RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 189.771 van 26 januari 2009
in de zaak A. 121.199/X-10.947.

In zake : Armand BRAEM (overleden),
Rechtsgeding hervat door :
1. Claudine KESTELYN
wonende te 8620 NIEUWPOORT,
Ramskapellestraat 2A,
2. Claudine KESTELYN, in haar hoedanigheid van voorlopig bewindvoerder van Mike BRAEM,
wonende te 8620 NIEUWPOORT,
Ramskapellestraat 2A,
3. Dave BRAEM,
wonende te 8310 ASSEBROEK,
Prins Alexanderstraat 30

tegen :

de gemeente KOKSIJDE,
die woonplaats kiest bij
advocaat I. FEYS,
kantoor houdende te 8670 KOKSIJDE,
Zeelaan 195.

tussenkomende partij :

de n.v. BOUWBEDRIJF BALLOEY - MATTHYS,
die woonplaats kiest bij
advocaat R. ASCRAWAT,
kantoor houdende te 8630 VEURNE,
Kaaiplaats 10.

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

Gezien het verzoekschrift dat Armand BRAEM op 17 mei 2002 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 12 februari 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan de n.v. BOUWBEDRIJF BALLOEY-MATTHYS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te Koksijde, Bosquetiastraat (Kok) 36, kadastraal bekend sectie E, nrs. 438 en 445;

Gelet op het arrest nr. 112.604 van 19 november 2002 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 2 december 2002 ingediend door de verzoeker;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 27 december 2002 ingediend door de n.v. BOUWBEDRIJF BALLOEY - MATTHYS;

Gelet op de beschikking van 29 januari 2003 die de tussenkomst van de n.v. BOUWBEDRIJF BALLOEY - MATTHYS toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur S. DE TAEYE;

Gelet op de beschikking van 11 oktober 2005 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 memories;

Gezien het uittreksel uit het register der overlijdensakten van de stad Nieuwpoort waaruit blijkt dat de verzoeker is overleden op 13 april 2007

Gezien het verzoekschrift tot gedinghervatting, op 26 juni 2007 ingediend door Claudine KESTELYN in eigen naam en in hoedanigheid van voorlopig bewindvoerder van Mike BRAEM, en door Dave BRAEM;

Gelet op de beschikking van 29 september 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 24 oktober 2008;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat V. CHRISTIAENS, die loco advocaat A. COULIER verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat Y. FRANÇOIS, die loco advocaat I. FEYS verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat R. ASCRAWAT, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. <u>Feiten</u>

1.1. Op 6 november 2001 (datum van het ontvangstbewijs) wordt door de tussenkomende partij een aanvraag ingediend voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te Koksijde, Bosquetiastraat (Kok) 36, kadastraal bekend Koksijde, sectie E, nrs. 438 en 445.

Uit het formulier “Statistiek van de bouwvergunningen - Model I” blijkt tevens uit punt A. 11 dat 8 “individuele parkeergarages of overdekte staanplaatsen in garages van de gebouwen of bijgebouwen” zijn voorzien. Tevens wordt vermeld dat het gebouw, het gelijkvloers inbegrepen, 4 niveaus bevat.

Betreffend terrein is volgens het gewestplan Veurne-Westkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 6 december 1976, gelegen in woongebied.

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat een op 28 april 1992 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 6 “Zeelaan”. Volgens het BPA mag het terrein slechts gedeeltelijk bebouwd worden.

1.2. De oorspronkelijke verzoeker was eigenaar van de “Villa Don Bosco”, gelegen te Koksijde, Kursaallaan 19 (kadastraal bekend Koksijde, sectie E, nr. 447/a), waarvan de tuin een open zicht biedt naar de Bosquetiastraat toe, over de strook grond waarop de litigieuze meergezinswoning en bijhorigheden wordt gepland.

2. <u>Ontvankelijkheid</u>

2.1.1. De verwerende partij werpt de onontvankelijkheid ratione temporis op. Zij betoogt dat de bouwvergunning werd verleend op 12 februari 2002, regelmatig werd bekendgemaakt, en dat de termijn van zestig dagen na de bekendmaking is overschreden.

2.1.2. De verzoeker repliceert dat hij pas op 2 mei 2002 van het bestaan en van de inhoud van de bouwvergunning kennis kreeg, toen hij vaststelde dat er een aanvang werd genomen met bouwwerkzaamheden op het belendend perceel. Hij vervolgt dat hij zich daarna onmiddellijk naar de technische dienst van het gemeentehuis begeven heeft, waar het moeilijk was om effectief inzage te krijgen van het dossier en hij een raadsman diende te consulteren opdat de stukken van het bouwdossier effectief ter inzage werden gelegd. Hij betoogt verder dat het beroep werd ingeleid binnen een termijn van 60 dagen na kennisname van de bestreden beslissing.

Hij stelt ten slotte zeker binnen een redelijke termijn te hebben gehandeld.

2.2.1. De bestreden stedenbouwkundige vergunning diende noch bekendgemaakt, noch aan derden 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 bestuursrechtspraak van de Raad van State, de beroepstermijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop de verzoekende partijen er kennis van hebben gehad of geacht moeten worden er kennis van te hebben gehad.

Het mag evenwel niet in de macht van een potentiële verzoekende partij 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 vandien.

Het beginsel volgens hetwelk voorkomen moet worden dat de gelding van de 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, brengen mee 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 hem ter beschikking staande middelen om kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning, bijvoorbeeld van de mogelijkheid die hem door het toentertijd geldende 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 ten gemeentehuize kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning.

Eens die redelijke termijn verstreken, neemt de termijn van 60 dagen om een annulatieberoep in te dienen, een aanvang.

Het is zaak van de partij die aanvoert dat het beroep laattijdig is, het bewijs te leveren van het tijdstip waarop de verzoekende partij kennis had of kon hebben van de mogelijke afgifte van de bestreden vergunning, bijvoorbeeld door aan te tonen wanneer de kwestieuze werken werden aangevat.

Het is dan weer zaak van de verzoekende partij in voorkomend geval aan te tonen dat zij binnen de redelijke termijn via de geëigende middelen de nodige inlichtingen over de bestreden vergunning heeft proberen in te winnen.

2.2.2. De loutere bewering dat de bestreden bouwvergunning “regelmatig (werd) bekendgemaakt” toont geenszins aan dat het beroep laattijdig is.

De verwerende partij brengt geen enkel element naar voor met betrekking tot de datum van de aanvang der werken, noch enig ander gegeven met betrekking tot een feit dat de verzoeker er had moeten toe nopen inlichtingen te gaan inwinnen over een gebeurlijke afgifte van een bouwvergunning. Zij weerlegt evenmin de bewering van de verzoeker dat hij pas op 2 mei 2002 de bouwwerkzaamheden vaststelde.

De exceptie wordt verworpen.

3. <u>Ten gronde</u>

3.1. De verzoeker voert als eerste middel de schending aan van artikel 49 “van het decreet ... van 18 mei 1999”, lees artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna : het gecoördineerde decreet) :

"Doordat de gemeente Koksijde bij het verlenen van de bestreden vergunning afwijkingen toestond op het BPA BK06/1 Zeelaan door o.a. toe te laten dat de lichtgroen ingekleurde zone nr. 13 geheel werd volbouwd tot op de perceelsgrens met verzoeker in strijd met het BPA voormeld dat duidelijk in een dubbele grens voorziet nu slechts 50 % van de lichtgroen ingekleurde zone mag worden bebouwd mét een maximum van in totaal 50 vierkante meter

terwijl er geen wettelijk verplicht voorafgaand advies werd gevraagd door de gemeente Koksijde aan de gemachtigd ambtenaar hoewel de aanvraag een afwijking van het vigerende BPA inhield".

In zijn uiteenzetting van de feiten stelt de verzoeker :

"Dat uit de bouwplannen en de bouwvergunning blijkt dat geheel de percelen nrs. 0438/0445 hogervermeld, buiten de zone non aedificandi aan straatzijde Boquetiastraat, volledig zullen worden volbouwd tot op de perceelgrens met verzoeker.

Dat meer in het bijzonder de zone gelegen achter het eigenlijke hoofdgebouw en geheel aansluitend bij het hoofdgebouw wordt voorzien in een garageruimte die plaats biedt aan 8 garages die even hoog zijn als de gelijkvloerse verdieping van de eigenlijke meersgezinswoning.

Dat blijkens de plannen verzoeker zal geconfronteerd worden met een minstens drie meter hoge muur op zijn perceelgrens, waar verzoeker voorheen genoot van een onbeperkt uitzicht.

Dat blijkt dat de geplande garageruimte, die de volledige zone tussen het op te richten gebouw en de perceelsgrens van verzoeker zou vullen, en mogelijks een deel van het hoofdgebouwd gelegen is in een zone die op het BPA lichtgroen ingekleurd is als zone K13 met als hoofdbestemming K1 en met als nevenbestemmingen R/B.

Dat het BPA in duidelijke normen voorziet wat betreft de bebouwde oppervlakte van de bewuste zone namelijk maximum 50 % mét een maximum van 50 vierkante meter.

Dat deze normen duidelijk overschreden worden nu geheel de tussenzone voor meer dan 50 % en voor meer dan 50 vierkante meter werd volbouwd.

Dat voor deze afwijking op het BPA geen voorafgaand advies aan de gemachtigd ambtenaar werd gevraagd, hetgeen onwettig is.

(...)

Dat voorts dient vastgesteld dat het bouwdossier ten onrechte de bewuste garages als een ongegrondse kelderuimte bestempelt waar de garages op de plannen én in realiteit op de 0-pas lijn ten overstaan van de Bosquetiastraat worden opgericht en niet ondergronds én op dezelfde hoogte liggen als het gelijkvloers van het bouwsel in oprichting, terwijl de bewuste garageruimtes eveneens op de 0-pas lijn liggen ten overstaan van het perceel van verzoeker.

Dat de garageruimtes dienvolgens zeker niet als een ondergrondse kelderruimte zijn te beschouwen maar als een gelijkvloerse bouwlaag waarbij tot op de perceelsgrens van de achterkavel van verzoeker vol wordt gebouwd.

Dat ook wat dit punt betreft de stedenbouwkundige voorschriften én de realiteit niet in acht werden genomen bij het nemen van de bestreden beslissing.

Dat evenmin voorafgaand advies werd gevraagd voor deze afwijking aan de gemachtigde ambtenaar".

3.2. Noch de verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten dat het toepasselijke bijzonder plan van aanleg nr. 6 “Zeelaan” en derhalve ook het ingeroepen artikel 49 van het gecoördineerde decreet geschonden zijn, indien de kwestieuze garages bovengronds zouden worden gepland.

Zij voeren evenwel aan dat die garages in een ondergrondse kelderverdieping zijn gesitueerd.

Uit het administratief dossier blijkt dat de verzoeker terecht doet gelden dat de garages grotendeels ingeplant worden op en boven de vloerpas 0 en dus niet ondergronds. Er valt geenszins te betwisten dat, gezien vanaf het perceel van de verzoeker, die garages zich bovengronds bevinden.

Het plan met de doorsnede van de gevels en het plan van het vooraanzicht van de straatgevel van het project geven expliciet aan dat die garages zich, ten opzichte van de Bosquetialaan, grotendeels boven het 0-niveau bevinden. Het grondplan van de garages situeert deze op het niveau “gelijkvloers-keldergarages”.

De argumenten die de verwerende en de tussenkomende partij aanbrengen in hun diverse procedurestukken gaan er ten onrechte van uit dat de vloerpas dient bepaald te worden bekeken vanaf de Kursaallaan, en niet, zoals de neergelegde plans wel doen, vanaf de Bosquetialaan, waarlangs het project wordt gepland en het bouwperceel is gesitueerd. Ze bestaan voor het overige hoofdzakelijk uit een pure beschrijving van de configuratie ter plaatse en van de wijze waarop de in de omgeving voorkomende hoogteverschillen historisch zijn gegroeid, en kunnen derhalve geenszins opwegen tegen de bouwplannen gevoegd bij de aanvraag.

Het middel is gegrond.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

<u>Artikel 1</u>.

Vernietigd wordt het besluit van 12 februari 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan de n.v. BOUWBEDRIJF BALLOEY-MATTHYS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te Koksijde, Bosquetiastraat (Kok) 36, kadastraal bekend sectie E, nrs. 438 en 445.

<u>Artikel 2</u>.

De kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zesentwintig januari 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **R. STEVENS.**