

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 108.594 van 28 juni 2002
in de zaak A. 59.970/X-9759.**

In zake :

1. Raoul NADAUD,
 2. Maria NADAUD,
- die woonplaats kiezen bij
Advocaten L. DELACOURT en L. DESTICKER,
kantoor houdende te 8200 BRUGGE,
Gistelsesteenweg 340

tegen :

1. de stad KNOKKE-HEIST,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8200 BRUGGE,
Burggraaf de Nieulantlaan 14,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. BOSSUYT,
kantoor houdende te 8310 BRUGGE-ASSEBROEK,
Bossuytlaan 35.

tussenkommende partij :

de n.v. IMMO VANGRONSVELD,
die woonplaats kiest bij
Advocaat L. ARNOU,
kantoor houdende te 8210 LOPPEM,
Dorp 15.

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

Gezien het verzoekschrift dat Raoul NADAUD en Maria NADAUD op 20 september 1994 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 30 mei 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Knokke-Heist waarbij aan Walter VERHAUWEN de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een appartementsgebouw aan de Zeedijk-Albertstrand 504 te Knokke-Heist;

Gelet op het arrest nr. 51.207 van 19 januari 1995 waarbij het verzoek tot tussenkomst van de n.v. IMMO VANGRONSVELD in het administratief kort geding wordt ingewilligd en de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 27 juni 1995 ingediend door de n.v. IMMO VANGRONSVELD;

Gelet op de beschikking van 19 juli 1995 die de tussenkomst van de n.v. IMMO VANGRONSVELD toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd W. VAN NOTEN;

Gelet op de beschikking van 4 oktober 2000 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 verzoekers en van de tweede verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 22 februari 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 26 april 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat P. ROTSAERT die, loco Advocaat L. DELACOURT verschijnt voor verzoekers, en van Advocaat P. DECLERCQ die, loco Advocaat J. BOSSUYT verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd W. VAN NOTEN;

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

Overwegende dat de tweede verwerende partij betoogt dat het beroep laattijdig is omdat verzoekende partijen meer dan zestig dagen voor het instellen van het beroep kennis moesten hebben van het bestaan van de bestreden vergunning, aangezien de maquette van het op te richten gebouw geafficheerd was op de bouwplaats aan de voorgevel van het hotel "La Digue" en de verkoop van de appartementen reeds volop aan de gang was, en zij blijkens een brief aan de eerste verwerende partij reeds op 18 november 1993 wisten dat zou worden overgegaan tot de slooping van het oude hotel "La Digue" om er een nieuw appartementsgebouw op te richten;

Overwegende dat de verzoekende partijen antwoorden dat uit het afficheren van een maquette en het te koop stellen van appartementen niet valt af te leiden dat een bouwvergunning is afgegeven, dat evenmin wordt aangetoond dat de affichage van de maquette en de verkoop van de appartementen plaatsvonden meer dan zestig dagen vóór het instellen van het beroep, en dat hun brief van 18 november 1993 niet relevant is aangezien daaruit niet blijkt dat zij meer dan zestig dagen vóór het instellen van het beroep tot nietigverklaring kennis hadden van de vergunning, die dateert van 30 mei 1994;

Overwegende dat, aangezien bouwvergunningen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend dienen te worden, de termijn waarbinnen deze daartegen met een annulatieberoep kunnen opkomen ingaat met de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of er ten gemeentehuize kennis van hebben kunnen nemen, gebruik makend van de hen krachtens 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 aldaar inzage van te nemen; dat het zaak is van de partij die aanvoert dat de verzoekende partij kennis had of had kunnen hebben van een bestuurshandeling, het bewijs daarvan te leveren;

Overwegende dat noch het aanbrengen van publiciteitsborden op het bouwterrein, noch het te koop stellen van appartementen, zelfs aangenomen dat dit reeds meer dan zestig dagen voor het instellen van het beroep heeft plaatsgevonden, aantoon dat de verzoekende partijen kennis hadden of konden hebben van de bestreden bouwvergunning, aangezien niet blijkt en overigens ook niet wordt beweerd dat daarbij uitdrukkelijk melding werd gemaakt van de afgifte van de bestreden bouwvergunning; dat ook de brief van verzoekende partijen die dagtekent van 18 november 1993 niet in aanmerking kan worden genomen, aangezien deze

brief dagtekent van meer dan zes maanden vóór de afgifte van de bestreden bouwvergunning; dat bij gebreke aan duidelijke aanwijzingen op het bouwterrein dat een bouwvergunning is verleend een derde belanghebbende er niet toe gehouden is zich op regelmatige tijdstippen naar het gemeentehuis te begeven om er na te gaan of er al dan niet reeds een bouwvergunning is verleend; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de eerste verwerende partij opwerpt dat verzoekende partijen niet doen blijken van het rechtens vereiste belang bij het beroep omdat de aangevochten bouwvergunning hen geen nadeel berokkent; dat zij desbetreffend laat gelden wat volgt :

"3. Verzoekers zijn onverdeelde medeëigenaars van een appartement op de hoogste verdieping van de Residentie 'Alicante', gelegen aan de Zeedijk-Albertstrand, 501, en dat grenst aan het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft. Zij beroepen zich op een nadeel bestaande in de belemmering van het zicht en het verlies van zonlicht, en een mogelijke schending van de privacy ingevolge het oprichten van het vergunde project.

Het nadeel dat zij inroepen is evenwel onbestaande, minstens is de annulatie van de bestreden beslissing niet van aard om het nadeel ongedaan te maken.

4. Hun argumentatie is volledig gesteund op het verkeerde uitgangspunt dat het vergunde gebouw een bouwdiepte zou hebben van ongeveer 30 meter. Niets is evenwel minder waar. Enkel de gelijkvloerse verdieping heeft een diepte van 30 meter. De hogere verdiepingen hebben een bouwdiepte van 20 meter, en reiken niet of nauwelijks verder dan de residentie 'Alicante', waarin de verzoekende partijen een appartement hebben, noch dan het gebouw aan de andere zijde van de vergunde constructie. Er kan dan ook geen sprake zijn van verlies van zicht en zonlicht of een inbreuk op de privacy, te meer nu het gebouw waarvan de afbraak is vergund, zelf een bouwdiepte heeft van 21 meter, en dus verder reikt dan het voorgenomen project.

5. Nu het ingeroepen nadeel onbestaande is, kan de annulatie van de bestreden beslissing het nadeel niet ongedaan maken. De verzoekende partijen hebben dan ook geen enkel belang bij de annulatie van de bestreden bouwvergunning. De vordering tot nietigverklaring is om die reden dan ook onontvankelijk";

Overwegende dat verzoekende partijen antwoorden dat zij evident belang hebben bij het beroep, aangezien hun uitzicht en privacy door het ontworpen bouwwerk wordt verminderd;

Overwegende dat verzoekende partijen eigenaars zijn van een appartement op de achtste verdieping van de residentie "Alicante" aan de Zeedijk 503, rechts van het terrein waarop de bestreden vergunning betrekking heeft en waarop het oude hotel "La Digue" zich bevond; dat het bestreden besluit de bouwvergunning verleent voor het oprichten van een gebouw met negen verdiepin-

gen waarin 31 appartementen, met name vier appartementen per typeverdieping, de twee bovenste verdiepingen omvattende drie duplexappartementen, met de bovenste bouwlaag ingewerkt in het afgeplat zadeldak; dat verzoekende partijen terecht doen gelden van het rechtens vereiste belang te doen blijken bij de vernietiging van het besluit waarbij de bouw van het naastgelegen appartementsgebouw wordt vergund onder meer vanwege de gevolgen op het gebied van hun uitzicht en privacy; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat verzoekende partijen in een eerste middel de schending aanvoeren van artikel 6 van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen, doordat de bestreden vergunning werd afgegeven zonder dat zij daaromtrent persoonlijk en voorafgaandelijk aangeschreven werden en hun bezwaren konden formuleren, terwijl artikel 3, 2/, van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 bepaalt dat de bouwaanvragen voor het bouwen van gebouwen waarvan de bouwdiepte ten minste 15 meter bedraagt en ten minste 3 meter verder reikt dan de aangrenzende gebouwen worden openbaar gemaakt op de wijze en binnen de termijnen bepaald in de artikelen 5 en 6;

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat het middel niet ontvankelijk is, omdat verzoekende partijen reeds bij brief van 18 november 1993 hun bezwaren en opmerkingen ter kennis hebben gebracht van het college van burgemeester en schepenen, zodat het doel van de procedure van bekendmaking, zoals voorzien in artikel 6 van het koninklijk besluit van 6 februari 1971, in hunnen hoofde is bereikt en zij zich niet op ontvankelijke wijze op de schending van voornoemde bepalingen kunnen beroepen;

Overwegende dat de eerste verwerende partij ten gronde antwoordt dat er te dezen geen openbaar onderzoek moest worden georganiseerd, omdat het vergunde bouwproject niet valt onder de toepassing van artikel 3, 2/, van het koninklijk besluit van 6 februari 1971; dat zij desbetreffend betoogt wat volgt :

"2.3.1. Vooreerst voldoet het project geenszins aan de voorwaarden, gesteld door art. 3, 2/ K.B. 6 februari 1971 opdat een openbaar onderzoek zou moeten worden georganiseerd. Het heeft weliswaar een bouwdiepte van meer dan 15 meter, maar het reikt geenszins ten minste 3 meter verder dan de aangrenzende gebouwen.

Dit is overduidelijk het geval voor de verdiepingen andere dan de gelijkvloerse verdieping.

Daar heeft het project immers een bouwdiepte van 20 meter, terwijl de aangrenzende gebouwen een bouwdiepte hebben van 20,20 resp. 20,62 meter.

Dit is echter eveneens het geval voor de gelijkvloerse verdieping, die een grotere bouwdiepte heeft. De gelijkvloerse verdieping van de residentie 'Alicante' is immers eveneens verder uitgebouwd. Er zijn met name nog een reeks garageboxen aangebouwd, die minstens even ver, zo niet zelfs verder reiken dan de gelijkvloerse verdieping van het litigieuze project (zie bijgevoegde foto's). Ook van de residentie 'Louise I', gelegen aan de andere kant van het litigieuze project, werd de gelijkvloerse verdieping verder uitgebouwd zodat ook daar het litigieuze project geenszins meer dan 3 meter verder reikt.

Nu het vergunde project in tegenstelling tot wat door de verzoekende partijen wordt beweerd, geenszins meer dan drie meter verder reikt dan de aangrenzende gebouwen, voldoet het niet aan de voorwaarden die artikel 3, 2/ K.B. 6 februari 1971 stelt opdat een openbaar onderzoek zou moeten worden georganiseerd. Het middel is dan ook alleen reeds om die reden kennelijk ongegrond.

2.3.2. Bovendien is het middel nog om volgende reden ongegrond.

Onder 'gebouwen' zoals bedoeld in art. 3, 2/ K.B. 6 februari 1971 moeten worden begrepen de bouwwerken die in hun geheel, minstens hoofdzakelijk, aan de in deze bepaling bedoelde afmetingen voldoen. Een bouwwerk waarvan slechts de gelijkvloerse verdieping - dus geheel ondergeschikt aan het geheel daarvan - deze afmetingen heeft, is geen 'gebouw' in de zin van genoemde wetsbepaling waarvan de bouwdiepte ten minste 15 meter bedraagt en dat ten minste 3 meter verder reikt dan de omliggende gebouwen. Dergelijke bouwwerken zijn dan ook geenszins onderworpen aan de procedure van openbaarmaking van art. 6 van het K.B. van 6 februari 1971.

Welnu, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, heeft het vergunde project geenszins een bouwdiepte van 35,04 meter, noch reikt het meer dan 3 meter verder dan de aangrenzende gebouwen.

Het voorgenomen project heeft een bouwdiepte van 20 meter. Enkel de gelijkvloerse verdieping heeft een grotere bouwdiepte, en dit ingevolge een vaste handelswijze van de gemeente Knokke-Heist, waarbij wordt toegelaten dat de gelijkvloerse verdieping 'wordt toegebouwd' in functie van doelstellingen van handel en nijverheid.

Nu enkel de gelijkvloerse verdieping meer dan drie meter verder reikt dan de omliggende gebouwen die een bouwdiepte hebben van respectievelijk 20,20 en 20,62 meter, en nu het hoofdgebouw zelf een bouwdiepte heeft van slechts 20 meter, voldoet de vergunningsaanvraag niet aan de vereisten van het als geschonden ingeroepen art. 3, 2/ van het K.B. van 6 februari 1971. Een openbaar onderzoek was dan ook geenszins vereist, zodat een middel gesteund op het ontbreken van een openbaar onderzoek, ongegrond is".

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt wat volgt :

"Het Vlaamse Gewest sluit zich aan bij het verweer geformuleerd door de Stad Knokke-Heist.

Daarenboven kan subsidiairlijk gesteld worden dat het bestreden bouwwerk niet kan beschouwd worden als te vallen onder de categorie van gebouwen als bedoeld bij artikel 3, 2/ van het K.B. van 06.02.1971, nu het bouwwerk in haar (zijn) geheel, minstens hoofdzakelijk, aan voornoemde bepaling dient te voldoen voor wat betreft de afmetingen.

In Knokke-Heist wordt echter algemeen aanvaard dat - zekerlijk wat de bebouwing aan de kust betreft - de gelijkvloerse verdiepingen mogen toegebouwd worden in functie van doelstellingen van handel en nijverheid.

Dat algemeen principe aanvaard zijnde, dient voor de toepassing van bovengenoemd artikel dan ook slechts nagezien indien de bovenliggende verdiepingen al of niet een bouwdiepte hebben die groter is dan de naastliggende erven, hetgeen in casu niet het geval is, zodat dan ook uiteraard geen openbaarmaking diende te geschieden.

Zo zal het Uw Hoog Rechtscollege opvallen dat eisers de waarheid geweld aandoen :

Zij gewagen van een bouwdiepte van 35,4 m, waar in werkelijkheid de bouwdiepte vanaf de eerste verdieping 20 m (zie plan 2/4, Stuk 22) betreft, alwaar verzoekers zelf in hun verzoek in nietigverklaring verklaren dat de bouwdiepte van hun 'Residentie Alicante' 19 m bedraagt, en de bouwdiepte van het appartementsgebouw links van het hotel 'La Digue' 21 m bedraagt.

Daarenboven blijkt eveneens duidelijk bij nameting op het plan van het duplexappartement dat dit slechts een bouwdiepte heeft binnen het dak van 12,40 m.

In de gegeven omstandigheden, de algemeen aanvaarde norm van het toebouwen der gelijkvloers ter kuststrook gesteld zijnde, en waar het op te richten gebouw - vanaf de eerste verdieping - slechts een bouwdiepte heeft van 20 meter ten overstaan van de naastliggende bebouwing met respectievelijk een bouwdiepte van 20,20 m en 20,62 m, was een openbaar onderzoek dan ook niet vereist.

Het eerste middel dient dan ook als ongegrond afgewezen te worden";

Overwegende dat de tussenkommende partij verwijst naar de memorie van antwoord van de eerste verwerende partij;

Overwegende dat verzoekende partijen repliceren, wat de ontvanke-lijkheid van het middel betreft, dat het openbaar onderzoek moet geschieden naar aanleiding van een concreet bouwproject en dat, toen zij op algemene wijze voorafgaandelijk aan elke aanvraag, hun bezorgdheid aan de eerste verwerende partij hebben gemeld, zij uiteraard geen weet hadden van de concrete bouwplannen, zodat zij hun grieven niet op behoorlijke wijze konden uiteenzetten; dat zij ten gronde repliceren dat het feit dat het bouwwerk op de gelijkvloerse verdieping verder reikt dan de voorziene drie meter volstaat opdat het bouwwerk onder artikel 3, 2/, van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 valt, dat die bepaling niet terzijde kan worden geschoven omwille van het feit dat in de stad Knokke-Heist algemeen aanvaard zou worden dat de gelijkvloerse verdiepingen mogen toegebouwd worden, in functie van doelstellingen van handel en nijverheid, en dat de garageboxen achter de residentie Alicante als een afzonderlijk bouwwerk moeten worden beschouwd, zodat zowel op grond van de hogere bouwdiepte ten opzichte van de residentie Alicante als op grond van de hogere bouwdiepte ten opzichte van de garages een openbaar onderzoek vereist is;

Overwegende dat verzoekende partijen zich in hun laatste memorie beperken tot het "handhaven van hun vordering zoals uitgedrukt in het inleidend verzoekschrift tot nietigverklaring en in de verdere procedurestukken";

Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar laatste memorie geen argumenten bijbrengt die niet reeds in haar memorie van antwoord zijn aangevoerd;

Overwegende dat luidens artikel 3, 2/, van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen, de bouwaanvragen voor het bouwen of herbouwen van gebouwen waarvan de bouwdiepte ten minste 15 meter bedraagt en ten minste 3 meter verder reikt dan de aangrenzende gebouwen, openbaar moeten worden gemaakt op de wijze en binnen de termijn die in de artikelen 5 en 6 van dit besluit zijn bepaald, indien voor het gebied waarin het perceel is begrepen noch een bij koninklijk besluit of besluit van de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, niet zijnde een plan als bedoeld in artikel 17 van de stedenbouwwet van 29 maart 1962, noch een behoorlijk vergund en niet vervallen verkavelingsplan bestaat; dat artikel 6 van hetzelfde besluit bepaalt dat iedere belanghebbende, gedurende de periode van aanplakking, en de eigenaar die persoonlijk in kennis van de bouwaanvraag wordt gesteld, binnen veertien dagen na ontvangst van de kennisgeving, schriftelijk zijn opmerkingen en bezwaren bij het college van burgemeester en schepenen kan indienen en het college zich in een met redenen omklede beslissing over elk van de ingediende bezwaren en opmerkingen uitspreekt;

Overwegende dat zolang de bouwaanvraag niet was ingediend en openbaar gemaakt, de verzoekende partijen niet met voldoende kennis van zaken konden opkomen tegen het bouwproject en de bevoegde overheid er niet toe gehouden was zich in een met redenen omklede beslissing over de ingediende bezwaren en opmerkingen uit te spreken; dat de eerste verwerende partij aldus ten onrechte aanvoert dat het middel niet ontvankelijk is omdat verzoekende partijen hun bezwaren reeds bij brief van 18 november 1993 kenbaar zouden hebben gemaakt; dat verzoekende partijen in die brief overigens uitdrukkelijk vragen hen te verwittigen wanneer de plannen ter inzage liggen opdat zij tijdig bezwaar zouden kunnen indienen;

Overwegende dat uit de vergunde bouwplannen blijkt dat de bouwdiepte op de gelijkvloerse bouwlaag van het vergunde gebouw circa 30 meter

bedraagt, dat de rechts aangrenzende residentie Alicante op de perceelgrens met het vergunde gebouw een diepte heeft van 20,20 meter; dat de links aangrenzende residentie Louise I op de perceelgrens met het vergunde gebouw een diepte heeft van 20,62 meter; dat bij het bepalen van de bouwdiepte van de residentie Alicante geen rekening kan worden gehouden met de achterliggende garageboxen, aangezien deze er geen deel van uitmaken en er door een onbebouwde strook van zijn gescheiden; dat het voorts zonder belang is dat de grotere bouwdiepte van het vergunde gebouw beperkt is tot het gelijkvloers en in de stad Knokke-Heist wordt toegelaten dat de gelijkvloerse verdieping wordt "toegebouwd" in functie van doelstellingen van handel en nijverheid; dat artikel 3, 2/, van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 immers niet vereist dat, opdat de bouwaanvraag aan een openbaar onderzoek moet worden onderworpen, elke verdieping van het ontworpen gebouw ten minste 3 meter verder reikt dan de aangrenzende gebouwen; dat aangezien uit de gegevens van de zaak blijkt dat de bouwdiepte van het door het bestreden besluit vergunde gebouw op de gelijkvloerse bouwlaag meer dan 15 meter bedraagt en meer dan 3 meter verder reikt dan de aangrenzende gebouwen, de bouwaanvraag aan het door de artikelen 3, 2/, 5 en 6, van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 voorgeschreven openbaar onderzoek had moeten worden onderworpen; dat dit niet is geschied; dat het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 30 mei 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Knokke-Heist waarbij aan Walter VERHAUWEN de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een appartementsgebouw aan de Zeedijk-Albertstrand 504 te Knokke-Heist.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 198,32 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, elk voor de helft.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 74,37 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

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

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

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.