RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 137.242 van 16 november 2004
in de zaak A. 154.096/X-11.971.

In zake : Bernard DELENS,
die woonplaats kiest bij
Advocaten I. LARMUSEAU, P. DE SMEDT en B. ROELANDTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Visserij 157A

tegen :

de stad GENT.

Tussenkomende partij :

de b.v.b.a. DRUKTE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat B. SOETAERT,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Rozemarijnstraat 94.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Bernard DELENS op 23 juli 2004 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 18 december 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad GENT waarbij aan de b.v.b.a. DRUKTE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de verbouwing van een woning met handelszaak tot een meergezinswoning met handelszaak op een perceel gelegen te Gent, Papegaaistraat 64, kadastraal bekend Sectie F, nrs. 2123 C2 en 2123 B2;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 20 september 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 15 oktober 2004;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat B. ROELANDTS, die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat S. KEMPINAIRE, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat B. SOETAERT, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het andersluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de b.v.b.a. DRUKTE met een verzoekschrift van 13 augustus 2004 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de tussenkomende partij met een op 8 oktober 2004 gedateerde brief een repliek op het verslag van het bevoegde lid van het auditoraat aan de griffie bezorgt, alsook "een kopie van enkele verduidelijkende kleurenfoto's die u ter zitting zullen worden voorgelegd"; dat het neerleggen van een replieknota, alsook van aanvullende stukken na het verslag van het bevoegde lid van het auditoraat niet is voorzien in het toepasselijke procedurereglement; dat wat de betrokken foto's betreft de raadsvrouw van de tussenkomende partij ter terechtzitting tevergeefs betoogt dat ze die foto's niet eerder kon bezorgen gelet op het bouwverlof; dat ze immers geen verklaring biedt waarom deze foto's niet gevoegd konden worden bij haar verzoekschrift tot tussenkomst dat dateert van 13 augustus 2004 - dus van na het bouwverlof - noch waarom ze hoe dan ook heeft gewacht tot na de kennisgeving op 23 september 2004 van het verslag van het bevoegde lid van het auditoraat en van de dagstelling; dat de nota en de bijgevoegde foto's uit de debatten worden geweerd;

Overwegende dat zowel de verwerende als de tussenkomende partij de tijdigheid van de vordering betwisten; dat de verwerende partij er op wijst dat verzoeker op 28 mei 2003 kennis nam van het dossier, dat de verzoeker niet kan voorhouden misleid te zijn door het feit dat door de administratie zou zijn meegedeeld dat de bouwheer zijn aanvraag had ingetrokken, dat dit een loutere bewering betreft, dat verzoeker, die duidelijk de procedure volgde, had kunnen vaststellen dat door de bouwheer louter werd gevraagd om de procedure stil te leggen; dat de verwerende partij verder een analoog verweer biedt inzake het tijdstip

van de aanvang van de structurele, vergunningsplichtige werken, aan hetgeen hierna door de tussenkomende partij wordt gedaan;

Overwegende dat de tussenkomende partij onder meer doet gelden dat zij sinds maart 2004 duidelijk structurele werken uitgevoerd heeft aan het gebouw; dat zij ter zake uiteenzet wat volgt :

"(...)
Verzoekster in tussenkomst heeft begin maart een aanvang genomen met het uitvoeren van de werken conform de stedenbouwkundige vergunning.
Verzoekende partij beweert hieromtrent het volgende :
'Op geen enkel moment kon zichtbaar worden vastgesteld dat structurele werken werden uitgevoerd, dit tot begin juni 2004, moment waarop de verzoekende partij de visu kon vaststellen dat plots een grote opening werd gemaakt in de buitengevel (ter hoogte van het platform op de tweede verdieping van het gebouw).'
Daarnaast tracht verzoekende partij zich te verschuilen achter het feit dat verzoekster in tussenkomst reeds gedurende een aantal jaren 'binneninrichtingswerken en niet-vergunningsplichtige onderhouds- en instandhoudingswerken uitvoerde (vooral 's avonds en in het weekend)' en er aldus geen enkele reden voor handen was om zich vragen te stellen.
Het spreekt echter voor zich dat bvb het dichtmetselen van de ramen in de voorgevel heel wat meer om het lijf heeft dan zomaar een eenvoudig opfrissingsmanoeuvre, dat een container plaatsen gedurende een lange tijd compleet iets anders is dan met wat afval op zaterdag naar het containerpark te rijden.
Bovendien blijkt uit de door verzoekster in tussenkomst voorgelegde werfverslagen dat reeds sinds maart 2004 structurele werken aan het pand uitgevoerd werden. Tevens zijn foto's genomen van de uitvoering der werken. Deze vormen één geheel met de verslagen (...). Er zijn echter reeds verslagen voor handen die dateren van vóór 24/03/2004, datum eerste neergelegd werfverslag, (...) maar verzoekster in tussenkomst heeft zich beperkt tot het voorleggen van de verslagen waarin effectief structurele werken opgenomen werden.
Verzoekende partij kon aldus reeds veel vroeger dan begin juni vastgesteld hebben dat verzoekster in tussenkomst structurele, vergunningsplichtige werken uitvoerde en kan bijgevolg evenmin volhouden dat hij pas dan kon nagaan of er al dan niet een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd werd (...).";

Overwegende dat verzoeker in zijn vordering inzake de ontvankelijkheid ratione temporis uiteenzet wat volgt :

"Het bestreden besluit werd noch bekendgemaakt, noch aan de verzoekende partij betekend.
Om niet in herhaling te vallen kan de verzoekende partij volstaan met een verwijzing naar de bovenstaande uiteenzetting van de feiten en antecedenten.
Aan de verzoekende partij kan/mag in deze omstandigheden in elk geval niet worden tegengeworpen dat hij niet diligent is geweest of dat hij redelijkerwijs eerder had kunnen weten dat het college reeds op 18 december 2003 een

vergunning had afgeleverd. Bij die beoordeling dient - samengevat - rekening te worden gehouden met volgende omstandigheden (zie hoger) :
- Reeds jarenlang worden aan het pand geregeld bij tussenpozen kleine binneninrichtingswerkzaamheden en niet-vergunningsplichtige onderhouds- en instandhoudingswerken uitgevoerd (vooral 's avonds en in het weekend) (evident heeft de verzoekende partij op zich niets tegen een opfrissing van het aanpalende pand), ook tijdens de lopende vergunningsprocedure.
- In juni 2003 heeft de b.v.b.a. DRUKTE aan de verzoekende partij verbouwingsplannen voorgelegd, waarop hij onverwijld schriftelijk heeft gereageerd (...) en heeft kenbaar gemaakt niet akkoord te zijn met de voorgenomen grote verbouwingswerken.
- De verzoekende partij heeft deze vergunningsprocedure stipt opgevolgd door regelmatig contact op te nemen met de behandelende ambtenaar en te informeren naar de stand van zaken.
- Aan de verzoekende partij werd in september 2003 door de behandelende ambtenaar meegedeeld dat diens informeel geuitte bezwaren en opmerkingen terecht waren, vaststelling die werd bevestigd in het advies van de behandelende ambtenaar van de Dienst Stedenbouwkundige vergunningen (zie advies van 11 augustus 2003 (...) en het advies van de ORO van 9 oktober 2003 (...).
- Aan de verzoekende partij werd daarop meegedeeld dat het aanvraagdossier - ingevolg deze bezwaren en de bevestiging daarvan in de ongunstige adviezen van de diverse stadsdiensten - werd ingetrokken, mededeling die - zo bleek naderhand - niet helemaal juist bleek te zijn. Zoals hoger uiteengezet bleek de aanvraag niet te zijn ingetrokken, maar tijdelijk stopgezet (...).
- Wellicht heeft de Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen zich vergist, maar dit kan uiteraard niet aan de verzoekende partij worden toegeschreven. Hij mocht/kon er op vertrouwen dat de hem meegedeelde informatie correct was, temeer sindsdien - net zoals de daaraan voorafgaande maanden en jaren - (nog steeds) geen structurele werken aan het gebouw werden uitgevoerd. Enkel kon worden vastgesteld dat de kleine werken werden voortgezet die reeds lang aan de gang waren. Belangrijk is dus dat omstandigheden van deze zaak niet noopten tot enige twijfel aan de juistheid van de door de stad Gent verstrekte informatie.
- Verder is nog van belang dat geen openbaar onderzoek werd gehouden, geen enkele kennisgeving is gedaan van het indienen van een nieuwe aanvraag of gewijzigde plannen (noch door de bouwheer, noch door de stad Gent) én de bouwheer op geen enkel moment het nochtans verplichte gestelde bekendmakingsformulier (een wit A4-blad met aankondiging van de afgifte van een vergunning, dat samen met de stedenbouwkundige vergunning ter beschikking van de aanvrager wordt gesteld) heeft aangeplakt (...).

Pas 6 maanden na de afgifte van de vergunning werd plots vastgesteld dat constructieve bouwwerken werden uitgevoerd.

Nadat de verzoekende partij - begin juni 2004 - kon zien dat structurele werken aan het naburige pand werden uitgevoerd en hij door die vaststelling dus kon vermoeden dat ofwel een bouwovertreding werd gepleegd, dan wel een vergunning was afgeleverd, heeft hij onverwijld inzage gevraagd in het bouwdossier. Dit inzagerecht werd hem verleend op 15 juni 2004.

Gelet op de termijn, die door uw Raad als redelijke termijn voor de kennisname van de bestreden beslissing (ca. 2 à 3 weken) wordt aanvaard (...), is huidig verzoekschrift zonder twijfel tijdig ingediend.";

dat verzoeker, wat deze structurele werken betreft, in zijn feitenrelaas waar hij naar verwijst, betoogt dat op geen enkel moment zichtbaar kon worden vastgesteld dat structurele werken werden uitgevoerd, dit tot begin juni 2004, moment waarop

verzoeker de visu kon vaststellen dat plots een grote opening werd gemaakt in de buitengevel (ter hoogte van het platform, op de tweede verdieping van het gebouw), dat de vaststelling van dit structurele werk verzoeker deed vermoeden dat de tussenkomende partij een stedenbouwmisdrijf beging, dat hij nietsvermoedend contact opnam met de dienst bouwovertredingen van de stad Gent, dat na enig opzoekingswerk bleek dat op 18 december 2003 de thans bestreden beslissing was verleend, dat hij daarop onmiddellijk het nodige deed voor de inzage van het bouwdossier;

Overwegende dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning noch bekendgemaakt, noch aan derden diende betekend te worden, zodat krachtens 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, de beroepstermijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop de verzoekende partij er kennis van heeft gehad of geacht moeten worden er kennis van te hebben gehad; dat het evenwel niet in de macht van een potentiële verzoekende partij mag liggen, wanneer zij in de mogelijkheid is kennis te nemen van de bestuurshandeling die zij eventueel met een annulatieberoep wenst te bestrijden, die kennisneming voor onbepaalde tijd uit te stellen en daardoor de aanvangsdatum van de termijn van beroep willekeurig te verschuiven, zodat de rechtsgeldigheid en het voortbestaan van de bedoelde bestuurshandeling buiten weten, zowel van de overheid van wie zij uitgaat, als van alle andere belanghebbenden, in het ongewisse wordt gehouden, met alle nadelige gevolgen van dien; dat het beginsel volgens hetwelk voorkomen moet worden dat de gelding van administratieve beslissingen te lang onzeker blijft, en dat aan voormeld artikel 4 van de procedureregeling ten grondslag ligt, eensdeels, en de noodzaak van een evenwichtige bescherming van de belangen én van de bouwheer én van de omwonenden en andere belanghebbende personen, anderdeels, meebrengen dat degene die meent te worden benadeeld door een stedenbouwkundige vergunning en die het bestaan van die vergunning moet vermoeden, de verplichting heeft om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de mogelijkheid die hem, door 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 wordt om ten gemeentehuize kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning; dat eens die redelijke termijn verstreken, de termijn van 60 dagen om annulatieberoep in te dienen, een aanvang neemt; dat deze termijn ingaat de dag waarop de verzoekende partij, aan de hand van wat zij kan vaststellen op de plaats waar de vergunde bouwwerken worden uitgevoerd, zich ervan

rekenschap dient te geven dat krachtens het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, voor de uitvoering van die werken een stedenbouwkundige vergunning vereist is, en dat zij bijgevolg redelijkerwijze moet of kan veronderstellen dat een vergunning is afgegeven; dat het zaak is van de partij die opwerpt dat de verzoekende partij kennis had of had kunnen hebben van een bestuurshandeling, het bewijs daarvan te leveren;

Overwegende dat ter zake uit het dossier van de verwerende partij blijkt dat weliswaar de raadsman van verzoeker op 15 juni 2004 inzage nam en afschrift van de bestreden beslissing kreeg, maar dat op 28 mei 2004 verzoeker zelf reeds inzage nam van het dossier nopens de bestreden beslissing; dat voor de berekening van de beroepstermijn van de laatstgenoemde datum dient te worden uitgegaan; dat de tussenkomende partij ter adstruering van haar exceptie een aantal door de toezichthoudende architect opgestelde werfverslagen overlegt, te samen met bijgaande foto's; dat deze door verzoeker niet-betwiste werfverslagen de stand van de werken vermelden op de data van de werfbezoeken waarop behalve de architect, ook de aannemer en de bouwheer aanwezig waren die blijkens deze verslagen "het origineel blad (hebben) getekend"; dat de overgelegde werfverslagen van 24 maart 2004, 7 april 2004, 15 april 2004 en 22 april 2004 werden opgemaakt op dezelfde dag als waarop de werfbezoeken geschiedden; dat met uitzondering van het werfverslag van 15 april 2004, bij de voornoemde werfverslagen een foto die volgens de tussenkomende partij "een geheel (vormt) met de verslagen", is gevoegd van de stand van uitvoering van bepaalde werken; dat in het op 24 maart 2004 opgemaakte werfverslag de volgende stand van zaken is genoteerd :

> "1.1. invulmetselwerk raamopening rechts van linkerpand beëindigd
> 1.2. invulmetselwerk raamopening links van linkerpand in uitvoering";

dat in het op 7 april 2004 opgemaakte werfverslag inzake de stand van zaken is vermeld :

> "1.1. betonbalk op muur tussen winkel en gemene hall gegoten
> 1.2. voorgevel gemene hall : stalen kolom geplaatst (zie studie ir stabiliteit)
> 1.3. uitbraak stenen vloer nivo + 1 (boven gemene hall);"

dat - los van het feit dat, zoals hiervoor is gesteld, de redelijke termijn om kennis te nemen van de vergunning niet ingaat met het vaststellen van vergunningsplichtige werken of handelingen, maar wel op het ogenblik dat de verzoeker aan de hand van wat hij kan vaststellen op de bouwplaats zich rekenschap moet geven dat voor die werken of handelingen een stedenbouwkundige vergunning is vereist - minstens een

aantal van deze werken aan de voorgevel (waaronder prima facie het plaatsen in de voorgevel van een opstaande stalen kolom of balk met meegaand buitenmetselwerk) op het eerste gezicht vergunningsplichtige werken zijn die verder reiken dan niet-vergunningsplichtige instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, of dan "binneninrichtingswerken"; dat dit wordt ondersteund door de aan voornoemde werfverslagen gehechte foto's; dat op het eerste gezicht deze werken aan de voorgevel en die een grondige vergunningsplichtige renovatie ervan inhouden, onmogelijk aan de aandacht van verzoeker - die aanpalende gebuur is - konden ontsnappen; dat het in de rede ligt dat, wanneer de voornoemde werken, die volgens de overgelegde werfverslagen te situeren zijn voor 7 april 2004, worden uitgevoerd, verzoeker zich rekenschap had moeten geven dat voor het betrokken perceel, spijts de door de stad Gent aan hem verstrekte informatie inzake de stand van de vergunning (wat voorts door de verwerende partij wordt betwist), een stedenbouwkundige vergunning was gegeven; dat hij, zo hij daarover enige twijfel kon hebben, zekerheid had moeten verwerven door gebruik te maken van zijn inzagerecht; dat hij hiervan pas gebruik maakte op 28 mei 2004, i.e. ruim na het verstrijken van de redelijke termijn om dit te doen; dat tot slot de vraag of de door artikel 52, § 4, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, opgelegde aanplakking van "een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is", al dan niet regelmatig is geschied, te dezen niet relevant is voor het bepalen van het ingaan van de beroepstermijn; dat in deze stand van het geding uit hetgeen voorafgaat blijkt dat de tussenkomende partij overtuigend bewijs aanvoert waaruit kan worden afgeleid dat verzoeker sedert meer dan zestig dagen vóór het instellen van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring kennis had of redelijkerwijze had kunnen hebben van de bestreden beslissing; dat in deze stand van het geding de exceptie kan worden aangenomen; dat de vordering niet ontvankelijk is,

B E S L U I T :

<u>Artikel 1</u>.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. DRUKTE in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zestien november 2004, door :

de HH.	G. DEBERSAQUES,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	B. COLLIN,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

B. COLLIN. **G. DEBERSAQUES.**