

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 198.212 van 26 november 2009
in de zaak A. 158.062/X-12.134.**

In zake: Georges DE GRAEVE,
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Carl Bevernage en Stijns Verbeke
kantoor houdend te 1200 BRUSSEL,
Neerveldstraat 101-103,
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen

Tussenkommende partij:

de n.v. TEMSE INVEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bert Roelandts
kantoor houdend te 9000 GENT
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 3 december 2004, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 13 mei 2004 van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen houdende inwilliging van het beroep van de n.v. THEMSE INVEST tegen het besluit van 24 oktober 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist, houdende weigering van de vergunning tot het bouwen van een appartementsvilla, gelegen te KnokkeHeist, Camille Lemonnierlaan 18, kadastraal bekend sectie G, nr. 715/n15.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 141.668 van 8 maart 2005 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 12 mei 2005. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Adjunct-auditeur An Van Den Broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De tussenkomende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 11 september 2009.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Carl Bevernage, die verschijnt voor de verzoekende partij, adjunct-adviseur Axel Van Rie, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Laurent Proot, die loco advocaat Bert Roelandts verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Adjunct-auditeur Ann Van Den Broeck, daartoe gemachtigd bij beslissing van 31 oktober 2008 van de adjunct-auditeur-generaal, heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Voor wat betreft de feitelijke gegevens van de zaak kan worden verwezen naar de uiteenzetting ervan in het voormelde arrest nr. 141.668 van 8 maart 2005.

IV. Kosten

4. De verzoeker heeft zowel het verzoek tot schorsing als het verzoek tot nietigverklaring gezegdeld, terwijl in de toentertijd geldende procedure enkel het verzoek tot schorsing moest worden gezegdeld. Het onverschuldigd gekweten recht moet worden terugbetaald.

V. Ontvankelijkheid van het beroep

5.1. In het verzoekschrift stelt de verzoeker het volgende aangaande de tijdigheid van het beroep :

“Verzoeker heeft op 2 november 2004 vastgesteld dat ter plaatse een groot publiciteitsbord was geplaatst ter aankondiging van de bouw van het kwestieuze appartementsgebouw. Het is als gevolg hiervan dat hij de gemeente heeft aangeschreven en op 17 november 2004 het bestaan van de bestreden vergunning heeft vernomen.

Huidig verzoek is derhalve ontvankelijk *ratione temporis*”.

5.2. De tussenkommende partij werpt in het verzoekschrift tot tussenkomst de volgende exceptie op :

“1. EXEPTIE VAN ONONTVANKELIJKHEID RATIONE TEMPORIS

De bestreden beslissing dateert van 13 mei 2004, terwijl het verzoekschrift tot annulatie ingediend werd op 6 december 2004, hetzij bijna 7 maanden nadat de bestreden beslissing werd genomen.

Anticipatief werpt de verzoekende partij op dat hij pas op 2 november 2004 kennis heeft genomen van het feit dat de bestreden vergunning op 13 mei 2004 was afgeleverd, dat hij diezelfde dag reeds een aangetekend schrijven heeft gericht aan het gemeentebestuur en op 17 november 2004 een kopie ontving van de bestreden beslissing.

De termijn voor het indienen van een schorsings- en annulatieverzoek van een handeling die noch bekendgemaakt, noch aan de verzoeker moet betekend worden, gaat in op de dag waarop een belanghebbende er feitelijke kennis van heeft. Op de burger rust evenwel de plicht om waakzaam te zijn (...).

In casu had de verzoekende partij, die woont in een villa op het belendende perceel, bezwaar ingediend bij de college van burgemeester en schepenen in het kader van de bouwaanvraagprocedure.

De verzoekende partij verklaart zelf dat hij door het gemeentebestuur in kennis werd gesteld van het feit dat de aanvraag, waartegen bezwaar werd gemaakt, op 24 oktober 2003 door het schepencollege werd geweigerd.

En nu beweert de verzoekende partij, onmiddellijke buur, rabiaat tegenstander van het project van de tussenkomende partij en drijvende kracht achter het georganiseerde burenpotest, meer dan een jaar lang geen enkele informatie omtrent de verdere ontwikkeling van dit project te hebben ingewonnen.

Die vaststelling op zich maakt het betoog van de verzoekende partij al geheel ongeloofwaardig. Als men zo gekant is tegen dit project en - zoals in het verzoekschrift wordt uiteengezet - vreest voor visuele hinder, een ernstige aantasting van de privacy en een aanzienlijke vermindering van het woongenot, is het niet aannemelijk dat gedurende meer dan een jaar niet eens zou (worden) geïnformeerd naar de definitieve afwikkeling van de aanvraag waartegen al die bezwaren worden geuit.

Bovendien was de afgifte van de vergunning door de bestendige deputatie in de omgeving vrijwel onmiddellijk bekend. Te bewijze hiervan mag worden verwezen naar het feit dat de vereniging van alle medeëigenaars van de aan het bouwterrein palende appartementsvilla, de residentie 'Richmond' (Bronlaan 152) - via haar raadsman - reeds bij schrijven dd. 27 augustus 2004 de tussenkomende partij aangetekend sommeerde geen uitvoering te geven aan de bestreden beslissing van 13 mei 2004, bij gebreke waaraan een kortgedingprocedure zou ingeleid worden teneinde de stillegging van de werkzaamheden te benaarstigen.

Dit bewijst onomstotelijk dat de buurtbewoners minstens reeds in de zomer van 2004 kennis hadden van de afgifte van de vergunning. Het is dan ook niet aannemelijk dat uitgerekend de verzoekende partij, die zelf aangeeft in de naastgelegen villa te wonen, totaal onwetend zou zijn gebleven.

Een en ander klemmt des te meer, nu dient vastgesteld dat de vereniging van medeëigenaars van de residentie 'Richmond' op 27 augustus 2004 reageerden op de afgifte van de bestreden vergunning, dit via een schrijven uitgaand van haar raadsman (...) en dat het uitgerekend diezelfde raadsman is die nu ook voor de verzoekende partij optreedt voor uw Raad. Het feit dat de verzoekende partij beroep doet op dezelfde raadsman, die optrad voor de voornoemde vereniging van medeëigenaars kan geen toeval zijn. Dit alles bewijst duidelijk de link tussen de vereniging van medeëigenaars en de verzoekende partij. Het is in die specifieke omstandigheden geheel ongeloofwaardig dat alle medeëigenaars van de residentie op het ene buurperceel wél bekend waren met de afgifte van de bestreden vergunning en de verzoekende partij, die zich door dezelfde raadsman liet vertegenwoordigen, niet.

Tenslotte dient opgemerkt dat het publiciteitsbord, dat volgens de verzoekende partij, die - het weze herhaald - zelf aangeeft dat hij op het belendende woont en dus goed bekend is met de omgeving en alle evoluties en ontwikkelingen op het bouwterrein stipt kan volgen, pas op 2 november 2004 zijn aandacht heeft getrokken, reeds eind september 2004 op het terrein werd aangebracht (...). Ook op dit punt is het betoog van de verzoekende partij geenszins aannemelijk.

Weze overigens opgemerkt dat reeds in oktober 2004 voor dit project publiciteit werd gemaakt in de nationale pers (zie bvb. de advertentie in Knack, editie van 13 oktober 2004 - ...).

Een samenlezing van al die omstandigheden en argumenten toont aan dat de verzoekende partij al veel eerder kennis had (kunnen nemen) van de bestreden vergunning en dat hij niettemin heeft getalmd tot 6 december 2004 om het annulatieverzoekschrift in te dienen. Naast een niet uitgevoerde dreiging met een kortgedingprocedure, wordt nu ook via een oneigenlijk gebruik van de annulatieprocedure gepoogd de uitvoering van het project alsnog te

dwarsbomen, dit nadat de verzoekende partij - door het uitblijven van enige concrete actie - er reeds maandenlang kon/mocht op vertrouwen dat het verzet definitief was gestaakt en net op het moment dat de tussenkomenende partij - in die wetenschap - alle nodige voorbereidingen rond had om met de bouwwerken van start te gaan. Onnodig te zeggen voor welke financiële malaise de tussenkomenende partij door dit vertragingsmanoeuvre van de verzoekende partij wordt geplaatst.

Om al deze redenen is de vordering van de verzoekende partij onontvankelijk”.

5.3. De verzoeker dupliceert :

“Aan verzoeker is geen kennis gegeven van de afgifte van de bestreden beslissing, noch door de verwerende partij, noch door de tussenkomenende partij. Evenmin is door tussenkomenende partij op het betrokken perceel een aanplakking verricht van de verkregen stedenbouwkundige vergunning, en dit terwijl artikel 113 §1 van het Stedenbouwdecreet van 18 mei 1999 voorschrijft dat ‘de beslissing onmiddellijk door de aanvrager wordt aangeplakt op de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft’. Het is dus tussenkomenende partij zelf die in gebreke is gebleven een wettelijke verplichting na te leven en zelf de vergunning verborgen heeft gehouden, wel wetende dat deze was verkregen in het kader van een besloten administratieve procedure waarin tussenkomenende partij de enige partij was en dat de omwonenden dus niet op de hoogte zouden zijn van de afgifte..

Verzoeker is tegenstander van het bouwproject omdat het onwettig is en omdat het schade inhoudt voor de plaats waar hij een woning heeft evenals voor de omgeving zelf van de Camille Lemonnierlaan. Hij is echter geenszins een ‘drijvende kracht’ achter een ‘georganiseerd burenpotest’, en de commentaar van tussenkomenende partij op dit vlak is louter stemmingsmakerij. Ook al zijn verschillende omwonenden gekant tegen het bouwproject, er is geen sprake van enige ‘buurtorganisatie’.

De afgifte van de vergunning van 13 mei 2004 was geenszins ‘onmiddellijk bekend in de omgeving’. Integendeel, tussenkomenende partij heeft er blijkbaar alles aan gedaan om deze afgifte niet bekend te maken, zeker niet tijdens de drukke zomermaanden. Het is immers slechts eind augustus 2004 dat de mede-eigenaars van een aan de andere kant van het bouwperceel gelegen appartementsvilla, kennis hadden van de afgifte (d.i. reeds drie en een halve maand na de afgifte, daar waar een bekendmaking van de vergunning door tussenkomenende partij de omwonenden al in juni 2004 ondubbelzinnig had moeten informeren omtrent de afgifte van de vergunning)

De stelling dat verzoeker ‘meer dan een jaar lang’ geen enkele informatie over het project heeft ingewonnen is niet gegrond. Tussen de - besloten en niet bekendgemaakte - afgifte van de bestreden vergunning en het ogenblik waarop verzoeker werd geconfronteerd met een commerciële bekendmaking van het project ter plaatse, zijn slechts vijf maanden verstreken.

Tijdens die periode heeft verzoeker niet mogen vernemen dat een vergunning was afgeleverd.

Feit is dat hij de gemeente heeft aangeschreven op 2 november 2004 omdat hij de commerciële bekendmaking van tussenkomenende partij heeft opgemerkt en omdat ook de gemeente hem niet onmiddellijk telefonisch een eenduidige informatie kon verstrekken.

Tussen de mede-eigenaars van deze appartementsvilla en verzoeker bestaat geen enkel verband en tussenkomenende partij toont er dan ook geen aan. Het loutere feit dat verzoeker, toen hij het bestaan van de vergunning heeft vernomen, beroep heeft gedaan op de raadsman die eind augustus 2004 was

geraadpleegd namens deze mede-eigenaars, toont op geen enkele wijze een eerdere kennis van de vergunning aan.

De commerciële bekendmaking ter plaatse is door verzoeker opgemerkt op 2 november 2004. Zelfs indien het waar zou zijn dat het reclamebord er op 29 september zou zijn geplaatst, is dit slechts vier weken eerder dan de vaststelling door verzoeker. Er weze benadrukt dat ook op dat ogenblik door tussenkomende partij geen bekendmaking van de vergunning is verricht.

Een kleine advertentie in een bijlage van een weekblad een publiciteit in de nationale pers noemen, mist elke ernst.

De zgn. financiële malaise ingevolge het beroep tegen de vergunning is een loutere bewering van een vennootschap met een maatschappelijk kapitaal van meer dan 700.000 EUR. Tussenkomende partij verkoopt de appartementen die zij wenst te bouwen op plan overigens tegen ongeveer 1 miljoen EUR. Deze aspecten zijn bovendien niet pertinent voor de beoordeling van de ontvankelijk van de vordering.

Het verzoek tot nietigverklaring is ontvankelijk *ratione temporis*”.

6.1. 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 verzoeker er kennis van heeft gehad of geacht moet worden er kennis van te hebben gehad.

Het mag evenwel niet in de macht van een potentiële verzoeker liggen, wanneer hij in de mogelijkheid is kennis te nemen van de 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 zij uitgaat, als van alle andere belanghebbenden, in het ongewisse wordt gehouden, met alle nadelige gevolgen van dien.

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.

Deze termijn gaat in de dag waarop de betrokkene, aan de hand van wat hij kan vaststellen op de plaats waar de vergunde bouwwerken worden uitgevoerd, er zich rekenschap dient van te geven dat er voor de uitvoering van die werken een stedenbouwkundige vergunning vereist is en dat hij bijgevolg redelijkerwijze moet of kan veronderstellen dat zodanige vergunning is afgegeven.

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, heb 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.

6.2. In casu dateert het bestreden besluit van 13 mei 2004 en stelt de verzoeker met betrekking tot de tijdigheid van zijn vordering dat hij op 2 november 2004 vastgesteld heeft dat er op het kwestieuze terrein een “groot publiciteitsbord was geplaatst ter aankondiging van de bouw van het kwestieuze appartementsgebouw”, waarna hij de gemeente Knokke-Heist heeft aangeschreven, en dat hij op 17 november 2004 het bestaan van de bestreden vergunning heeft vernomen.

Het verzoekschrift tot nietigverklaring werd vervolgens ingediend op 3 december 2004.

6.3. De tussenkomenende partij brengt geen enkel element in dit verband aan.

De omstandigheid dat “de vereniging van alle mede-eigenaars van de aan het bouwterrein palende appartementsvilla” reeds eind augustus 2004 kennis hadden van het bestreden besluit is geen “onomstotelijk” bewijs dat ook de verzoeker, vruchtgebruiker en bewoner van een andere aanpalende woning, op dat ogenblik kennis had of kon hebben van het bestreden besluit. Evenmin vormt het loutere feit dat de raadsman, die toen optrad voor de vereniging van mede-eigenaars van de bedoelde appartementsvilla, dezelfde is als deze die in de onderhavige zaak optreedt voor de verzoeker, daartoe een afdoende bewijs.

Wat de plaatsing van het “publiciteitsbord” betreft, dient te

worden vastgesteld dat, zelfs indien wordt aangenomen dat de verzoeker dit onmiddellijk had opgemerkt eind september 2004, wat overigens door de tussenkomen partij niet wordt bewezen, hij vanaf dan over een redelijke termijn beschikte om gebruik te maken van zijn inzagerecht, en dat pas na het verstrijken van die redelijke termijn, de termijn van zestig dagen om een annulatieberoep in te dienen, een aanvang nam. De verzoeker toont genoegzaam aan dat hij op 2 november 2004, en dus binnen een redelijke termijn, de gemeente Knokke-Heist heeft aangeschreven om te informeren over het al dan niet bestaan van de vergunning.

Gelet op het voorgaande wordt de laattijdigheid van het annulatieberoep niet aangetoond.

De exceptie wordt verworpen.

VI. Onderzoek van de middelen

Enig middel

A. Uiteenzetting van het middel

7.1. De verzoeker roept in het enige middel een “gebrek aan wettige, draagkrachtige en pertinente motivering, schending van het beginsel van de materiële motivering, van het redelijkheidsbeginsel ingevolge een manifeste beoordelingsfout, en van het gelijkheidsbeginsel” in.

Het middel wordt in het verzoekschrift als volgt toegelicht :

“1. De omgeving van de Camille Lemonnierlaan en de Zwinlaan te Knokke wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van eengezinswoningen. Villabouw is er opgelegd door het lastenkohier van de NV Compagnie-Immobilière ‘Le Zoute’. De woning van verzoeker is één van de woningen die zich in deze omgeving bevinden. Deze woningbouw vormt een stedenbouwkundig geheel dat verschillend en afgescheiden is van de enkele appartementsvilla’s die zich bevinden in de verdere omgeving, nl aan de Kustlaan, ten westen van de C. Lemonnierlaan en de Zwinlaan (...).

Eengezinswoningen en appartementvilla’s zijn geheel verschillende gebouwtypes. De bestreden vergunning laat de bouw toe van een appartementsvilla in een homogene omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen. Zij is met name gesteund op de volgende motieven:

- in de omgeving komen reeds verschillende appartementsvilla’s voor;
- de kwestieuze appartementsvilla vormt een overgang tussen de appartementsvilla’s en de eengezinswoningen;
- de bezettingsgraad van het ontwerp bedraagt 21,7%, hetgeen beantwoordt aan BPA-normen die elders in de gemeente van toepassing zijn;
- het project is in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg.

2. Het loutere feit dat in de omgeving van de bouwplaats appartementsvilla's voorkomen, laat verwerende partij niet toe om wettig te beslissen dat op de betrokken plaats een even groot appartementsgebouw mag worden opgericht. Bovendien liggen de vier aan het bestreden project palende appartementsvilla's van het Bronpark aan de hoek van de Zwinlaan en de Bronlaan en niet aan de Camille Lemonnierlaan. Het is evenmin een wettig motief om te besluiten dat alle bezwaren m.b.t. de hoogte en het volume van het vergunde gebouw hierdoor zijn weerlegd. Deze appartementsvilla's maken geen deel uit van de villa-omgeving van de C. Lemonnierlaan en de Zwinlaan (in de richting van het Zwin). Het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft, gelegen aan de C. Lemonnierlaan, is daarentegen onderdeel van deze villa-omgeving.

3. Het gebouw dat door de bestreden beslissing is vergund is geenszins een 'overgang' van een eengezinswoning naar een appartementsvilla.

De bouwplaats paalt weliswaar aan een perceel (aan de Zwinlaan in de richting van het centrum van Knokke-Zoute) waarop zich een appartementsvilla bevindt, maar is in wezen gelegen naast het perceel van verzoeker aan de Camille Lemonnierlaan waarop zich een eengezinswoning bevindt. De bouwplaats is gelegen aan de C. Lemonnierlaan en een verwijzing naar een appartementsvilla gelegen buiten deze omgeving is niet pertinent. Het motief betreffende de 'overgang' mist dus pertinentie.

Bovendien blijkt duidelijk uit de in de bestreden beslissing vermelde gegevens dat het bouwproject een appartementsvilla is, en geenszins een bouwwerk dat het midden zou houden tussen eengezinswoning en appartementsvilla:

- eengezinswoning vermeld in de bestreden vergunning:
 - o hoogte van 11,52 meter;
 - o 1 bouwlaag en 2 bouwlagen onder dak
- bouwproject:
 - o hoogte van 13,78 meter (en 13 m breed en 34 m lang);
 - o 2 bouwlagen en 2 bouwlagen onder dak;
- bestaande appartementsvilla vermeld in de bestreden vergunning:
 - o hoogte van 14,43 meter;
 - o 3 bouwlagen en 1 bouwlaag onder dak.

Het vergunde gebouw is zonder meer een appartementsvilla geen 'overgangsgebouw':

- Het is slechts 0,65 m minder hoog dan de door verwerende partij vermelde appartementsvilla, dit is slechts 4,5% ten opzichte van de hoogte van deze appartementsvilla.
- Het vergunde gebouw is daarentegen 2,26 m hoger dan de in de bestreden vergunning vermelde eengezinswoning. Dit is een verschil van bijna 20% (nl. 19,6%) ten opzichte van de eengezinswoning.
- Zowel het vergunde gebouw als de bestaande appartementsvilla bestaan uit vier bouwlagen. De eengezinswoning telt één bouwlaag minder.

De bezettingsgraad van het perceel is niet pertinent. De bezettingsgraad is steeds relatief, want te beschouwen in functie van de oppervlakte van het perceel. Bovendien zegt hij niets over het volume van het gebouw. Het volume van het vergunde gebouw (6.696 m³) is dat van een appartementsvilla. A fortiori kunnen normen uit plannen van aanleg die gelden op andere plaatsen in de gemeente geen wettig en draagkrachtig motief uitmaken.

De motivering van de bestreden beslissing is niet draagkrachtig.

4. Gezien de plaatselijke ruimtelijke ordening en het gegeven dat het project duidelijk een appartementsvilla betreft, zou geen redelijk denkend bestuur ertoe hebben besloten om de bestreden vergunning af te leveren. Gezien de kenmerken van het vergunde gebouw is het een manifest onredelijke beoordeling te stellen dat dit gebouw ter plaatse toelaatbaar is omdat het een 'overgang' zou zijn tussen een eengezinswoning en een appartementsvilla.

Verwerende partij is de grenzen van haar beoordelingsvrijheid te buiten gegaan.

5. Het perceel van verzoeker en het perceel waarop de kwestieuze werken worden vergund, zijn beide gelegen in een ruimtelijke ordening die gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van eengezinswoningen. Deze ruimtelijke ordening werd opgelegd door de oorspronkelijke eigenaar van de gronden, de Cie Immobilière Le Zoute, ter vrijwaring van het stedenbouwkundige karakter van de omgeving.

De bestreden beslissing laat de oprichting toe van een gebouw dat dit stedenbouwkundige karakter niet respecteert. Zij voert aldus een grove discriminatie in tussen verzoeker en de begunstigde van de beslissing”.

7.2. In zijn memorie van wederantwoord voegt de verzoeker daar nog het volgende aan toe :

“Voorafgaande opmerking : onvolledige voorstelling van het bouwproject

In de loop van de annulatieprocedure is terecht opgemerkt door verzoeker dat betreffende het bouwproject aan Uw Raad slechts zeer onvolledige informatie is voorgelegd door de verwerende en de tussenkomende partij. De door deze partijen ter griffie ingediende dossiers gaven immers geen enkel beeld van het gebouw met zes appartementen dat de tussenkomende partij wil optrekken naast de ééngezinswoning van verzoeker. Weliswaar vermelden beide partijen cijfers betreffende de afmetingen van de op te richten constructie, maar ze legden geen bouwplan voor. De enige voorstelling van het bouwproject was deze afgebeeld op het publiciteitsbord, waarvan een foto is opgenomen in het dossier van verzoeker.

Verzoeker besloot dan ook terecht dat uit het onderzoek van de dossiers van verwerende en tussenkomende partij blijkt dat de bestreden beslissing is genomen louter op basis van een luchtfoto... Deze foto geeft een beeld van de constructies die aan de Zwinlaan en de aan de Kustlaan zijn opgetrokken, maar niet van constructies aan de Lemonnierlaan. Aldus blijkt dat verwerende partij de weigering van de bouwvergunning die gestoeld is op de volgende terechte motivering:

‘(...) dat het voorliggend ontwerp met appartementsvilla met 6 woongelegenheden en twee bouwlagen met duplex in dak, niet kadert binnen de typologie van de aanpalende en in de onmiddellijke omgeving gelegen bebouwing, meer bepaald Camille Lemonnierlaan 20 bestaande uit een eengezinswoning in verkaveling van 11 maart 1965 op naam van CIZ met betrekking tot gronden gelegen Zwinlaan/Camille Lemonnierlaan’,

heeft vernietigd zonder rekening te houden met de aan de Camille Lemonnierlaan geldende stedenbouwkundige norm en volkomen onterecht enkel appartementsvilla's aan de Zwin- en Kustlaan als referentie heeft gebruikt.

Thans wordt door tussenkomende partij een reeks van twaalf plannen betreffende het project toegevoegd aan haar dossier (met als titel ‘Nieuwbouw appartementsgebouw’). Verwerende partij heeft één van deze twaalf plannen aan de Uw Raad medegedeeld zodat moet worden aangenomen dat zij alleen hierover beschikte.

Voormelde conclusie betreffende de onvolledige voorstelling van het project blijft overeind.

De plannen dateren van 12 oktober 1999 en zijn niet ter goedkeuring afgestempeld en ondertekend door de vergunningverlenende overheid. Dit is ook niet verwonderlijk aangezien tussenkomende partij haar aanvraag van 23 februari 2000 heeft ingetrokken en gewijzigd heeft ingediend (‘fel

bijgestuurd' zo stelt zij) op 27 september 2000. De voorgelegde plannen zijn dus niet de plannen van de bouwaanvraag.

(...)

6. Het perceel van verzoeker en het perceel waarop de kwestieuze werken worden vergund, zijn beide gelegen in een ruimtelijke ordening die gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van ééngezinswoningen. Deze ruimtelijke ordening werd opgelegd door de oorspronkelijke eigenaar van de gronden, de Cie Immobilière Le Zoute, ter vrijwaring van het stedenbouwkundige karakter van de omgeving (datzelfde karakter dat de gemeente wilde vrijwaren door de weigering van de bestreden vergunning) en schrijft voor dat enkel een 'particuliere woning' mag worden opgericht 'hebbende het karakter van een villa' (...).

De bestreden beslissing laat de oprichting toe van een gebouw dat dit stedenbouwkundige karakter niet respecteert. Zij voert aldus een grove discriminatie in tussen verzoeker (en de andere eigenaars van ééngezinswoningen aan de Camille Lemonnierlaan en de Zwinlaan) en de begunstigde van de beslissing, doordat de tussenkomende partij op een zelfs kleiner perceel een groter gebouw mag optrekken terwijl het stedenbouwkundige regime hetzelfde is.

Tussenkomende partij voert aan dat de stedenbouwkundige situatie van de twee percelen niet dezelfde is, maar geeft niet aan wat dan wel het onderscheid zou zijn. Het loutere feit dat het bouwproject gelegen is op een 'hoekperceel' wettigt niet dat de percelen op stedenbouwkundig vlak verschillend worden behandeld. Een verschil in behandeling is slechts toegelaten voor zover het berust op een objectief criterium en redelijk verantwoord is (...).

Als gevolg van deze discriminatie ontstaat ook een financiële discriminatie waardoor tussenkomende partij een grotere meerwaarde zal realiseren aangezien zij het voornemen heeft zes appartementen in het gebouw onder te brengen en met grote winst te verkopen). De eigenaars en erfgenamen van de ééngezinswoningen kunnen hun panden slechts met een minwaarde overdragen vergeleken met de meerwaarde die de tussenkomende partij zal realiseren indien zij het gebouw optrekt en de zes appartementen verkoopt.

Maar zelfs afgezien van deze financiële aspecten, wordt verzoeker ook nog op een andere wijze gediscrimineerd doordat hij als enige eigenaar aan de Camille Lemonnierlaan een ernstige aantasting van zijn privacy moet ondergaan en naast zijn woning geconfronteerd wordt met een grote appartementsvilla.

De bewoners van de appartementen in het bestreden project, die zullen palen aan de zijde van zijn woning en tuin zullen vrij in zijn voor- zij- en achtertuin kunnen inkijken. Bovendien maakt het ook een groot verschil of het nabuurschap bestaat uit één gezin dan wel uit zes gezinnen die samen wonen of verblijven op een perceel dat geschikt en bedoeld is voor de bouw van één enkele woning".

B. Beoordeling

8.1. Voor het gebied, waarin het betrokken bouwperceel is gelegen, bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een vergunde, niet vervallen verkaveling. In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening, dient in de eerste plaats rekening te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden. Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag, kan ook rekening worden gehouden met de ordening in de ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en het betrekken ervan bij de beoordeling van de aanvraag mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, daardoor buiten beschouwing wordt gelaten.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg. De Raad van State vermag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

8.2. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de overeenstemming van het project met de goede plaatselijke aanleg als volgt heeft gemotiveerd :

“Overwegende dat het gewestplan Brugge-Oostkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, desbetreffend eigendom situeert in een woongebied;

Overwegende dat het een aanvraag betreft tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen in de Camille Lemmonierlaan te Knokke; dat het ontwerp het bouwen voorziet van een appartementsvilla;

Overwegende dat het schepencollege de aanvraag rechtstreeks geweigerd heeft; dat tijdens het openbaar onderzoek 19 bezwaarschriften ingediend werden welke door het schepencollege gegrond verklaard werden; dat de bezwaarschriften handelen over de veronderstelling dat het om bouwgrond gaat voor een eengezinsvilla, het feit dat de nokhoogte hoger is dan de aanpalende villa's, de te grote bezetting en te groot volume t.o.v. de aanpalende villa's en op de veronderstelling dat eerst een BPA moet opgemaakt worden; dat enkele bezwaarindieners verkeerdelijk menen dat betrokken perceel in natuurgebied ligt;

Overwegende dat de plaats van de aanvraag zich in het Zoute bevindt ten westen van de Zwinlaan; dat 150 m ten noorden van de aanvraag de zeedijk ligt; dat de Lemmonierlaan uit (riante) eengezinsvilla's bestaat; dat betrokken

perceel echter een hoekperceel betreft tussen de Kustlaan, de Zwinlaan en de C. Lemonnierlaan; dat in de omgeving verschillende appartementenvilla's voorkomen;

Overwegende het ontwerp de bouw voorziet van een appartementenvilla waarin 6 appartementen en 14 ondergrondse garages voorzien worden; dat het om een sober modern ontwerp gaat bestaande uit 2 bouwlagen met duplex in dak; dat het ontwerp met zijn 2 bouwlagen en duplex in dak een overgang vormt tussen de appartementenvilla's en de eengezinsvilla's;

Overwegende dat het ontwerp een bouwhoogte heeft van 13,78 m; dat de gevel een breedte heeft van 13 m en een lengte van 34 m; dat de perceelsoppervlakte 2280 m² bedraagt waarvan 497 m² bebouwd wordt, wat neerkomt op een bezettingsgraad van 21,7 %;

Overwegende dat de weigeringsbeslissing van het schepencollege erg karig gemotiveerd is: de vergunning werd geweigerd omdat het ontwerp 'niet kadert binnen de typologie van de aanpalende en in de onmiddellijke omgeving gelegen bebouwing, meer bepaald Camille Lemonnierlaan 20 bestaande uit een eengezinswoning in verkaveling van 11 maart 1965 op naam van CIZ met betrekking tot gronden gelegen Zwinlaan/Camille Lemonnierlaan.';

Overwegende dat er geen BPA noch verkaveling van toepassing is; dat enkel de gewestplanbestemming van toepassing is;

Overwegende dat opvallend is dat het ontvangstbewijs reeds dateert van 8 juni 2001; dat een eerste principiële aanvraag zelfs al uit 1997 dateert;

Overwegende dat de bezwaren met betrekking tot volume, bezetting en nokhoogte ongegrond zijn om volgende redenen:

- . Op de aanpalende percelen zijn ook appartementenvilla's opgericht. Het dichtste gebouw (perceel 713x) betreft een appartementenvilla met 3 volwaardige bouwlagen en één bouwlaag onder dak (bouwhoogte 14,43 m). Op het aanpalend perceel 715°6 is een eengezinswoning opgericht, bestaande uit 1 bouwlaag en 2 bouwlagen onder dak (nokhoogte 11,52 m);
- . Met zijn 2 bouwlagen en duplex onder dak vormt het ontwerp een overgang tussen beide aanpalende percelen;

Overwegende dat de raadsman van aanvragers in zijn beroepsschrift nog wijst op de bouwnormen van de omgevende BPA's; dat het BPA nr. K19 'Zeedijk-Het Zoute' ook appartementenvilla's toelaat en een bezettingsgraad tussen 22 en 28 %, maximaal 2 bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 14 m; dat het BPA nr. K10 'Bronlaan' voorziet: bezettingsgraad tussen 15 en 20 % (percelen tot 2000m²), maximaal 4 bouwlagen en maximale bouwhoogte van 14 m;

Overwegende dat het ontwerp, waarvoor geen BPA van toepassing is, globaal genomen voldoet aan deze normen (terwijl ze juridisch gezien zelfs niet eens van toepassing zijn) en een aanvaardbare overgang vormt tussen de appartementenvilla's en de eengezinsvilla's uit de omgeving; dat het ontwerp in overeenstemming is met een goede plaatselijke aanleg".

8.3. Aangaande de voorafgaandelijke opmerkingen van de verzoeker dat "het dossier nog steeds geen afgestempeld goedgekeurd plan bevat noch enige concrete aanduiding van de inplanting van het project, zodat de bevoegde overheid niet in de gelegenheid was om het bestreden project op grond van onbetwistbaar vaststaande gegevens te beoordelen" en dat "betreffende het bouwproject aan Uw Raad slechts zeer onvolledige informatie is voorgelegd door de verwerende en de tussenkomende partijen", kan worden vastgesteld dat deze beweringen feitelijke grondslag missen. Samen met de memorie van antwoord legde de verwerende partij

immers 12 afgestempelde en gehandtekening bouwplannen neer, “gezien en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de Provincieraad van West-Vlaanderen, om gevoegd te worden bij het besluit van 13 mei 2004”. De stelling van de verzoeker dat “de bestreden beslissing is genomen louter op basis van een luchtfoto” kan dan ook niet worden gevolgd. De bovenstaande motivering van de bestreden beslissing vindt steun in het administratief dossier.

8.4. In de bestreden beslissing wordt concreet melding gemaakt van het algemene straatbeeld en de bebouwingstypologie in de Camille Lemonnierlaan en in de onmiddellijke omgeving van het bouwproject, van de karakteristieken van dit bouwproject en van de in het beroepsschrift ontwikkelde argumentatie omtrent de inpasbaarheid van het ontwerp in de onmiddellijke omgeving.

Voorts dient de vergunningverlenende overheid zich voor de beoordeling van de onmiddellijke omgeving niet te beperken tot de straat waarin het betrokken bouwperceel gelegen is. Dit is des te meer zo indien het, zoals in casu, een hoekperceel betreft dat ligt aan de kruising van drie straten.

Wat betreft de vraag of de constructie al dan niet als een “overgangsgebouw” tussen de eengezinsvilla’s en de appartementsvilla’s kan worden beschouwd, betreft deze beoordeling een opportuniteitsoordeel, waarvan de verzoeker niet genoegzaam aantoon dat dit onredelijk is. Ook het in rekening brengen van de bezettingsgraad van het perceel kan niet als onredelijk worden beschouwd. Bovendien blijkt uit het gebeurlijk verkeerd gebruik van deze term nog niet dat de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving niet correct is gebeurd.

De verwerende partij maakt in de bestreden beslissing geen gebruik van “normen uit plannen van aanleg die gelden op andere plaatsen in de gemeente” als “draagkrachtig motief”. In de bestreden beslissing wordt immers gesteld dat deze normen “juridisch gezien zelfs niet eens van toepassing zijn”. Die normen worden dus geenszins als doorslaggevend beschouwd.

Nu de bestreden beslissing de redenen vermeldt waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt om te besluiten tot de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving, en nu blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen, is de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd.

8.5. Wat de schending van het gelijkheidsbeginsel betreft, dient vastgesteld dat de verzoeker in zijn middel niet aanvoert dat hijzelf een vergunning heeft gevraagd voor het oprichten van een vergelijkbare appartementsvilla, en dat die aanvraag aan hem werd geweigerd. Dit middelonderdeel bekritiseert in wezen enkel de beoordeling van de plaatselijke ruimtelijke ordening.

De argumentatie die met betrekking tot het gelijkheidsbeginsel in de memorie van wederantwoord wordt ontwikkeld houdt een nieuwe, laattijdige invulling van het onderdeel in.

Het enig middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Het door de verzoekende partij ten onrechte gekweten recht ten belope van 175 euro dient te worden terugbetaald.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zesentwintig november 2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
met bijstand van	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens