomende partijen zou, gelet op die ramen, een eventuele vernietiging van de bestreden vergunning dan ook geen enkele invloed hebben op de privacy van de verzoeker aangezien er steeds inkijk via de nachthall mogelijk blijft. Het belang van de verzoeker bij de huidige procedure is volgens hen dan ook onbestaande.

2.2. De eigenaar van een perceel heeft in principe het vereiste belang bij het bestrijden van een vergunning van een aanpalend perceel. De argumenten die de tweede verwerende partij en de tussenkomenende partijen aanvoeren, nopen in casu niet tot een andere conclusie.

De excepties zijn ongegrond.

### **3. Gegrondheid van het beroep**

#### **3.1.1. Het aangevoerde eerste middel**

In een eerste middel voert de verzoeker de schending aan van “een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur: machtsoverschrijding”, doordat de bevoegde overheid uiteindelijk toch de bouwvergunning toekende, terwijl zij initieel zelf een ongunstig advies had uitgebracht, de aanvrager had aangemaand om tegen uiterlijk 31 oktober 1997 de wederrechtelijk uitgevoerde werken te verwijderen en zelf proces-verbaal had laten opstellen wegens bouw misdrijf.

#### **3.1.2. Ontvankelijkheid van het eerste middel**

3.1.2.1. De tweede verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord op dat het eerste middel onontvankelijk is. Ze voert daartoe aan dat machtsoverschrijding een schending impliceert van een wettelijke bepaling (onbevoegdheid, verkeerde motivering, ...) en dat in casu de verzoeker geen enkele concrete wettelijke bepaling aanhaalt die de overheid zou hebben geschonden, behalve machtsoverschrijding die vele ladingen kan dekken.

3.1.2.2. Luidens het op het ogenblik van de indiening van het verzoekschrift geldende artikel 2, § 1, 2/ - nu artikel 2, §1, 3/ - van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, bevat het verzoekschrift ondermeer een uiteenzetting van de middelen. Onder “middel” wordt verstaan: de voldoende duidelijke omschrijving van de geschonden geachte rechtsregel en/of het geschonden geachte rechtsbeginsel en van de wijze waarop die rechtsregel en/of dat rechtsbeginsel door de bestreden rechtshandeling wordt geacht te zijn geschonden.

Hoewel de verzoeker in zijn verzoekschrift betreffende zijn eerste middel geen concrete wettelijke bepaling vermeldt die hij geschonden acht, blijkt dat het voor de tweede verwerende partij niet onmogelijk was om afdoend inzicht

te verwerven in de grieven die de verzoeker tegen het bestreden besluit laat gelden. Zij is immers in haar memorie van antwoord in staat gebleken om de argumenten van de verzoeker tegen te spreken. Het middel is bijgevolg ontvankelijk.

### 3.1.3. Beoordeling van het eerste middel

3.1.3.1. De verzoeker gaat er in zijn eerste middel duidelijk vanuit dat de eerste verwerende partij de bestreden regularisatievergunning niet meer mocht verlenen, omwille van het ongunstig advies in het stedenbouwkundig attest nr. 2 van 3 juli 1997, de aanmaning in navolging daarvan en het proces-verbaal van 27 april 1999 in navolging van de regularisatievergunning van 26 maart 1998.

3.1.3.2. Met de eerste verwerende partij moet worden vastgesteld dat het bedoelde ongunstig advies is verleend in de optiek dat het plat dak als terras zou worden gebruikt en dat achteraf bij de regularisatieaanvragen, die hebben geleid tot de vergunning van 26 maart 1998 en de bestreden vergunning, duidelijk is geworden dat het nooit de bedoeling was van de tussenkomende partijen om het plat dak als terras te gebruiken en dat de ballustrademuren louter een esthetische functie hebben. Dit blijkt uit de schriftelijke en ondertekende verklaring die de tussenkomende partijen bij hun aanvraag van 24 november 1997 hebben gevoegd alsook uit de schriftelijke verklaring die de eerste tussenkomende partij op 5 juni 1999 - dit is tijdens de periode waarin de regularisatieaanvraag van 4 mei 1999, die heeft geleid tot het bestreden vergunningsbesluit, werd behandeld - naar de “milieupolitie” heeft verstuurd. Terecht stelt de eerste verwerende partij - en dit in tegenstelling tot hetgeen de verzoeker in zijn memorie van wederantwoord stelt - dat dit nieuwe omstandigheden uitmaken die de wijziging door de eerste verwerende partij van haar oorspronkelijk standpunt tegenover de regularisatie op deugdelijke manier kunnen verantwoorden.

Voorts voert de verzoeker in zijn memorie van wederantwoord ten onrechte aan dat het voormelde schriftelijke engagement van de tussenkomende partijen geen fundamenteel gewijzigde omstandigheid uitmaakt die verband houdt met de stedenbouw of de ruimtelijk ordening. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan immers worden aangenomen dat het gebruik dat van een plat dak van een woning zal worden gemaakt, voor de vergunningverlenende overheid een belangrijk element kan zijn om al dan niet een vergunning te verlenen.

Ook kan de verzoeker niet worden gevolgd waar hij stelt dat het engagement van de tussenkomende partijen niet afdwingbaar en sanctioneerbaar is.

In het bestreden besluit is deze verklaring namelijk omgezet in een uitdrukkelijke vergunningsvoorwaarde die afdwingbaar is ten aanzien van de tussenkomende partijen, die, in geval van niet-naleving ervan, een stedenbouwkundig misdrijf begaan dat via de geëigende wegen en kanalen, al dan niet op initiatief van de verzoeker, kan worden beteugeld.

Inzoverre de verzoeker het in zijn memorie van wederantwoord heeft over “dit met de geldende stedenbouwkundige voorschriften strijdig gebruik”, dient te worden opgemerkt dat de tussenkomende partijen, via de door artikel 49 van het gecoördineerde decreet geboden mogelijkheid, een afwijking hebben gevraagd en bekomen van de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende verkavelingsvergunning en het BPA “Vijfwegen” en dat de verzoeker nergens stelt of beweert, noch in rechte noch in feite, dat tot het verlenen van deze afwijking op een onwettige of onterechte wijze zou zijn beslist.

3.1.3.3. Inzake de aanmaning en het proces-verbaal waarvan in het middel sprake is, moet vooreerst worden opgemerkt dat die aanmaning los staat van het proces-verbaal. Aangezien de verzoeker het heeft over de verwijdering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken “tegen uiterlijk 31 oktober 1997”, betreft het de aanmaning die is gedaan in de nasleep van het stedenbouwkundig attest van 3 juli 1997 en voordat er sprake was van enige regularisatie. Het proces-verbaal heeft betrekking op de aanmaning van 2 december 1998 om de linker balustrademuur af te breken en dit nadat er op 26 maart 1998 een regularisatievergunning was verleend voor de rechter balustrademuur, maar de bestreden vergunning inzake de linker balustrademuur nog niet was verleend.

Daarnaast moet er dienaangaande op worden gewezen dat de overheid met het opstellen van een proces-verbaal van bouwovertreiding geen uitspraak doet over de vergunbaarheid van de constructie in kwestie, maar enkel vaststelt dat er voor het uitvoeren van de werken geen voorafgaande vergunning is aangevraagd. Zo een proces-verbaal alsook een aanmaning om de wederrechtelijke constructies te verwijderen, verhinderen dan ook niet dat de vergunningverlenende overheid een bouwovertreiding, die zij heeft laten vaststellen, alsnog, na een aanvraag daartoe door de overtreder, regulariseert.

3.1.3.4. Het middel is niet gegrond.

### 3.2.1. Het aangevoerde tweede middel

In een tweede middel voert de verzoeker de schending aan van “een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur: machtsafwending”, doordat de bevoegde overheid de bouwvergunning toekende, terwijl zij terzake niet alleen ongunstig had geadviseerd en proces-verbaal had laten opmaken wegens bouwmisdrif, maar bovendien naderhand, via een overigens onregelmatige regularisatie, alsnog de bouwvergunning toekende met misleiding van de verzoeker. Die misleiding houdt, aldus de verzoeker, in dat het gemeentebestuur van Kortrijk zijn raadsman meedeelde met een brief van 11 oktober 1999 dat na beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Kortrijk inzage zou kunnen worden genomen van het dossier, terwijl met een brief van 24 maart 2000 aan zijn raadsman plots werd gemeld dat in zitting van 24 februari 2000 vergunning was verleend. Daarmee is volgens de verzoeker dan ook meteen duidelijk dat in casu de bevoegde overheid haar bevoegdheid heeft gebruikt om het particuliere belang van een derde, namelijk de aanvragers van de bouwvergunning, te dienen.

### 3.2.2. Beoordeling van het tweede middel

3.2.2.1. Machtsafwending bestaat erin dat de overheid haar bevoegdheid heeft aangewend voor een ander doel dan voor het algemeen belang dat zij behoort te behartigen. Opdat er van machtsafwending sprake kan zijn, moet daarenboven het nagestreefde ongeoorloofde doel het enige oogmerk van de bestreden beslissing zijn geweest.

Wie machtsafwending aanvoert, moet daartoe voldoende ernstige, welbepaalde en overeenstemmende vermoedens aandragen.

3.2.2.2. In zoverre de verzoeker opnieuw verwijst naar het ongunstig advies en het proces-verbaal, wordt verwezen naar hetgeen reeds inzake het eerste middel is geoordeeld.

3.2.2.3. De beweerde problemen die de verzoeker heeft gehad met betrekking tot de inzage van het dossier van de tussenkomen partijen, hebben geen enkele relevantie of implicatie op de wettigheid van de inhoud van de bestreden vergunning, noch wijzen zij op enig ongeoorloofd motief in hoofde van de verwerende partijen.

3.2.2.4. Gelet op het voorgaande, brengt de verzoeker geen voldoende ernstige, welbepaalde en overeenstemmende vermoedens aan die van aard zijn aan te tonen dat de eerste verwerende partij haar bevoegdheid heeft aangewend voor een ander doel dan voor het algemeen belang dat zij behoort te behartigen. Er moet zelfs worden vastgesteld dat de verzoeker nalaat zelfs maar een begin van bewijs van het bestaan van een dergelijke intentie aan te brengen.

Er bestaat dan ook geen reden toe de zaak te verwijzen naar de algemene vergadering van de afdeling bestuursrechtspraak.

3.2.2.5. Het tweede middel is niet gegrond.

**OM DIE REDENEN  
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

**Artikel 1.**

Het beroep wordt verworpen.

**Artikel 2.**

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verzoeker.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 247, 90 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

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

|        |                     |                  |
|--------|---------------------|------------------|
| de HH. | R. STEVENS,         | kamervoorzitter, |
|        | P. LEFRANC,         | staatsraad,      |
|        | J. VAN NIEUWENHOVE, | staatsraad,      |
| Mevr.  | S. DE CLERCQ,       | griffier.        |

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**S. DE CLERCQ.**

**R. STEVENS.**