RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 155.480 van 23 februari 2006
in de zaak A. 164.481/X-12.389.

In zake : 1. Bart DECOOPMAN,
2. Mieke LEMAYEUR,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat I. LIETAER,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
Rooseveltplein 1

tegen :

de stad IZEGEM,
die woonplaats kiest bij
Advocaten R. HONORÉ en F. VANDEN BERGHE,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
President Kennedypark 4A.

tussenkomende partijen :

1. de naamloze vennootschap DERYSO CONSTRUCT,
2. de naamloze vennootschap DERYSO INVEST,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten M. DECRAMER en J.-M. VERSTAEN,
kantoor houdende te 8940 WERVIK,
Nieuwstraat 23,
3. Paulette GENSON,
die woonplaats kiest bij
Advocaat I. DECLERCQ,
kantoor houdende te 8870 IZEGEM,
Baron de Pélichystraat 31.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Bart DECOOPMAN en Mieke LEMAYEUR op 20 juli 2005 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 6 juli 2004 van het College van burgemeester en schepenen van de stad Izegem waarbij aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GENSON de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend om een meergezinswoning met handelsgelijkvloers en garages (+ gedeeltelijk monolitisch verharden van het terrein en het aanleggen van parkeerplaatsen) op te richten aan de Baronstraat 114 te Izegem (Emelgem), op percelen kadastraal bekend onder 2de afdeling, sectie A, nrs. 553 s, 553 t 2, 553 v 2 en 553 x;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 6 oktober 2005 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 18 november 2005;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat I. LIETAER die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat F. VANDEN BERGHE die verschijnt voor de verwerende partij, van Advocaat M. DECRAMER die verschijnt voor de eerste en de tweede tussenkomende partij en die eveneens loco Advocaat I. DECLERQ verschijnt voor de derde tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur T. DE WAELE;

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 naamloze vennootschap DERYSO CONSTRUCT en de naamloze vennootschap DERYSO INVEST met een verzoekschrift van 22 augustus 2005 hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat Paulette GENSON met een verzoekschrift van 24 augustus 2005 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat het College van burgemeester en schepenen van de stad Izegem bij het bestreden besluit van 6 juli 2004 aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GENSON de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend om een meergezinswoning met handelsgelijkvloers en garages (+ gedeeltelijk monolitisch verharden van het terrein en het aanleggen van parkeerplaatsen) op te richten aan de Baronstraat 114 te Izegem (Emelgem), op

percelen kadastraal bekend onder 2de afdeling, sectie A, nrs. 553 s, 553 t 2, 553 v 2 en 553 x; dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan Roeselare-Tielt is gelegen in woongebied; dat het tevens is gelegen binnen het beheersingsgebied van het bij besluit van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 17 juli 2003 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Vijfwegen" in een "projectzone"; dat luidens artikel 2.8. van de stedenbouwkundige voorschriften van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen dergelijke zone volgende bepalingen gelden :

"Art. 2.8. Projectzone.
Algemene opmerking :
De invulling van de zone met dit artikelnummer gebeurt via een gezamenlijk project en inrichtingsplan voor de gehele zone. De projectzone moet niet noodzakelijkerwijs in één eigendom vervat zijn. De grenzen aangeduid op het plan bestemmingen zijn indicatief. De mogelijkheid bestaat om deze grenzen uit te breiden of in te perken volgens de interesse en intenties van de verschillende betrokken partijen.
Bij de indiening van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag wordt het advies gevraagd van de GECORO. Het College van Burgemeester en Schepenen en de GECORO kunnen aanpassingen aangaande de afwerking van gemene muren en volumes opleggen.
Projectzone 1 en 2 :
1. Bestemming
Projecten met een combinatie van wonen, handel, horeca, ambachtelijke bedrijvigheid, diensten, groeninrichting. Dancings zijn niet toegestaan. De hoofdklemtoon in projectzones 1 en 2 moet liggen op de woonfunctie en groeninrichting. Er mag geen verhoogde hinder veroorzaakt worden t.o.v. de bestaande feitelijke toestand op datum van de goedkeuring van het RUP door de gemeenteraad.
De ontsluiting van de projectzones is op indicatieve wijze aangegeven. De inrichting van de ontsluiting gebeurt volgens artikel 2.12.
2. Inrichting
2.a. Bebouwingswijze
Aaneengesloten, gekoppelde of vrijstaande bebouwing.
Handel (toonzaal) en horeca zijn steeds aan de straatzijde ingeplant.
De ambachtelijke bedrijvigheid en diensten mogen in een aparte bebouwing volgens de aangegeven voorschriften.
Bijgebouwen (o.a. tuinhuisjes, garages, aparte bergingen,...) mogen gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht.
De maximale inneembare terreinoppervlakte bedraagt 60% van de projectzone. Bestaande bebouwing kan steeds behouden blijven.
2.b. Inplanting van gebouwen aan de straatzijde :
Voorgevel of naar de straat gerichte gevel van een hoekgebouw : op minimaal 6.00m van de rooilijn.
De dakvorm is vrij. In geval van aansluiting op een bestaand volume moet de overgang op harmonieuze wijze gebeuren. Het eerst vergunde dakprofiel is maatgevend. De maximale deksteenhoogte, kroonlijsthoogte en nokhoogte voor daken moet in overeenstemming zijn met de overheersende typologie van de omliggende bebouwing in de straat en in de bestemmingszone.

Het aantal bouwlagen is vrij binnen de aanvaardbare hoogtes van kroonlijst en nok, in geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht.

2.c. Inplanting van bebouwing voor ambachtelijke bedrijvigheid en/of diensten, indien in aparte bebouwing ondergebracht.

Vrij binnen de aangeduide strook maar steeds achter het hoofdvolume en niet zichtbaar van de straat;

De dakvorm van de gebouwen is vrij. De maximale deksteenhoogte en nokhoogte voor daken moet in overeenstemming zijn met de overheersende typologie van de omliggende bebouwing in de straat en in de bestemmingszone.

2.d. Materialen

De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen. De kleur en schaal dien(en) in harmonie te zijn met de buurwoningen en zich te integreren in de omgeving.

2.e. Inrichting van de niet bebouwde delen

Deze zone is uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en groen en voor verharding van opritten, voetpaden en terrassen. De aanleg van deze zone aan de straatzijde moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld. Een beplanting is verplichtend op minimaal 65% van de oppervlakte van de zone op het perceel. De verharding bedraagt maximaal 35% van de oppervlakte van de strook op het perceel.

Verhardingen moeten steeds maximaal waterdoorlatend zijn. Opslag buiten is niet toegestaan.

De aanvrager moet op het grondplan dat bij een bouwaanvraag is gevoegd een gedetailleerd inrichtingsplan bijvoegen met aanduiding van de groenaanleg, toekomstige bovengrondse parkeerplaatsen, de toegangen en opritten met hun afmetingen, de aan te leggen buffers en de groeninrichting.";

dat het bouwterrein een trapeziumvormig perceel is met een breedte van 109,32 meter aan de straatzijde en 113,80 meter aan de achterperceelgrens, en een diepte van 54,75 meter; dat het vergunde project bestaat uit twee in spiegelbeeld op te richten complexen, met op het gelijkvloers handelsruimten en winkels, en daarboven telkens vier bouwvolumes, twee aan twee gebouwd en op getrapte wijze variërend van drie tot zes bouwlagen, waarin in totaal zesentwintig appartementen worden voorzien; dat de maximale bouwhoogte 20 meter bedraagt; dat aan de achterzijde van de zijdelingse perceelgrenzen garages worden voorzien, met daartussen een parktuin met hoogstammig groen;

Overwegende dat de verzoekende partijen inzake de tijdigheid van hun beroep in hun verzoekschrift uiteenzetten dat op verzoek van hun raadsman bij fax van 23 juni 2005 een kopie van de bestreden beslissing op 27 juni 2005 aan deze laatste werd gefaxt en dat zij hiervoor geen kennis hadden van het bestreden besluit, dat de bouwwerken niet zijn aangevangen, dat er geen enkele aanplakking werd gedaan van de bestreden beslissing, dat zij de brief van 20 juli 2004 waarvan sprake in het faxbericht van 27 juni 2005 niet hebben ontvangen, dat zij bij brief van 9 juli 2004 aan het stadsbestuur van Izegem hebben meegedeeld dat zij hebben vastgesteld dat er afbraakwerken werden uitgevoerd op het betrokken perceel en dat zij op de

hoogte wensten gehouden te worden van eventuele projecten, dat aangezien zij geen bericht hebben ontvangen van het stadsbestuur van Izegem zij er van uit zijn gegaan dat er enkel afbraakwerken werden uitgevoerd, dat pas toen begin juni 2005 een commerciële aankondiging op het terrein werd geplaatst door de bouwpromotor, zij zich nader hebben geïnformeerd en dat hun raadsman na de toezending van de bestreden beslissing bij fax van 27 juni 2005 op 12 juli 2005 inzage heeft genomen van de bestreden stedenbouwkundige vergunning bij de diensten van de stad Izegem;

Overwegende dat de verwerende partij, zowel als de eerste en de tweede tussenkomende partij een exceptie van onontvankelijkheid ratione temporis opwerpen; dat zij uiteenzetten dat de verzoekende partijen reeds per brief van 20 juli 2004 op de hoogte werden gesteld van de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning, dat op dezelfde dag een identieke brief werd verstuurd aan de heer en mevrouw DESMET-OOSTERLYNCK die eerder een identieke brief als deze van de heer en mevrouw DECOOPMAN aan de stad Izegem hadden verstuurd, dat noch de heer en mevrouw DESMET, noch verzoekers ooit hebben geopperd dat zij geen antwoord hebben ontvangen, dat zelfs al zouden zij de brief van 20 juli 2004 niet hebben ontvangen hun huidig beroep nog te laat is, dat reeds in juli 2004 werken werden uitgevoerd die vergund werden door de bestreden beslissing, nl. gemalen steenpuin werd aangevoerd en een welbepaald gepland patroon werd op de bouwplaats aangebracht, dat de afbraak reeds in 2003 plaatsvond, dat verzoekers die al deze werken ter plaatse hebben gezien dienden te weten dat er een bouwvergunning voor deze werken was afgeleverd, dat zij in die omstandigheden geen jaar mochten wachten alvorens zich over de vergunning te informeren, dat zij nagelaten hebben om gebruik te maken van hun recht van inzage op het gemeentehuis, dat de tussenkomende partijen ook nog stellen dat reeds op 11 mei 2005 publiciteitsborden op het bouwterrein waren aangebracht met aankondiging in extenso van het voorgenomen bouwproject;

Overwegende dat artikel 4, derde lid, van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State, bepaalt dat de beroepen bedoeld bij artikel 14 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, verjaren zestig dagen nadat de bestreden akte, reglementen of beslissingen werden bekendgemaakt of betekend en dat, indien ze noch bekendgemaakt noch betekend dienen te worden, de termijn ingaat met de dag waarop de verzoeker er kennis heeft van gehad; dat, aangezien stedenbouwkundige vergunningen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend

dienen te worden, de termijn waarbinnen dezen 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 mogelijkheid die hen op dat ogenblik 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, werd geboden om er aldaar inzage van te nemen; dat het niet in de macht van een potentiële verzoeker mag liggen, wanneer hij in de mogelijkheid is kennis te nemen van een bestuurshandeling die hij 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 ze uitgaat, als van alle andere belanghebbenden in het ongewisse wordt gelaten;

Overwegende dat uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de verzoekende partijen op 9 juli 2004 een ter post aangetekende brief hebben verstuurd aan het stadsbestuur van Izegem waarin zij stellen wat volgt :

> "Geachte Mevrouwen,
> Mijne Heren,
> Momenteel stellen wij vast dat er op het terrein van de voormelde houtzagerij DECOOPMAN afbraakwerken bezig zijn.
> We vernemen via de volksmond dat er op het terrein appartementen zullen gebouwd worden.
> Op heden hebben wij nog geen gele affiches (kennisgeving aan de buren) of een schrijven hierover ontvangen.
> Wij delen u alvast mee dat wij op de hoogte wensen gehouden te worden van eventuele projecten in verband met het bouwen van appartementen op dit terrein.
> Voor zover het gaat om het bouwen van een gelijkvloers en één verdieping hebben wij daar natuurlijk geen probleem mee, maar van zodra het gebouw hoger zou zijn, wensen wij uitdrukkelijk en duidelijk geraadpleegd te worden, zeker wat betreft 'lichten en zichten'.";

Overwegende dat de stad Izegem een kopie van een brief, gedagtekend 20 juli 2004, heeft neergelegd waarbij zij voormeld schrijven van de verzoekende partijen beantwoordt en waarin zij hen meedeelt dat op 6 juli 2004 aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GENSON een stedenbouwkundige vergunning werd verleend om op het bouwterrein een meergezinswoning met handelsgelijkvloers en garages op te richten evenals het monolitisch verharden van het terrein en het aanleggen van parkeerplaatsen en hen

uitnodigt desgewenst de vergunde plannen op het stadhuis tijdens de openingsuren te komen inkijken; dat de verzoekende partijen evenwel beweren deze brief niet te hebben ontvangen;

Overwegende dat voor een derde belanghebbende, om te doen blijken van het vereiste diligent optreden om kennis te nemen van een stedenbouwkundige vergunning waarvan hij het bestaan vermoedt of kan vermoeden, zoals dit ten deze het geval lijkt te zijn, het niet volstaat aan het college van burgemeester en schepenen een brief te richten met een vraag om inlichtingen en vervolgens zonder meer te wachten op een antwoord; dat op een derde belanghebbende immers de verplichting rust binnen een redelijke termijn zich ervan te vergewissen of er al dan niet een vergunning is verleend en hiervan kennis te nemen; dat hij hiertoe op het ogenblik van het bestreden besluit alleszins beschikte over het hem wettelijk toegekende recht om op het gemeentehuis inzage te nemen van de afgegeven stedenbouwkundige vergunningen en dat hij hiervan in voorkomend geval ook gebruik diende te maken teneinde binnen een redelijke termijn kennis te nemen van de betrokken vergunning; dat de omstandigheid dat de verzoekende partijen geen antwoord hebben ontvangen op hun vraag om inlichtingen derhalve niet tot gevolg kan hebben dat de redelijke termijn niet is aangevangen op het ogenblik dat zij vermoedden of alleszins konden vermoeden dat er een stedenbouwkundige vergunning kon zijn verleend, met name op het ogenblik dat zij het college van burgemeester en schepenen hieromtrent om inlichtingen hebben verzocht, zijnde 9 juli 2004; dat de verzoekende partijen zich hebben beperkt tot het wachten op een antwoord op hun brief van 9 juli 2004 en pas in juni 2005 naar aanleiding van het plaatsen van een commerciële aankondiging op het terrein opnieuw een initiatief hebben genomen om kennis te nemen van een eventueel verleende stedenbouwkundige vergunning; dat een termijn van bijna een jaar om gebruik te maken van het alsdan op grond van voormelde bepalingen verleende recht om inzage te nemen van een stedenbouwkundige vergunning waarvan men het bestaan vermoedde of alleszins kon vermoeden, alleszins niet meer als een redelijke termijn kan worden beschouwd; dat het beroep laattijdig is ingesteld; dat het om deze reden niet ontvankelijk is;

B E S L U I T :

Artikel 1.

De verzoeken tot tussenkomst van de naamloze vennootschap DERYSO CONSTRUCT, van de naamloze vennootschap DERYSO INVEST en van Paulette GENSON in de vordering tot schorsing worden 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 tussenkomsten in de schorsingsprocedure, bepaald op 375 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor een derde.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drieëntwintig februari 2006 door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **J. BOVIN.**