RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 56.742 van 7 december 1995
in de zaak A. 61.819/VII-12.922.

In zake : 1. Richard KUHNE,
2. de n.v. EGELSBERG,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat B. KONINGS,
kantoor houdende te HASSELT,
Henri Dunantlaan 15

tegen :

1. de stad MAASEIK,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat R. VAN RIET,
kantoor houdende te WAASMUNSTER,
Nijverheidslaan 11.

tussenkomende partij :

Johannes AARTS,
die woonplaats kiest bij
Advocaten J. PUTZEYS, St. GEHLEN en X. LEURQUIN
kantoor houdende te BRUSSEL,
Sint-Bernardusstraat 98.

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

Gezien het verzoekschrift dat Richard KUHNE en de n.v. EGELSBERG op 12 januari 1995 hebben ingediend om de vernietiging te vragen van het besluit van 8 maart 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik waarbij aan Johannes AARTS de bouwvergunning wordt afgegeven voor het oprichten van een woning en garage op een perceel gelegen aan de Weerterssteenweg te Maaseik, kadastraal bekend Sectie A, nrs. 1106/c2 en 1106/d2, zijnde de loten 9, 10 en 11 van de verkaveling waarvoor op 19 september 1964 door hetzelfde college de vergunning is afgegeven;

Gelet op het arrest nr. 53.192 van 10 mei 1995 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit wordt bevolen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 13 juni 1995;

Gelet op de beschikking van 20 juni 1995 die de tussenkomst van Johannes AARTS toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. BOVIN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 31 augustus 1995 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 19 oktober 1995;

Gehoord het verslag van Staatsraad M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat B. KONINGS, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat R. VAN LEEUWEN, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat J. PUTZEYS, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur J. BOVIN;

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

Overwegende dat de eerste verwerende partij en de tussenkomende partij opwerpen dat de vordering te laat werd ingesteld;

Overwegende dat bouwvergunningen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend 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 de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of ervan kennis konden hebben, gebruik makend van de hen door artikel 2 van het koninklijk besluit van 22 oktober 1971 tot uitvoering van artikel 63 van de stedebouwwet geboden mogelijkheid om ten gemeentehuize inzage te nemen van de afgegeven bouw- en verkavelingsvergunningen; dat het aan voornoemd artikel 4 van de procedureregeling ten grondslag liggende beginsel volgens welk voorkomen dient te worden dat de gelding van administratieve beslissingen te lang onzeker blijft, eensdeels, en de noodzaak van een evenwichtige bescherming van de belangen én van de vergunninghouder, én van de derden belanghebbenden, anderdeels, meebrengen dat de derden belanghebbenden de verplichting hebben om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van het hen wettelijk toegekende inzagerecht; dat deze termijn ingaat de dag waarop de betrokkenen, aan de hand van wat zij kunnen vaststellen op de plaats waar de vergunde bouwwerken worden uitgevoerd, er zich rekenschap dienen van te geven dat er krachtens de stedebouwwet voor de uitvoering van die werken een bouwvergunning vereist is, en dat zij bijgevolg redelijkerwijze moeten of kunnen veronderstellen dat zodanige vergunning is afgegeven;

Overwegende dat de eerste verwerende partij opwerpt dat de bouwplaats vanaf 3 november 1994 werd ingericht;

Overwegende dat, de vraag daargelaten of de inrichting van de bouwplaats vanaf 3 november 1994 als een voldoende feitelijk gegeven kan worden beschouwd waaruit derden belanghebben moeten kunnen afleiden dat er voor het betrokken perceel een bouwvergunning is afgegeven en of deze inrichting van de bouwplaats ook daadwerkelijk vanaf deze datum geschiedde, dient te worden vastgesteld dat het beroep tot nietigverklaring is ingesteld op 12 januari 1995, zijnde de zeventigste dag ná deze datum; dat een termijn van tien dagen om gebruik te maken van het recht om inzage te nemen van de afgegeven bouwvergunning niet als een onredelijke termijn kan worden beschouwd; dat de opgeworpen excepties van niet-ontvankelijkheid ratione temporis niet kunnen worden aangenomen;

Overwegende dat de tweede verzoekende partij eigenaar is van het pand, gelegen aan de Weertersteenweg 134 te Maaseik; dat de eerste verzoekende partij bewoner is van dit pand; dat het bouwperceel paalt aan de woning betrokken door de eerste verzoekende partij en eigendom van de tweede verzoekende partij; dat beide verzoekende partijen hierdoor alleen reeds doen blijken van het wettelijk vereiste belang bij de vernietiging van een bouwvergunning die naar hun oordeel met schending van de wet en/of haar uitvoeringsbesluiten werd afgegeven; dat de excepties die de tweede verwerende partij en de tussenkomende partij in dat verband opwerpen niet kunnen worden aangenomen;

Overwegende dat in het tweede middel onder meer wordt aangevoerd dat de bestreden bouwvergunning ten onrechte met toepassing van artikel 51 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw werd afgegeven, vermits krachtens deze bepaling afwijkingen van de voorschriften van een verkavelingsvergunning slechts kunnen worden toegestaan "wat de perceelsafmetingen, de

afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft", terwijl o.m. het samenvoegen van drie loten geen afwijking van perceelsafmetingen betreft, en hiertoe derhalve de procedure tot wijziging van de verkavelingsvergunning diende te worden gevolgd;

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat bij besluit van 8 maart 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik een afwijking werd toegestaan "door samenvoeging van drie percelen en wijziging van bouwdiepte, bouwbreedte en bouwlijn", dat de verkaveling zelf blijft bestaan;

Overwegende dat de tweede verwerende partij niet antwoordt op het middel;

Overwegende dat de tussenkomende partij stelt :

> "Het valt niet te betwisten dat de samenvoeging van drie kavels een wijziging van het aantal kavels in de verkaveling tot gevolg heeft. Naar de bescheiden mening van de tussenkomende partij, kan echter een dergelijke wijziging als een afwijking beschouwd worden.
>
> De gevallen waarin men van een verkavelingsvergunning mag afwijken zijn dezelfde als deze waarin een afwijking van een bijzonder plan van aanleg toegelaten is. Wanneer het om een bijzonder plan van aanleg gaat, vloeit uit een vaste rechtspraak voort dat de afwijkingen geen afbreuk mogen doen aan de essentiële gegevens van het plan en dat ze niet onbestaanbaar mogen zijn met de door het plan beoogde ruimtelijke ordening en stedebouwkundige inrichting van het betrokken gebied. Aangezien hetzelfde beginsel geldt voor de afwijking van een verkavelingsvergunning dient de vraag te worden gesteld of de kwestieuze afwijking (samenvoeging van kavels) in casu al dan niet afbreuk doet aan essentiële gegevens van de verkaveling.
>
> De verkaveling is bestemd voor residentiële woningen; deze residentiële bestemming is het belangrijkste kenmerk van de verkaveling; luidens de stedebouwkundige voorschriften, zijn de constructies

slechts bestemd tot residentieel- en familiaal gebruik; er mag slechts één woning per perceel toegelaten worden en gebouwen met meerdere woongelegenheden zijn uitgesloten.

De samenvoeging van drie relatief smalle loten doet helemaal geen afbreuk aan het residentieel karakter van de verkaveling, wel integendeel, en doet evenmin afbreuk aan het rustig karakter van de buurt; men bouwt één woning daar waar drie woningen hadden kunnen gebouwd worden, en de geplande woning is een ééngezinswoning. Aangezien aan het essentieel kenmerk van de verkaveling, zijnde de bestemming tot residentieel en familiaal gebruik, geen afbreuk wordt gedaan, kan de samenvoeging van percelen als een wijziging van perceelafmetingen worden beschouwd";

Overwegende dat de bouwaanvraag betrekking heeft op de kavels 9, 10 en 11 van de verkaveling waarvoor op 19 september 1964 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik de vergunning is afgegeven; dat in zitting van 13 december 1993 het college van burgemeester en schepenen heeft beslist de aanvraag van Johannes AARTS tot afwijking van de verkavelingsvergunning wat betreft "de bouwdiepte, de bouwlijn, de bouwbreedte" en de "samenvoeging van de loten 9, 10 en 11" gunstig te adviseren "gelet op de bebouwing en de omgeving"; dat op 11 februari 1994 de gemachtigde ambtenaar aan het college van burgemeester en schepenen zijn akkoord met de voorgestelde afwijkingen heeft medegedeeld, "gelet op het gemotiveerd advies vanwege het schepencollege, daar het ontwerp past in het bestaande straatbeeld, gelet op de inplanting - bouwbreedte-bouwdiepte en de konstrukties in de onmiddellijke omgeving (villabouw)"; dat bij besluit van 8 maart 1994 van het college van burgemeester en schepenen de gevraagde bouwvergunning op grond van voormelde beslissing van 11 februari 1994 van de gemachtigde ambtenaar aan Johannes AARTS werd afgegeven;

Overwegende dat artikel 51 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw bepaalt :

"Op met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen kan de Minister of de gemachtigde ambtenaar afwijkingen toestaan van de voorschriften van een door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en van de voorschriften van een verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft";

Overwegende dat het aangehaalde wetsartikel een uitzonderingsbepaling is welke toelaat onder welbepaalde voorwaarden, zonder voorafgaande wijziging van de verkavelingsvergunning, van welbepaalde voorschriften van de vergunning af te wijken; dat de bepaling om deze reden restrictief dient te worden geïnterpreteerd;

Overwegende dat een samenvoeging van kavels niet als een afwijking wat de perceelsafmetingen betreft, kan worden beschouwd, aangezien zij ook een wijziging van het aantal kavels tot gevolg heeft en die wijziging niet uitdrukkelijk in toepasing van deze bepaling kan worden toegestaan; dat het feit dat een wijziging van het aantal kavels het residentiële karakter van de verkaveling niet wijzigt dan ook niet relevant is terzake;

Overwegende dat het onderdeel van het tweede middel gegrond is; dat het niet nodig is het middel voor het overige en de andere middelen van het verzoekschrift te onderzoeken,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 8 maart 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik waarbij aan Johannes AARTS de bouwvergunning wordt afgegeven voor het oprichten van een

woning en garage op een perceel gelegen aan de Weerter-steenweg te Maaseik, kadastraal bekend Sectie A, nrs. 1106/c2 en 1106/d2.

<u>Artikel 2</u>.

De kosten van het beroep, bepaald op achtduizend frank, komen ten laste van de verwerende partijen, elk voor de helft.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op drieduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zeven december 1900 vijfennegentig, door de VIIe kamer, die was samengesteld uit :

de H.	J. VERMEIRE,	kamervoorzitter,
Mevr.	M. VRINTS,	staatsraad,
	R. STEVENS,	staatsraad,
de H.	G. DE SLOOVER,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

G. DE SLOOVER. **J. VERMEIRE.**