

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 183.747 van 3 juni 2008
in de zaak A. 100.376/X-10.131.**

In zake : Florimond DE WEIRT,
die woonplaats kiest bij
advocaat K. BOUVE,
kantoor houdende te 8420 DE HAAN,
Mezenlaan 9

tegen :

de stad DIKSMUIDE,
die woonplaats kiest bij
advocaat G. AMPE,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
Kerkstraat 8 bus 1.

tussenkommende partijen :

1. Bart DEBRUYNE,
2. Inge CLAEYS,
wonende te 8600 DIKSMUIDE,
Wikkelaerstraat 5.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Florimond DE WEIRT op 12 februari 2001 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 24 augustus 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de stad DIKSMUIDE waarbij aan DEBRUYNE-CLAEYS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het wijzigen van de configuratie van de achtergevel van een appartementsgebouw gelegen op een terrein te Diksmuide, Grote Dijk 4, kadastraal bekend sectie A, nr. 325/k;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 7 mei 2001 ingediend door Bart DEBRUYNE en Inge CLAEYS;

Gelet op de beschikking van 16 mei 2001 die de tussenkomst van Bart DEBRUYNE en Inge CLAEYS toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 11 oktober 2004 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 de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 1 april 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 25 april 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. GROUWELS, die loco advocaat K. BOUVE verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat V. CHRISTIAENS, die loco advocaat G. AMPE verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat P. VIAENE, die loco advocaat D. COOL verschijnt voor de tussenkomenende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur P. BARRA;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Feiten

1.1. Op 3 juli 2000 dienen DEBRUYNE-CLAEYS bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “(h)et maken van balkons aan de achtergevel van een vergund appartementsgebouw”, gelegen te Diksmuide, Grote Dijk 4, kadastraal bekend sectie A, nr. 325/k. Het betrokken perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 5 februari 1979 vastgestelde gewestplan Diksmuide-Torhout gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

1.2. Op 11 augustus 2000 verleent de cel monumenten en landschappen van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap gunstig advies.

1.3. Op 24 augustus 2000 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide het bestreden besluit waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

“Het College van Burgemeester en Schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende reden(en):

- De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn omwille van hun geringe omvang en/of ligging vrijgesteld van het voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar”.

2. Ontvankelijkheid

2.1. Standpunt van de partijen met betrekking tot de ontvankelijkheid

2.1.1. Met betrekking tot de tijdigheid van het beroep tot nietigverklaring voert de verzoeker in zijn verzoekschrift het volgende aan :

“Beroeper kreeg kennis van het bestreden besluit toen hij op 15 december 2000 bemerkte dat, in strijd met de bouwvergunning afgeleverd op 10 november 1999, een eerste terras werd aangebouwd aan de achtergevel van het appartementsgebouw.

Op 22 december 2000 heeft beroeper zich dan tot de ambtenaar van stedenbouw van de stad Diksmuide gericht met de vraag om inzage van een eventuele nieuwe bouwvergunning die zou zijn afgeleverd.

Aan deze vraag werd op 27 december 2000 tegemoet gekomen, dag waarop beroeper vanwege het stadsbestuur copie ontving van de nieuwe bouwvergunning dd. 24 augustus 2000”.

2.1.2. Aangaande de ontvankelijkheid van het beroep werpen de tussenkomende partijen volgende excepties op:

“A. Het beroep is laattijdig ingesteld

1.

Konform artikel 4, alinea 3 van het Besluit van de Regent van 23 augustus 1948 verjaren de beroepen bedoeld bij artikel 9 van de wet zestig dagen nadat de bestreden akten, reglementen of beslissingen werden bekendgemaakt of betekend. Indien ze noch bekendgemaakt, noch betekend dienen te worden, gaat de termijn in met de dag waarop de verzoeker er kennis van had.

Beroepen tot nietigverklaring moeten aldus op straffe van niet-ontvankelijkheid worden ingesteld binnen de zestig dagen nadat de bestreden beslissingen, reglementen of besluiten werden bekendgemaakt of betekend; indien ze noch bekendgemaakt, noch betekend moeten worden, gaat de termijn

in met de dag waarop de verzoeker er kennis van had. De vraag wanneer de verzoeker van de bestreden beslissing kennis had, betreft de feitelijke toedracht van het geschil. (...)

2.

Oorspronkelijk verzoeker beweert dat hij kennis kreeg van de bestreden beslissing toen hij op 15 december 2000 constateerde dat er terrassen werden aangebouwd aan de achtergevel van het appartementsgebouw.

Vervolgens zou oorspronkelijk verzoeker een vraag tot de ambtenaar van stedenbouw van de stad Diksmuide gericht hebben op 22 december 2000 tot inzage in het bouwdoossier van verzoekers waarna hij op 27 december kopie zou hebben gekregen van de nieuwe bouwvergunning van 24 augustus 2000.

3.

De stelling van oorspronkelijk verzoeker kan niet worden gevolgd daar waar oorspronkelijk verzoeker reeds minstens van in oktober 2000 op de hoogte was van de aanbouw van de balkons (en geen terrassen !) nu verzoekers kunnen aantonen dat de balkons in de loop van de maand oktober 2000 werden geplaatst (...)

Meer nog, verzoekers kregen de factuur voor de plaatsing van de balkons reeds op 6 november 2000 en betaalden op 1 december 2000 voor het totale bedrag van 909.659 fr. (...)

Verzoekers leggen ook de bevestiging van de overeenkomst door de firma Peter Maes voor met betrekking tot de betrokken terrassen, gedateerd op 3 oktober 2000 (...).

De betrokken aannemer, de heer Peter Maes, bevestigde trouwens bij faxbericht van 23 april 2001 wat in het verlengde ligt van de hierboven aangebrachte elementen :

Hierbij laten wij u nogmaals weten dat de balkons half september besteld waren en half november afgewerkt waren. (...)

4.

Uit de voorgaanden blijkt trouwens dat oorspronkelijk verzoeker geen kans onbenut laat om verzoekers het leven zuur te maken.

Oorspronkelijk verzoeker houdt - zoals hij zelf trouwens omschrijft in zijn eigen verzoekschrift - alle werken van verzoekers nauw in de gaten en heeft een meer dan gezonde interesse voor de bouwwerken van verzoekers.

5.

Verzoekers dienen uiteraard het bewijs te leveren dat oorspronkelijk verzoeker al veel eerder dan op 15 december 2000 op de hoogte was van de bestreden beslissing.

Het komt de tegenpartij toe het bewijs te leveren dat verzoeker meer dan 60 dagen voor het verzenden van het verzoekschrift kennis had van de beslissing die niet moest bekendgemaakt of betekend worden.

(...)

Oorspronkelijk verzoeker is - zoals reeds eerder gezegd - meer dan normaal geïnteresseerd in de bouwwerken van verzoekers.

Oorspronkelijk verzoeker volgt de bouwwerken op de voet en is voortdurend aanwezig ter plaatse om te controleren of alles wel volgens de bouwvergunning verloopt.

Verzoekers kunnen hiervoor ook verwijzen naar de procedure onder G/A 94.301 /X-9695 waarin Arrest werd geveld op 14 maart 2001 waarbij de vordering tot schorsing van het Besluit van 10 november 1999 werd verworpen (...). Hieruit volgt:

- a) dat oorspronkelijk verzoeker de visu heeft gezien en kunnen vaststellen dat de balkons er in november van 2000 werden geplaatst en afgewerkt (...) door de aannemer van verzoekers en dat zijn bewering dat er in december balkons werden geplaatst leugenachtig is;

- b) dat oorspronkelijk verzoeker, in het bezit van de oorspronkelijke bouwvergunning van 10 november 1999, heeft kunnen nazien dat hierin niet stond vermeld dat er balkons zouden worden geplaatst en ook niet dat de vensters zouden worden vervangen door deurvensters omwille van voorzorgen inzake brandveiligheid;
- c) dat oorspronkelijk verzoeker niettegenstaande deze gegevens pas op 22 december 2000 een aanvraag heeft gericht tot de bevoegde ambtenaar bij de stad Diksmuide om het Besluit van 24 augustus 2000 op te vragen;
- d) dat oorspronkelijk verzoeker aldus een termijn van bijna twee maanden heeft laten voorbijgaan zonder inlichtingen in te winnen nopens de bestreden beslissing alhoewel hij hiertoe perfect in de mogelijkheid verkeerde;

6.

Verzoekers verwijzen naar de volgende rechtspraak van Uw Hof:

Het mag niet in de macht van een potentiële verzoekende partij liggen om wanneer zij het bestaan kent van een beslissing (in casu een lozingsvergunning) welke niet moet worden betekend of bekendgemaakt, waarvan zij vermoedt of weet dat deze haar tot nadeel kan strekken, elke poging om een volledige kennis van haar inhoud te verwerven naar goeddunken uit te stellen en zodoende de aanvangsdatum van de termijn van beroep willekeurig te verschuiven.

(...)

Het beroep tot nietigverklaring van de bouwvergunning van een zuiveringsstation, dat op 24 januari 1991 werd ingediend door naaste bureaus van de plaats waar dat bouwwerk dient te worden opgetrokken, werd binnen de termijn van zestig dagen ingediend, aangezien verzoekers zonder daarin te worden tegengesproken, staande houden dat zij hebben vastgesteld dat de werken op 28 november 1990 werden hervat en dat zij op dat ogenblik inlichtingen hebben genomen bij het gemeentebestuur.

(...)

Ruim twee maanden en een half is een onredelijk lange termijn om, na kennis te hebben gekregen van het bestaan van de bouwvergunning of het bestaan ervan alleszins te hebben vermoed, op het gemeentehuis inzage te nemen van de inhoud van de afgegeven bouwvergunning of inlichtingen in te winnen over de bouw aanvraag. Het beroep dat werd ingesteld drie maanden en drie weken nadat verzoeker een voldoende kennis heeft gehad van het bestaan van de door hem aangevochten bouwvergunning, is laattijdig.

(...)

Een termijn van ruim 70 dagen is geen redelijke termijn om gebruik te maken van het recht om inzage te nemen van de inhoud van een bestreden beslissing.

(...)

Het annulatieberoep is laattijdig, wanneer de verzoekende partij het pas heeft ingediend de 86^{ste} dag na deze waarop zij wist of alleszins, door consultatie van de op het gemeentehuis ter inzage liggende stukken, kon weten, dat de bestreden bouwvergunning was verleend en van die vergunning kennis kon nemen.

(...)

7.

Conclusie:

Oorspronkelijk verzoeker legt een meer dan gezonde interesse aan de dag nopens de bouwwerken aan de eigendom van verzoekers waardoor hij alle evoluties nauwkeurig opvolgt.

Oorspronkelijk verzoeker is ook in het bezit van de oorspronkelijke bouwvergunning van 10 november 1999 waardoor hij wist dat er in deze oorspronkelijke bouwvergunning geen balkons noch deurvensters waren voorzien.

De visu heeft oorspronkelijk verzoeker kunnen vaststellen dat de balkons werden geplaatst in de loop van de maand oktober 2000 en afgewerkt waren tegen half november 2000.

Oorspronkelijk verzoeker heeft echter pas tegen eind december 2000 de moeite gedaan om inlichtingen te verwerven bij het stadsbestuur te Diksmuide.

Oorspronkelijk verzoeker zou volgens eigen zeggen de nieuwe bouwvergunning van 24 augustus 2000 pas gekregen hebben op 28 december 2000.

Het is duidelijk dat oorspronkelijk verzoeker opzettelijk heeft gewacht met het inwinnen van inlichtingen en dat zijn verzoek tot nietigverklaring om de hierboven uiteengezette feiten onontvankelijk is.

B. Belang

Verzoekers stellen met reden de vraag naar het belang dat oorspronkelijk verzoeker heeft om de nietigverklaring te vorderen van het Besluit van 24 augustus 2000.

De bestreden rechtshandeling moet voor de verzoeker griefhoudend zijn, d.i. voor hem nadelige gevolgen van materiële of van morele aard hebben. Daarbij komt dat de gevorderde annulatie die gevolgen ongedaan moet kunnen maken. Dat het belang van de verzoeker rechtstreeks en stellig moet zijn, betekent o.m. dat deze van een actueel - en niet van een eventueel - belang moet doen blijken. (...)

Oorspronkelijk verzoeker somt voornamelijk twee grieven op; zijnde de vraag naar verenigbaarheid van de vergunde constructie met de plaatselijke aanleg en de schending van zijn privacy door de inkijk van de terrassen in zijn woning.

Wat de eerste grief betreft, zien verzoekers niet in welke het persoonlijk belang van oorspronkelijk verzoeker is bij de nietigverklaring van het Besluit van 24 augustus 2000.

Het perceel van oorspronkelijk verzoeker grenst niet aan het perceel van verzoekers.

Bovendien beslist het bestreden besluit enkel nopens de achterkant van het appartementsgebouw van verzoekers waar oorspronkelijk verzoeker geen enkel zicht op heeft.

Verzoekers citeren volgende rechtspraak van Uw zetel:

Luidens artikel 19 R.v.St. - wet moet verzoeker doen blijken van een benadeling of een belang, met andere woorden de bestreden beslissing moet voor hem nadelige gevolgen veroorzaakt hebben die door de gevorderde vernietiging worden ongedaan gemaakt.

(...)

De verzoekende partij heeft het vereiste belang, wanneer de vergunde constructie wordt opgericht op het perceel dat paalt aan het terrein waarop zich haar woning bevindt en deze zo wordt ingeplant dat zij zicht geeft in de vertrekken van de woning van die partij.

(...)

Wat de tweede grief betreft, zijnde een inbreuk op de privacy van oorspronkelijk verzoeker, kunnen verzoekers bovendien verwijzen naar het Arrest van Uw zetel van 14 maart 2001 waarbij het volgende werd vastgesteld:

... dat wat betreft het verlies aan privacy door inkijk moet worden vastgesteld dat verzoekers woning niet paalt aan het bouwperceel, maar dat er tussen het nog op te richten appartementsgebouw en hun woning zich nog de doorgang bevindt naar de achteringel(e)gen bloemmolens evenals de woning Grote Dijk nr. 5; dat uit de plannen niet blijkt dat er in de zijgevel van het ontworpen appartementsgebouw vensters zijn, en dat de vensters in de achtergevel geen rechtstreekse inkijk geven via de vensters in de zijgevel van verzoekers eigendom ; ... ; dat gelet op de afstand van circa 10 m tot het op te richten appartementsgebouw en de ligging ervan ten noord-oosten van verzoekers'

woning, evenmin aannemelijk is dat de vensters in hun zijgevel 'wegens de grote hoogte van het appartementsgebouw in grote mate zullen worden verduisterd'; dat verzoekers' uiteenzetting geen overtuigende gegevens bevat ... (...)

Dat het bestreden Besluit van 24 augustus 2000 een uitbreiding betekent van twee terrassen voorzien in de oorspronkelijke bouwvergunning naar kleine balkons achteraan aan elk appartement.

Dat dit echter niets afdoet aan hetgeen in het Arrest van 14 maart 2001 werd uiteengezet en dat ook de kleine terrassen aan de achterkant van het appartementsgebouw de privacy van oorspronkelijk verzoeker niet kunnen schenden".

2.1.3. In haar memorie van wederantwoord beantwoordt de verzoekende partij de door de tussenkomende partijen opgeworpen excepties als volgt:

"Tussenkomende partij poneert dat het verzoek tot nietigverklaring onontvankelijk is gelet op laattijdigheid. Dit wordt door verzoeker ten stelligste betwist. Verzoeker zal hierna, aan de hand van bewijsstukken, aantonen dat hij pas op 15 december kennis kreeg van de betwiste bouwvergunning dd. 24.08.2000.

Samengevat poneert tussenkomende partij het volgende:

'De balkons werden in de loop van de maand oktober 2000 geplaatst.'

'De balkons werden half september besteld en waren half november afgewerkt.'

'De balkons werden in november 2000 geplaatst en afgewerkt.'

'Verzoekers (tussenkomende partijen) kregen de factuur voor de plaatsing van de balkons op 6 november.'

Teneinde hun stelling te bewijzen, leggen ze volgende stukken voor:

- a) een bevestiging van een bestelling van de uitvoerend aannemer (...):
 - dit is geen onafhankelijk getuige, maar een betaald aannemer;
 - men bestelt altijd voor men iets laat uitvoeren; dit stuk is evenwel geen bewijs betreffende de werkelijke data van uitvoering van de balkons
 - een bevestiging van een bestelling, waar is de bestelling zelf, en voor hoeveel balkons?
- b) een factuur van dezelfde uitvoerend aannemer (...):
 - prematuur reeds ontvangen op 6 november, terwijl(l) afwerking duurt tot half november volgens eigen zeggen;
 - voor een bedrag van 909.659,-BEF voor 5 balkons!!!
 - waarschijnlijk een factuur met voor dit bedrag uitgevoerde werken die a posteriori een andere bestemming hebben gekregen;
- c) een fax van 21 april 2001 van dezelfde aannemer (...):
 - dit is geen onafhankelijke getuige maar een betaald aannemer;
 - genoemd stuk is enkel een antwoord op vraag van de bouwheer en bewijst niets; waarom zou een aannemer nog uit eigen initiatief een bevestiging van een uitgevoerd werk sturen als hij reeds meer dan 5 maand is betaald.

De voorgelegde stukken zijn gratis en bewijzen niets.

Het feit dat verzoeker slechts kennis kreeg op 15 december van de betwiste bouwvergunning, wordt door hem als volgt bewezen:

Uit de stukken 15 en 16 kan men vaststellen dat de Bouwinspectie nopens de werken is opgetreden eind januari 2001. De bouwinspectie heeft deze werken stilgelegd en slechts de toelating gegeven tot verderwerken nadat de foute uitvoering van de dakconstructie werd verholpen.

Uit foto nr. 17 leren we dat er nog geen balkon (...) is geplaatst op het hoogste verdiep links op het ogenblik van deze foto (dd. 12.02.2001). Nochtans

zien we ook op deze foto dat de foutieve uitvoering van de dakconstructie is verholpen.

Deze foute dakconstructie bestond uit (...) het te hoog zijn van een hoekpunt van het dak. De zijgoot in dit geval was horizontaal, maar duidelijk hoger dan de schouw van de naastliggende woning. Deze foute constructie werd door de bouwheer nadien aangepast door het verlagen van dit hoekpunt, waardoor de zijgoot na die ingreep op de foto's te zien is als een schuine rand die nu langs de bovenrand van de schouw naar beneden loopt (...). Dit betekent dan ook dat de foto 19 en alle foto's met de schuine dakgoot dateren na eind januari 2001.

(bij iedere vermelding verder in de tekst van 'balkon', wordt de voetplaat van dit balkon bedoeld, daar alleen deze voetplaat werd aangebracht en nog geen ballustrades werden geplaatst.

Conclusie:

Eind januari 2001 was het laatste balkon (...) nog steeds niet geplaatst.

Maar wat dan met de stukken van de tussenkomen partij nr. 3/a, 3/b en 4, waarin wordt beweerd dat alle balkons werden afgewerkt half november 2000???

Tenslotte verwijst verzoeker naar foto's 20. Deze foto's zijn genomen uit zijn eigen tuin op zaterdag 16 december 2000. Op deze foto ziet men de achtergevel van het gebouw met daarop 1 van de betwiste balkons. Op deze foto is zichtbaar:

- balkon nr. 2 dat reeds geplaatst is en wel de dag ervoor op 15 december 2000, en

- 3 vensters en/of deuropeningen (...) waaraan nog geen balkon is geplaatst.

Aan deze foto is de voorpagina van de Standaard van 16 december 2000 vastgemaakt. Deze foto kan uiteraard wel later zijn gemaakt maar niet voor 16 december (...).

Conclusie:

- Op 16.12.2000 of later er 3 balkons nog niet waren geplaatst;

- Tweede bewijs dat de stukken van tussenkomen partij niet in overeenstemming zijn met de werkelijkheid;

Op foto nr. 20 is bijgevolg het balkon nr. 2 te zien dat op 15 december 2000 werd geplaatst door de aannemer.

Van alle balkons aan de achtergevel, er zijn er in totaal 5 (zie bouwplan) is er 1 balkon dat niet zichtbaar is voor een waarnemer die zich buiten het betrokken perceel bevindt.

Dit is het balkon nr. 1 op het eerste verdiep.

Dit balkon (...) is niet zichtbaar vanop de voor verzoeker toegankelijke begane grond buiten het perceel door de hoge omheiningmuur (3,4meter) die de voetplaat van dit balkon verbergt (deze voetplaat ligt op 3 meter hoogte, zie bouwplan).

Alle andere balkons (...) zijn zichtbaar vanop de begane grond bvb. uit de tuin van verzoeker (...).

Verzoeker heeft ook niet de mogelijkheid vanuit een voor hem hoger gelegen toegankelijk gebied dit balkon op het eerste verdiep op te merken. Dit hoger gelegen gebied is duidelijk de kamer in zijn woning op het eerste verdiep.

Van daaruit is het mogelijk immers over de scheidingsmuur te kijken. Evenwel is genoemde kamervenster gesitueerd voor de achtergevel, zodat de dichte zijkant van deze achtergevel de verste balkons (...) verbergt, en alleen de balkons (...) zichtbaar zijn aan genoemde zijkant (...).

Conclusie:

Verzoeker kon bijgevolg alleen kennis nemen van genoemde werkzaamheden en het bestaan van een nieuwe bouwvergunning, in zoverre er een balkon werd geplaatst dat voor hem zichtbaar is vanuit het openbaar domein of vanuit zijn woning, dit zijn de balkons nr. B2, B3, B4 en B5. Het

eventueel plaatsen van balkon nr. 1 was niet zichtbaar en geldt dus niet als kennisgeving voor 15.12.2000.

Uit de neergelegde stukken wordt bijgevolg bewezen dat verzoeker slechts kennis had van de betwiste bouwaanvraag op 15 december 2000.

Tussenkomende partij stelt het volgende:

‘Verzoeker legt een meer dan gezonde interesse aan de dag nopens de bouwwerken aan de eigendom van verzoekers, waardoor hij alle evoluties nauwkeurig opvolgt....

Het is duidelijk dat oorspronkelijke verzoeker opzettelijk heeft gewacht met het inwinnen van inlichtingen en dat zijn verzoek tot nietigverklaring om de hierboven uiteengezette feiten onontvankelijk is.’

De vraag kan uiteraard worden gesteld waarom verzoeker opzettelijk gewacht zou hebben en pas in december 2000 inlichtingen zou zijn gaan vragen. De tussenkomende partij verleent hierop geen antwoord, in tegendeel, ze maakt het met haarzelf uit de voorgaande opmerkingen betreffende het zogenaamd optreden van deze persoon, onwaarschijnlijk dat hij zou wachten met handelen.

Het verzoek is ontvankelijk.

III. Belang

Het plaatsen van de balkons hebben ontegensprekelijk een ernstige stoornis van de privacy van verzoeker tot gevolg.

Foto's 12, 13, 14, 15, 17 en 18 bewijzen heel duidelijk de inkijkmogelijkheden vanuit de balkons in zowel de living als kamer als tuin van verzoeker.

Foto 21 duidt aan dat er vanuit de eetkamer zicht kan worden genomen op alle zichtbare balkons, vanuit de living op de dichtsbijzijnde balkons links (...), en vanuit de kamer op het eerste verdiep ook op alle dichtsbijzijnde balkons links (...).

Dit zicht is wederkerig en personen die plaatsnemen op deze balkons kunnen dus rechtstreeks zicht nemen in de woning van verzoeker.

Dit zicht wordt niet belemmerd door enige hindernis of tussenliggend gebouw.

Het nemen van zicht in de woning van verzoeker is hinderlijk en schendt zijn recht op privacy en stoort verzoeker in het ongestoord genot van zijn eigendom.

De afstand van 10 meter is evenmin voldoende om dit zicht niet hinderlijk te maken. Geen enkele tussenliggende voorziening belet dit zicht in zijn woning, evenmin de doorgang.

Het evenwicht tussen de erven wordt bijgevolg ernstig verbroken: personen die het balkon betreden begeven zich buiten de woning, en mogen verwacht worden gezien te worden en zijn ook zichtbaar vanuit alle tuinen. De personen op het balkon hebben dus rechtstreeks zicht in de woning van verzoeker, zowel via venster eetkamer, venster living (op het gelijkvloers) en via venster kamer op het eerste verdiep.

Verzoeker heeft duidelijk belang bij de procedure”.

2.2. Beoordeling van de ontvankelijkheid

2.2.1. De tussenkomende partijen tonen niet aan dat de werkzaamheden ter uitvoering van de bestreden vergunning daadwerkelijk gestart zijn meer dan zestig dagen vóór de verzoeker voor de Raad van State de nietigverklaring heeft gevorderd of dat de verzoeker op een andere wijze reeds op de hoogte was of kon zijn van de aard en de draagwijdte van de bestreden vergunning.

2.2.2. Tussen het woonperceel van de verzoeker en het bouwperceel bevindt zich een perceel met een breedte van ongeveer 10 meter. De door de tussenkomende partijen aangehaalde overwegingen uit het arrest nr. 93.974 van 14 maart 2001 hebben geen betrekking op de met onderhavige vordering bestreden vergunning en hebben bovendien geen betrekking op het belang, maar op het moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Uit de door de verzoeker voorgebrachte gegevens blijkt haar belang bij de vordering tot nietigverklaring.

2.2.3. De door de tussenkomende partijen aangevoerde excepties worden verworpen.

3. Derde Middel

3.1. Standpunten van de partijen met betrekking tot het derde middel

3.1.1. Als derde middel voert de verzoeker het volgende aan:

“Derde middel, genomen uit de schending van artikel 5, 1/ van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar en artikel 2, 1/ van het besluit van de Vlaamse regering dd. 5 mei 2000 betreffende de adviesverlening inzake aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Doordat vooreerst het bestreden besluit een bouwvergunning verleent zonder dat betreffende de bouwaanvraag het advies van de gemachtigde ambtenaar werd ingewonnen.

En doordat daarnaast eveneens door het stadsbestuur werd verzuimd het advies in te winnen van de provinciale afdeling ROHM, cel Monumenten en Landschappen.

Terwijl in werkelijkheid de ingediende bouwaanvraag geenszins ontsnapt aan de vereiste van het inwinnen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar.

En terwijl artikel 5 van voormeld besluit immers enkel bepaalde werken en handelingen gelegen in het woongebied in de ruime zin vrijstelt van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, voor zover het niet een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde betreft.

En terwijl daarnaast eveneens door het stadsbestuur werd over het hoofd gezien dat het appartementsgebouw waarvoor de wijziging werd aangevraagd in het gezichtsveld ligt van een definitief beschermd monument, met name het begijnhof van Diksmuide, en zodoende het advies van de cel Monumenten en Landschappen diende te worden ingewonnen krachtens artikel 2, 1/ van het besluit van 5 mei 2000 betreffende de adviesverlening.

En terwijl dit des te verwonderlijker is, nu het College naar aanleiding van de vergunning dd. 10 november 1999 wel het initiatief had genomen om het advies van de cel Monumenten en Landschappen in te winnen, die tot een ongunstig advies kwam omwille van de te hoge bouwhoogte en de dakvorm die afwijkt van de omgeving.

En terwijl het ontbreken van het inwinnen van het advies van de gemachtigde ambtenaar en de cel Monumenten en Landschappen naar aanleiding van de nieuwe aanvraag in de gegeven omstandigheden een ernstige tekortkoming in hoofde van de vergunningverlenende overheid uitmaakt, en daarenboven de hogere stedenbouwkundige overheid kan belet hebben om voormelde problemen qua inkijk en schending van de privacy in de woning van beroeper nader te bestuderen en ter harte te nemen”.

3.1.2. In haar memorie van antwoord beantwoordt de verwerende partij het derde middel als volgt:

“1 Het middel terzake het niet vragen van het advies van de provinciële afdeling ROHM, cel monumenten en landschappen, mist feitelijke grondslag: het advies werd aangevraagd mits schrijven dd 03.07.2000, en vervolgens verleend bij schrijven dd. 11.08.2000 (...).

2. Krachtens art. 43 § 1 van het decreet van 22.10.1996 kan de vergunning enkel worden verleend op eensluidend advies van de door de Vlaamse Regering gemachtigde ambtenaar of ambtenaren van de administratie Ruimtelijke Ordening, huisvesting en monumenten en landschappen van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Terzake moet worden aangestipt dat een aanvraag om advies werd gericht aan de administratie Ruimtelijke Ordening huisvesting en monumenten en landschappen te Brugge, en dat die administratie ook advies heeft verleend (...)

Zuiver formeel lijkt zodoende aan het voorschrift van art. 43 § 1 van het decreet van 22.10.1996 te zijn voldaan en dit onafgezien de vaststelling dat de verwerende partij de cel monumenten en landschappen heeft verzocht haar advies ook over te maken aan de cel Ruimtelijke Ordening.

3. Art. 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 05.05.2000 luidt als volgt:

‘Het advies van de gemachtigde ambtenaar is niet vereist voor de door
‘hieronder beschreven handelingen en werken, die volgens het Gewestplan
‘gelegen zijn in een woongebied in de ruime zin, niet zijnde een woongebied
‘met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Een beperkte verbouwingwerkzaamheid (overeenkomstig art. 5, Primo van voornoemd besluit) zou zodoende het advies van de gemachtigde ambtenaar vereisen.

Krachtens art. 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 05.05.2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, is art. 5 nochtans niet van toepassing op handelingen en werken aan of gelegen in, ondermeer, een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Nu art. 5, dat voor een beperkte verbouwingwerkzaamheid in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, het advies van de gemachtigde ambtenaar verplichtend stelt, krachtens art. 1 van het besluit nochtans niet van toepassing is voor handelingen en werken gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde moet worden aangenomen dat in caso geen bijzonder advies van de gemachtigde ambtenaar vereist was.

Ook het derde middel mist zodoende elke grond”.

3.1.3. Met betrekking tot het derde middel stellen de tussenkomende partijen in hun memorie hetgeen volgt:

“1.

Ten eerste werpt oorspronkelijk verzoeker op dat er geen advies werd ingeroepen door de gemachtigde ambtenaar.

Dit is correct en staat ook uitgelegd in het Besluit van 24 augustus 2000:

De aanvraag valt onder de bepalingen van art. 5,1/ van het besluit van de Vlaamse Regering dd 05.05.2000, tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gemachtigd ambtenaar.

Artikel 5, 1/ van het Besluit van 5 mei 2000 stelt volgende werken vrij van het advies van de gemachtigd ambtenaar:

Art. 5. Het advies van de gemachtigde ambtenaar is niet vereist voor de hieronder beschreven handelingen en werken, die volgens het gewestplan gelegen zijn in een woongebied in de ruime zin, niet zijnde een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Met het begrip ‘woongebied in de ruime zin’ wordt alle soorten woongebied bedoeld, zoals woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonpark, woonuitbreidingsgebied, woonreservegebied.

Het betreft de volgende werken en handelingen:

1/ de verbouwings-en uitbreidingswerkzaamheden aan een bestaand, vergund woongebouw voorzover ze geen vergunningsplichtige wijziging van de hoofdfunctie en geen vermeerdering van het aantal woongelegenheden met zich meebrengen. Een eventuele uitbreiding van het bouwvolume mag maximaal 20 % van het oorspronkelijk volume bedragen en mag maximaal 75 vierkante meter grondoppervlakte innemen;

Welnu, oorspronkelijk verzoeker dient de artikelen 5. 1.0 en 6.1.2.3 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen na te zien.

Deze bovenstaande artikelen zijn van toepassing op het woongebied waarop zich het terrein van verzoekers bevindt.

Volgende omschrijving hoort bij deze artikelen:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

In gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het is duidelijk dat hier niet enkel een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarden van toepassing is in de enge zin van het woord.

Het woongebied betreft ook nog een woongebied zoals bedoeld in artikel 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972 zodat de bepaling uit artikel 5 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 restrictief dient te worden toegepast.

Deze stelling wordt trouwens bevestigd door het artikel 1 van het Besluit van 5 mei 2000 waarin wordt gesteld:

Artikel 1. De bepalingen van de artikelen 3, 4, 5, 6 en 7 zijn niet van toepassing op:

...

- handelingen en werken aan of gelegen in:

...

4/ een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Tenslotte verwijzen verzoekers ook nog naar het bestreden Besluit van 24 augustus 2000 waarbij dit werd vastgesteld:

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende reden(en):

- De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn omwille van hun geringe omvang en/of ligging vrijgesteld van het voorafgaand advies eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar.

2.

Ten tweede werpt oorspronkelijk verzoeker ook op dat er geen advies werd gevraagd aan de Cel Monumenten en Landschappen. (artikel 2, 1/ Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende adviesverlening)

Oorspronkelijk verzoeker moet wel eens het Besluit van 24 augustus 2000 goed nakijken.

Onder Externe adviezen staat nl. vermeld:

Het advies van de afdeling Monumenten en Landschappen is gunstig.

(...)

De bewering van oorspronkelijk verzoeker is hiermee weerlegd.

Vervolgens tracht oorspronkelijk verzoeker Uw zetel ook nog eens wijs te maken dat het appartementsgebouw en meer specifiek de achtergevel van het appartementsgebouw waaraan de terrassen worden bevestigd in het gezichtsveld liggen van het beschermde monument, zijnde het Begijnhof van Diksmuide.

Ten eerste heeft de Cel Monumenten en Landschappen wel degelijk uitspraak gedaan over de wijzigingen aan de achtergevel.

Ten tweede is oorspronkelijk verzoeker totaal niet correct daar waar hij deze bewering uit aangezien er vanuit de Grote Dijkweg geen enkel zicht is noch op het Begijnhof zelf nog op de site van het Begijnhof en ook omgekeerd is er van uit het Begijnhof geen enkel zicht op het terrein van verzoekers.

Oorspronkelijk verzoeker tracht Uw zetel dan ook volledig te misleiden.

Het derde middel dient afgewezen te worden”.

3.1.4. Met betrekking tot het derde middel repliceert de verzoeker in zijn memorie van wederantwoord als volgt:

“Het bestreden besluit verleent immers de bouwvergunning zonder dat betreffende de bouwaanvraag het advies van de gemachtigd ambtenaar werd ingewonnen.

Nochtans betreft het hier in werkelijkheid een volledig nieuwe aanvraag, en ontsnapt de ingediende bouwaanvraag geenszins aan de vereiste van het inwinnen van het eensluidend advies van de gemachtigd ambtenaar.

Artikel 5 van voormeld besluit stelt immers enkel bepaalde werken en handelingen gelegen in het woongebied in de ruime zin vrij van het éénsluidend advies van de gemachtigd ambtenaar, voor zover het niet een woongebied met culturele, historische, en/of esthetische waarde betreft.

Artikel 5 is nochtans zeer duidelijk en niet voor interpretatie vatbaar.

Het ontbreken van het inwinnen van het advies van de gemachtigd ambtenaar naar aanleiding van de nieuwe aanvraag in de gegeven omstandigheden, maakt een ernstige tekortkoming in hoofde van de vergunningsverlenende overheid uit, en kan daarenboven de hogere stedenbouwkundige overheid belet hebben om voormelde problemen qua inijk en schending van privacy in de woning van verzoeker nader te bestuderen en ter harte te nemen.

Met betrekking tot het punt 2,2/ zoals geponeerd wordt door de tussenkomende partij, verwijst verzoeker naar de neergelegde foto's waaruit blijkt dat het gebouw wel degelijk zichtbaar is vanuit het Begijnhof, de achtergevel in het bijzonder, en de aangebrachte balkons dus ook. Vanuit de Grote Dijk is er wel zicht op de kapel van het Begijnhof (...).

Men kan zich afvragen (zie eveneens de voorgaanden) welke partij Uw raad wil misleiden.

Het derde middel is ernstig en gegrond”.

3.1.5. Met betrekking tot het derde middel stelt de verwerende partij in haar laatste memorie hetgeen volgt:

“1. De verwerende partij verwijst ook hier in de eerste plaats naar haar uiteenzetting in de memorie van antwoord dd. 6 juni 2001, rubriek II, 3, randnummers 1 t/m. 3, uiteenzetting waarin zij volhardt.

2. Krachtens artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar zijn de bepalingen van de artikelen 3, 4, 5, 6 en 7 niet van toepassing op, ondermeer, 4/ handelingen en werken aan of gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Art. 5 schrijft dan voor dat het advies van de gemachtigde ambtenaar niet vereist is voor bepaalde beperkte verbouwings- en uitbreidingswerkzaamheden aan een bestaand, vergund woongebouw, op voorwaarde dat ze gelegen zijn in een woongebied in de ruime zin, niet zijnde een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De dubbele negatie leidt hier duidelijk tot onduidelijkheid ...

Het standpunt van de auditeur dat art. 5 enkel maar zou herhalen dat er geen vrijstelling is van het advies van de gemachtigde ambtenaar, voor werken of handelingen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, is duidelijk voor betwisting vatbaar.

3. Kennelijk heeft ook de Vlaamse Regering een en ander ingezien, zodat bij besluit van de Vlaamse Regering van 26 april 2002 (...) de tekst werd gewijzigd van zowel art. 1 als art. 5 van voornoemd besluit, in die zin dat onder woongebied voortaan wordt verstaan alle gebieden, bestemd voor de oprichting van de residentiële woningen, ook indien dit onderworpen is aan bijzondere voorwaarden, en met dien verstande dat in art. 5 de uitzondering voor woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde, werd geschrapt.

4. Op heden doet de situatie zich zodoende voor dat het advies van de gemachtigde ambtenaar, zonder de minste twijfel, niet vereist is.

Terzake rijst dan ook de vraag of de verzoekende partij überhaupt nog enig belang heeft bij dit middel, nu, bij gegrondverklaring van het verzoek, op basis van dit middel, dit enkel tot gevolg zou hebben dat de verwerende partij vervolgens de aanvraag opnieuw zou moeten onderzoeken, overigens zonder om het advies van de gemachtigde ambtenaar te moeten vragen.

Het derde middel blijft zodoende ongegrond”.

3.2. Beoordeling van het derde middel

3.2.1. In zoverre in het middel wordt aangevoerd dat geen advies werd ingewonnen van de cel monumenten en landschappen, mist het feitelijke grondslag (overweging 1.2 hiervoor).

3.2.2 Aangezien het gegrond bevinden van dit middelonderdeel kan leiden tot de nietigverklaring van het bestreden besluit, en ten gevolge daarvan tot de weigering van de bestreden vergunning, heeft de verzoekende partij belang bij het aanvoeren van de schending van artikel 5, 1/, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar.

3.2.3. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de verwerende partij over de aanvraag geen advies van de gemachtigde ambtenaar heeft ingewonnen omdat zij oordeelde dat de werkzaamheden van deze adviesverplichting vrijgesteld waren op grond van artikel 5 van het voornoemde besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000.

3.2.4. Het ten tijde van de bestreden beslissing geldende besluit van 5 mei 2000 bepaalde onder meer hetgeen volgt:

“Artikel 1. De bepalingen van de artikelen 3, 4, 5, 6 en 7 zijn niet van toepassing op :

(...)

4° een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

(...)

Art. 5. Het advies van de gemachtigde ambtenaar is niet vereist voor de hieronder beschreven handelingen en werken, die volgens het gewestplan gelegen zijn in een woongebied in de ruime zin, niet zijnde een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. (...)”.

3.2.5. Uit de geciteerde bepalingen van het besluit van 5 mei 2000 volgt dat de vrijstelling van het advies van de gemachtigde ambtenaar niet geldt in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Het derde middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 24 augustus 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de stad DIKSMUIDE waarbij aan DEBRUYNE-CLAEYS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het wijzigen van de configuratie van de achtergevel van een appartementsgebouw gelegen op een terrein te Diksmuide, Grote Dijk 4, kadastraal bekend sectie A, nr. 325/k.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 247,9 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drie juni 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.