

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 78.902 van 23 januari 1999
in de zaak A. 79.985/X-8379.**

In zake : 1. Johan MEERLAEN,
2. Eric WEYTENS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat I. LARMUSEAU,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Visserij 157 A

tegen :

1. de gemeente LOCHRISTI,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. LINDEMANS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat G. LENSSENS,
kantoor houdende te 9200 DENDERMONDE,
Gentsesteenweg 108-110.

tussenkommende partij :

1. Ignace DE WALSCHE,
2. Tine VAN VRECKEM,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat I. VANDESCHOOOR,
kantoor houdende te 9080 LOCHRISTI,
Ommegangstraat 13.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Johan MEERLAEN en Eric WEYTENS op 26 augustus 1998 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 3 juni 1997 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi waarbij aan Ignace DE WALSCHE en Tine VAN VRECKEM de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een woning aan de Kastanjedreef te Lochristi op een perceel, kadastraal bekend Sectie C, nr. 636/r;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Adjunct-auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 15 oktober 1998 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 18 november 1998;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat B. ROELANDTS die, loco Advocaat I. LARMUSEAU verschijnt voor verzoekers, van Advocaat D. LINDEMANS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat A. NOEL die, loco Advocaat G. LENSSENS verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat I. VANDESCHOOOR, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord Adjunct-auditeur P. BARRA, daartoe gemachtigd bij beslissing van de Auditeur-generaal van 11 december 1997, in zijn eensluidend advies;

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

Overwegende dat Ignace DE WALSCHE en Tine VAN VRECKEM met een verzoekschrift van 18 september 1998

vragen om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat Ignace DE WALSCHE en Tine VAN VRECKEM op 15 april 1997 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een bouwaanvraag hebben ingediend voor het oprichten van een woning aan de Kastanjedreef te Lochristi op een perceel, kadastraal bekend Sectie C, nr. 636/r, zijnde lot 49 van de verkaveling waarvoor op 4 juli 1974 de vergunning werd verleend; dat verzoekers' eigendommen palen aan het bouwperceel; dat de gemachtigde ambtenaar op voorstel van het college van burgemeester en schepenen op 29 mei 1997 heeft besloten een afwijking toe te staan van de verkavelingsvoorschriften wat betreft "het uitbreiden van de bouwdiepte woning tot 19,60 m en het afdekken van de garages vóór de woning met een plat dak"; dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 3 juni 1997 de bouwvergunning heeft verleend;

Overwegende dat verzoekers met betrekking tot de ontvankelijkheid ratione temporis van de vordering laten gelden wat volgt :

"De bouwwerken, meer in het bijzonder de fundingswerken en het gieten van de beton, werden door de Heer en Mevrouw DE WALSCHE-VAN VRECKEM gedurende de Herfstvakantie 1997 en de Paasvakantie 1998 opgestart. Voor verzoekers -die vanzelfsprekend geen enkel bezwaar hadden/hebben tegen de bouw van een woning binnen de verkaveling waarbinnen ook hun woningen zijn gelegen- was er geen enkele reden terzake de bouwvergunning informatie in te winnen, nu niet viel in te zien hoe binnen het 'keurslijf' van de strikte voorschriften inzake inplanting, bouwdiepte, bouwhoogte, volume, gevels, daken, dakhelling, hovingen, afsluitingen, etc., opgenomen in de hen welbekende verkavelingsvergunning dd. 4 juli 1974 (zie stuk 6), een woning zou kunnen worden gebouwd waarmee zij zich niet akkoord zouden kunnen verklaren.

Het is pas nadat de -na afloop van de Paasvakantie stopgezette- bouwwerken begin juli 1998 werden

voortgezet, dat verzoekers eind juli/begin augustus 1998, bij hun terugkeer uit vakantie, vaststelden primo dat het bouwvolume zeer ruim bleek uit te vallen, secundo dat vooraan de woning twee dubbele garages met plat dak werden gebouwd waar in totaal vier wagens bleken te kunnen worden geparkeerd en waar in elk van de garages een meetput bleek te zijn aangebracht (voor watermeter, electriciteitsmeter, etc.) en tertio dat achteraan het huis een constructie met een plat dak leek te worden gebouwd die veel weg had van de aanleg van een ruim terras op het dak van een deel van de eerste verdieping (zie stukken 7).

Gealarmeerd door deze vaststellingen die wezen op een constructie die -tegen alle gerechtvaardigde verwachtingen in- ontoelaatbaar leek in het kader van de verkavelingsvergunning dd. 4 juli 1974 (zie de middelen) informeerden verzoekers zich ogenblikkelijk op het gemeentehuis, waar hen de bouwvergunning en de bouwplannen werden meegedeeld.

Gelet op het bovenstaande werd huidig annulatieberoep onmiskenbaar tijdig ingediend, want binnen enkele dagen na de feitelijke kennis van precies die bouwwerken die tot de vordering tot schorsing en annulatie aanleiding geven, met name de werken die leiden tot het ontoelaatbaar bouwvolume, de ontoelaatbare bedaking van de garages en het ontoelaatbaar dakterras, en die hetzij een illegaliteit in de uitvoering van de bouwvergunning hetzij een illegaliteit van de bouwvergunning zelf deden vermoeden. Aan verzoekers kan geenszins worden verweten onredelijk lang met informatiewinning te hebben gewacht, nu er, zoals gezegd, voor hen, als inwoners van de verkaveling, bij de aanvang van de werken geen enkele reden bestond om de legaliteit van het binnen de verkaveling op te trekken gebouw in vraag te stellen en nu de eigenlijke bouwwerken die toelieten de illegaliteit van het gebouw vast te stellen pas in de loop van de maand juli 1998 van start gingen";

Overwegende dat de eerste verwerende partij opwerpt dat de vordering laattijdig is en als dusdanig onontvankelijk dient te worden verklaard; dat zij deze exceptie uiteenzet als volgt :

"Verzoekers geven met zoveel woorden toe sinds de herfstvakantie van 1997 op de hoogte te zijn van de bouwwerken op het betreffende perceel. De bouwvergunning werd verleend op 3 juni 1997. De laattijdige indiening van het annulatieberoep tegen deze beslissing wordt vanwege de verzoekers verantwoord aan de hand van het argument dat zij pas bij terugkeer uit vakantie, eind juli/begin augustus 1998,

vaststelden dat het in aanbouw zijnde huis niet bleek te beantwoorden aan hun verwachtingen, hetgeen zij omschrijven als een vaststelling van 'de eigenlijke bouwwerken die toelieten de illegaliteit van het gebouw vast te stellen'. Deze werken zouden pas in de loop van de maand juli 1998 van start zijn gegaan.

Volgens de vaste rechtspraak van uw Raad volgt uit de noodzaak om tot een evenwichtige rechtsbescherming van de belangen van de bouwheer respectievelijk de omwonenden en andere personen te komen, dat de omwonenden de verplichting hebben binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de mogelijkheid die artikel 2 van het Koninklijk Besluit van 22 oktober 1971 hen biedt om kennis te nemen van de bouwvergunningen waarvan ze denken dat deze hen in hun belangen kunnen raken. Deze termijn begint te lopen op de dag wanneer zij de bouwwerken hebben kunnen waarnemen en moesten weten dat voor een dergelijk bouwwerk een bouwvergunning vereist is (...). Onder normale omstandigheden kan dus geacht worden dat de begindag van deze termijn gelijk staat met :

'de dag waarop zij (= de derden-omwonenden), aan de hand van wat zij op de plaats waar de bouwwerken worden uitgevoerd, kunnen vaststellen, zich rekenschap ervan dienen te geven dat, krachtens de stedenbouwwet, voor de uitvoering van die werken een bouwvergunning vereist is'. (...)

De verzoekers ontkennen niet (laat staan dat bewijzen hiervoor zouden worden aangebracht) dat ze vermoedden respectievelijk dienden te vermoeden dat een dergelijke vergunning vereist of uitgereikt was. (...).

Het begin van de termijn wordt duidelijk niet verschoven naar de dag waarop de verzoekers, die nota bene onmiddellijke burens van het betreffende perceel zijn, vaststellen dat de werken voor hen een grievend karakter hebben (...).

De vordering tot schorsing is bijgevolg overduidelijk laattijdig alsmede ingediend buiten de termijn, gesteld voor het instellen van een beroep tot nietigverklaring, en dient als dusdanig als onontvankelijk beschouwd te worden (...)"

Overwegende dat ook de tweede verwerende partij een exceptie van niet-ontvankelijkheid ratione temporis opwerpt op grond van volgende argumenten :

"Het bestreden besluit dateert reeds van 3 juni 1997.

In hun verzoekschrift tot schorsing stellen de eisende partijen, die ter plaatse wonen, dat zij gedurende de herfstvakantie 1997 hebben vastgesteld dat de bouwwerken een aanvang namen.

Deze tijdsbepaling is zeer vaag en wordt overigens bewezen zodat het perfect mogelijk is dat de bouwwerken vroeger aanvingen.

In elk geval is de herfstvakantie, waarmee waarschijnlijk het tijdstip rond 31.10.1997 wordt bedoeld, het minimale uitgangspunt voor de beroepstermijn.

De termijn om in beroep te komen gaat immers in zodra de derde persoon kennis heeft genomen van de goedgekeurde vergunning met de plannen.

De derde beweerde benadeelde mag echter niet passief blijven toezien totdat hem kennis wordt gegeven van het bestaan en de inhoud van de vergunning.

Van zodra er werken worden uitgevoerd waarvan hij weet of redelijker wijze moet weten dat daarvoor een vergunning vereist is, moet hij het initiatief nemen om kennis te nemen van de beslissing en het volledige dossier (...).

Daartoe kunnen zij zich beroepen op art. 63, § 1, van het Stedenbouwdecreet en artikel 2 van het K.B. van 22.10.1971.

Uit het dossier blijkt overigens dat de eisende partijen terzake geen enkele moeilijkheid ondervonden hebben bij de gemeente, alleen waren zij veel te laat : blijkbaar zijn zij pas inzage gaan nemen in de maand juli 1998 op het ogenblik dat de litigieuze bouwwerken blijkbaar reeds in een afwerkingsfase verkeerden.

Het is duidelijk dat de eisende partijen onaanvaardbaar en onredelijk lang hebben gewacht vooraleer initiatief te nemen.

Zij trachten zich te verschuilen achter de bewering dat de aspecten van de bouwvergunning waarmee zij niet akkoord gaan pas in juli 1998 aan het licht kwamen.

Vooreerst wordt dit gegeven door geen enkel element bewezen en is het niet bepaald plausibel wanneer de werken reeds aanvingen, minstens dan, in oktober 1997.

Bovendien gaat deze redenering niet op : het is van zodra hij/zij kennis neemt van de aanvang van bouwwerken dat iedere doorsnee voorzichtig en zorgzaam burger naar het gemeentehuis moet gaan om de plannen en andere documenten in te zien en om zich ervan te vergewissen welk soort gebouw wordt opgericht en onder welke voorwaarden.

De handelwijze van de eisende partijen geeft dan ook blijk van een uitgesproken passiviteit wat leidt tot de onontvankelijkheid van hun vordering";

Overwegende dat de tussenkomende partij eveneens de laattijdigheid van de vordering opwerpt, en

daarbij de argumenten, ontwikkeld door de verwerende partijen, bijvalt;

Overwegende dat de bestreden bouwvergunning noch bekendgemaakt, noch aan derden diende betekend te worden, zodat krachtens artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State, de beroepstermijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop verzoekers er kennis van hebben gehad of geacht moeten worden er kennis van te hebben gehad; dat het evenwel niet in de macht van een potentiële verzoeker mag 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 vandien; dat het beginsel volgens hetwelk voorkomen moet worden dat de gelding van administratieve beslissingen te lang onzeker blijft, en dat aan voormeld artikel 4 van de procedureregeling ten grondslag ligt, eensdeels, en de noodzaak van een evenwichtige bescherming van de belangen én van de bouwheer én van de omwonenden en andere belanghebbende personen, anderdeels, meebrengen dat degene die meent te worden benadeeld door een bouwvergunning en die het bestaan van die vergunning moet vermoeden, de verplichting heeft om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de mogelijkheid die hem door artikel 2 van het koninklijk besluit van 22 oktober 1971 tot uitvoering van artikel 63 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970, geboden wordt om ten gemeentehuize

kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven bouwvergunning; dat eens die redelijke termijn verstreken, de termijn van 60 dagen om annulatieberoep in te dienen, een aanvang neemt; dat die termijn alleszins niet begint te lopen de dag dat de belanghebbende kennis krijgt van het grievend karakter van de vergunning;

Overwegende dat verzoekers aanpalende burens zijn van het bouwperceel; dat, daargelaten het antwoord op de vraag of de bouwwerken werden aangevat in augustus 1997, zoals de tussenkomen de partij stelt aan de hand van een op 31 augustus 1997 gedagtekende factuur voor levering van beton en cement, of in de "herstvakantie 1997", zoals verzoekers beweren, deze laatsten bij het vaststellen van de aanvang van de werken alleszins moesten weten dat er voor de uitvoering van deze werken een bouwvergunning vereist is; dat zij dit overigens niet betwisten; dat de vordering tot schorsing van de bestreden bouwvergunning werd ingesteld op 26 augustus 1998, d.i. hoe dan ook méér dan negen maanden na de aanvang der werken volgens verzoekers' eigen beweringen; dat verzoekers dan ook niet kunnen worden geacht binnen een redelijke termijn te hebben gebruik gemaakt van het recht om ten gemeentehuize inzage te nemen van de bestreden beslissing; dat, in tegenstelling tot hetgeen verzoekers aanvoeren, deze termijn niet ingaat op het ogenblik dat zij ingevolge de uitvoering van de vergunde bouwwerken kennis kregen van de beweerd e onwettigheid van de bestreden bouwvergunning; dat de omstandigheid dat het bouwperceel gelegen is in een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling hen niet ontslaat van de op hen rustende verplichting om binnen een redelijke termijn, nadat zij moesten weten dat de bouwvergunning was verleend, ten gemeentehuize inzage te nemen van deze bouwvergunning om alzo eventuele onwettigheden te kunnen vaststellen; dat de exceptie van niet-ontvankelijkheid gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Ignace DE WALSCHE en Tine VAN VRECKEM in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De kosten worden voorbehouden.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drieëntwintig februari 1900 negenennegentig, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. EYLENBOSCH.

J. BOVIN.