RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 105.510 van 16 april 2002
in de zaak A. 91.215/X-9486.

In zake : 1. Albert HENDERIECKX,
2. Gustaaf DILS,
3. Franciscus VERMUYTEN,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat H. BOONEN,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Jan Van Rijswijcklaan 5

tegen :

de gemeente KONTICH,
die woonplaats kiest bij
Advocaat M. VAN PASSEL,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Frankrijklei 146.

tussenkomende partijen :

de b.v.b.a. VOEDING NAGELS,
gevestigd te 2550 KONTICH,
Kapelstraat 34.

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

Gezien het verzoekschrift dat Albert HENDERIECKX, Gustaaf DILS en Franciscus VERMUYTEN op 21 april 2000 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 17 januari 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich waarbij aan de b.v.b.a. VOEDING NAGELS de bouwvergunning wordt verleend voor "het bouwen van twee gekoppelde woningen met garages" op een terrein gelegen te Kontich, Broekbosstraat 129-129a, kadastraal bekend Sectie C, nr. 123;

Gelet op het arrest nr. 90.014 van 3 oktober 2000 waarbij het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. VOEDING NAGELS in het administratief kort geding wordt ingewilligd, de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt bevolen, de uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld en de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure ten laste van de tussenkomende partij worden gelegd;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting van 2 november 2000 ingediend door de gemeente KONTICH;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting van 31 oktober 2000 ingediend door de b.v.b.a. VOEDING NAGELS;

Overwegende dat het verzoekschrift tot voortzetting ingediend door de b.v.b.a. VOEDING NAGELS wordt aangezien als een verzoekschrift tot tussenkomst in de vordering tot nietigverklaring; dat de kosten dienovereenkomstig worden begroot; dat zij worden bepaald op vijfduizend frank;

Gelet op de beschikking van 22 november 2000 die de tussenkomst van de b.v.b.a. VOEDING NAGELS toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 16 mei 2001 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 regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 12 februari 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 8 maart 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat H. BOONEN, die verschijnt voor verzoekers, van Advocaat K. TENGROOTENHUYZEN die, loco Advocaat M. VAN PASSEL verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat S. VAN GEETERUYEN die, loco Advocaat L. VERMEULEN verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

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

Overwegende dat de b.v.b.a. VOEDING NAGELS op 14 januari 2000 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich een bouwaanvraag heeft ingediend voor "het bouwen van twee gekoppelde woningen met garages" op een terrein gelegen aan de Broekbosstraat 129-129a te Kontich, kadastraal bekend Sectie C, nr. 123; dat voornoemd terrein de loten 2 en 3 vormt van een op 5 maart 1965 vergunde verkaveling; dat de woning van eerste verzoeker is opgericht op lot 1 van voormelde verkaveling en de woning van tweede verzoeker op lot 4 van dezelfde verkaveling; dat derde verzoeker eigenaar is van een perceel, gelegen recht tegenover de percelen waarvoor de bestreden vergunning is verleend; dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 17 januari 2000 de gevraagde bouwvergunning heeft verleend;

Overwegende dat verzoekers in het tweede onderdeel van het eerste middel de schending aanvoeren van de voorschriften van de verkavelingsvergunning, afgeleverd op 5 maart 1965; dat zij dit onderdeel van het middel uiteenzetten als volgt :

> "De bestreden beslissing schendt de voorschriften van de verkavelingsvergunning van 5 maart 1965 gekend onder nr. 061/045.
>
> De overheid die over een bouwaanvraag moet beslissen, is door de voorschriften van de door haar verleende verkavelingsvergunning gebonden (zie o.a. Mast/Dujardin, 'Overzicht van het Belgisch Administratief Recht', 12˚ druk, 1992, blz. 295 nr. 259, met aanhaling van arresten van de Raad van State).
>
> Een verkavelingsvergunning heeft dezelfde waarde als een bijzonder plan van aanleg; zij verleent niet alleen rechten aan de verkrijger, maar brengt ook verplichtingen mee, niet alleen voor hem maar ook voor de overheid, onder meer het in acht nemen van de voorschriften van de vergunning bij het afgeven van bouwvergunningen en het bouwen (zie o.a. arrest cassatie 13 april 1984, R.W. 1984-1985, 1645-1646).
>
> Het bij de bouwaanvraag gevoegd inplantingsplan en de verklarende nota (documenten die verzoekers na 22 maart 2000 op het gemeentehuis konden inzien) negeren volledig de verkavelingsvoorschriften : zij komen neer op een evidente wijziging van de bestemming van de kavels.
>
> Inderdaad : krachtens de verkavelingsvoorschriften zijn de kavels 2 en 3 uitsluitend bestemd voor wonen :
>
> - In de strook voor hoofdgebouwen (1-01) mogen alleen gekoppelde woningen worden gebouwd en ingeplant op de verplichte bouwlijn 8m uit de rooilijn op een afstand van minimum 3m van de vrijstaande zijgevel(s) tot de zijgrens van het perceel, met o.a. een bouwbreedte van 9m en een bouwhoogte van 8m gemeten van peil voetpad tot bovenkant kroonlijst.

- In de strook voor bijgebouwen (1-02) blijft de bestemming dezelfde als die van de strook voor hoofdgebouwen; zij moeten o.a. aansluiten aan het hoofdgebouw.
- In de strook voor autobergplaatsen (1-03) moeten deze gekoppeld zijn en ingeplant op eenzelfde bouwlijn op minimum 5m en maximum 9m uit de voorbouwlijn van het hoofdgebouw, tussen kopconstructies onderling of tussen een kopconstructie en een alleenstaande constructie; de oppervlakte mag maximum 33m^2 en de bouwdiepte maximum 8m bedragen, terwijl de bouwhoogte maximum 3m, gemeten van peil voetpad tot bovenkant kroonlijst, mag zijn.
- In de strook voor binnenplaatsen en tuinen (1-04) mogen enkel bergplaatsen en duivenhokken gebouwd en ingeplant worden op minimum 10m afstand van de bouwstroken, terwijl de maximum oppervlakte van de gezamenlijke constructies (met inbegrip eventueel van de autobergplaats voorzien onder 1-03) 10% van de perceelsoppervlakte en de bouwhoogte maximum 3m mag bedragen.

Welnu :

Het bij de bouwaanvraag gevoegde 'inplantingsplan' en de 'verklarende nota' druisen kennelijk in tegen de bindende verkavelingsvoorschriften!

- Het 'inplantingsplan' m.b.t. de gekoppelde gebouwen is onduidelijk en leent zich tot alle mogelijkheden en interpretaties.
- De garages (autobergplaatsen) worden niet gekoppeld aan het hoofdgebouw, maar worden opgericht in de binnenplaatsen en tuinen, wat verboden is.
- De oppervlakten, afmetingen en de bouwhoogten stemmen niet overeen; bv. de bouwhoogte van de garage voor een vrachtwagen zou thans 5 meter mogen bedragen, terwijl de verwerende partij in de eveneens door verzoekers voor de Raad van State bestreden beslissing/bouwvergunning van 25 oktober 1999 bepaalt dat de bouwhoogte beperkt moet zijn tot 3 meter!";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat de verkavelingsvergunning vermeldt dat in de "strook voor binnenplaatsen en tuinen" bergplaatsen en duivenhokken mogen worden gebouwd, en dat het begrip "bergplaats" niet nader is gespecifieerd, zodat hieronder eveneens een bergplaats voor auto's kan worden begrepen, ongeacht de voorziene "strook voor autobergplaatsen", nu deze laatste strook enkel en alleen de zijtuinstroken viseert; dat zij voorts betoogt dat artikel 192 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening zijn uitwerking heeft gekregen en dat de verkavelingsvergunning van 5 maart 1965 voor de onbebouwde loten definitief vervallen is, zodat met de bepalingen van de verkavelingsvergunning géén rekening meer diende gehouden te worden;

Overwegende dat ook de tussenkomende partij betoogt dat de verkavelingsvergunning van 5 maart 1965 voor de onbebouwde delen in toepassing van artikel 192 van het decreet van 18 mei 1999 definitief is vervallen, zodat de

bestreden bouwvergunning door de gemeente Kontich kon worden afgeleverd conform de stedenbouwkundige voorschriften;

Overwegende dat de bestreden bouwvergunning door het college van burgemeester en schepenen uitdrukkelijk werd verleend op grond van de door datzelfde college verleende verkavelingsvergunning, waarvan het bouwperceel de loten 2 en 3 vormt;

Overwegende dat het door de verwerende en de tussenkomende partij ingeroepen artikel 192, eerste en derde lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, vervangen door artikel 47 van het decreet van 26 april 2000 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, bepaalt wat volgt :

> "Art. 192. Tot het in artikel 191, § 1, derde lid, 4°, vermelde deel van het vergunningenregister volledig is opgemaakt door de gemeente en goedgekeurd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, bestaat er een vermoeden dat een verkavelingsvergunning voor een niet bebouwd deel van een verkaveling die dateert van voor 22 december 1970 vervallen is. (...)
> (...)
> Indien de eigenaar zich niet gemeld heeft bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van 90 dagen na de inwerkingtreding van dit decreet, dan is de verkavelingsvergunning wat de kavel of kavels in kwestie betreft, definitief vervallen.";

Overwegende dat luidens artikel 204 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij artikel 2 van het decreet van 28 september 1999, dit decreet in werking is getreden op 1 mei 2000; dat het bestreden besluit dagtekent van 17 januari 2000; dat genoemd artikel 192 op dat ogenblik nog niet van toepassing was; dat het bestreden besluit terecht is genomen op grond van de voor de betrokken bouwpercelen op dat ogenblik alleszins nog niet vervallen verkavelingsvergunning van 5 maart 1965;

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften van voornoemde verkavelingsvergunning onder meer bepalen wat volgt :

"Artikel 1. GEKOPPELDE BEBOUWING (kavels 2 en 3)
(...)
03. STROOK VOOR AUTOBERGPLAATSEN

1˚ Bestemming :	Autobergplaatsen.
2˚ Bebouwing :	Gekoppeld. Vergunning kan slechts worden verleend op verzoek van de betrokken bouwheren. Inplanting op eenzelfde bouwlijn, op minimum 5 m en maximum 9 m uit de voorbouwlijn van het hoofdgebouw, tussen kopconstructies onderling of tussen een kopconstructie en een alleenstaande constructie. Maximumoppervlakte 32 m2.
3˚ Bouwdiepte :	Maximum 8 m.
4˚ Bouwhoogte :	Gemeten van peil voetpad tot bovenkant kroonlijst: 3 m.

(...)
04. STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUINEN

1˚ Bestemming :	Bergplaatsen, duivenhokken. Inplanting op minimum 10 m afstand van de bouwstroken Maximum oppervlakte van de gezamenlijke constructies (met inbegrip eventueel van de autobergplaats voorzien onder 1.03): 10% van de perceeloppervlakte.

(...)";

Overwegende dat het bestreden besluit de oprichting vergunt, op lot 2 onder meer van een garage voor drie wagens met een oppervlakte van 57 m² en een hoogte van 2,85 m, en op lot 3 onder meer van een garage voor een vrachtwagen met een oppervlakte van 45 m² en een hoogte van 4,95 m, beide in te planten tegen de achterste perceelgrens in de "strook voor binnenplaatsen en tuinen" (art. 1.04), evenals de aanleg van een verharding in asfalt op het resterende gedeelte van voornoemde "strook voor binnenplaatsen en tuinen", met uitzondering van een strook van 3,50 m "groenzone" die wordt voorzien tussen de garage en de rechterperceelgrens van lot 3, en op de "strook voor bijgebouwen" (art. 1.02), evenals op de links en rechts van de strook voor hoofdgebouwen (art. 1.01) gelegen stroken tot aan de straat, en een "groenzone" in de "achteruitbouwstrook" (art. 1.05) gelegen vóór de beide woningen, evenals nivelleringswerken;

Overwegende dat de vergunde garage op lot 2 zowel wat de maximumoppervlakte als wat de inplanting betreft, en de vergunde garage op lot 3 van de verkaveling zowel wat de maximumoppervlakte, als wat de hoogte en de inplanting betreft, strijdig zijn met voornoemde stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning; dat het verweer dat autobergplaatsen als "bergplaats" mogen worden opgericht in de strook voor binnenplaatsen en tuinen in strijd is met de bestemmingsvoorschriften voor deze strook; dat de verwijzing in deze

voorschriften naar autobergplaatsen enkel betrekking heeft op de berekening van de maximumoppervlakte van de gezamenlijke constructies in verhouding tot de totale perceelsoppervlakte; dat ook de asfaltverharding van nagenoeg de gehele "strook voor binnenplaatsen en tuinen" in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften voor deze strook; dat het onderdeel van het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 17 januari 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich waarbij aan de b.v.b.a. VOEDING NAGELS de bouwvergunning wordt verleend voor "het bouwen van twee gekoppelde woningen met garages" op een terrein gelegen te Kontich, Broekbosstraat 129-129a, kadastraal bekend Sectie C, nr. 123.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en de vordering tot nietigverklaring, bepaald op 1041,18 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 123,95 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

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

de HH.	D. VERBIEST,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **D. VERBIEST.**