

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 86.100 van 20 maart 2000
in de zaak A. 85.271/X-9050.**

In zake : Patrick CALLENS,
wonende te 9000 GENT,
Prinsenhofplein 10

tegen :

de stad GENT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat T. BALTHAZAR,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Onderbergen 57.

tussenkommende partijen :

1. Hans CASIER,
2. Mike COLLE,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten I. LARMUSEAU, P. DE SMEDT en
B. ROELANDTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Visserij 157 A.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Patrick CALLENS op 6 juli 1999 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van "de besluiten van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent d.d. 03 september 1998, houdende toekenning aan de Dhr. en Mevr. COLLE Mike - VAN EETVELDE Birgit en aan Dhr. en Mevr. CASIER Hans - VAN EETVELDE Greet, van voor elke aanvrager een bouwvergunning strekkende tot het oprichten van één en hetzelfde gebouw dat 2 ééngezinswoningen bevat op een perceel gelegen te 9000 GENT, Prinsenhof 79, kadastraal bekend 15° afdeling, sectie F, nrs. 3350/d en e";

Gezien het gelijktijdig ingediende verzoekschrift, waarbij verzoeker de schorsing van de tenuitvoerlegging vordert van dezelfde besluiten;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag over het beroep tot nietigverklaring opgemaakt door Auditeur L. VERMEIRE, op grond van artikel 93 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State;

Gezien het verslag over de vordering tot schorsing opgemaakt door Auditeur L. VERMEIRE;

Gelet op de beschikkingen van 10 februari 2000, houdende bevel tot neerlegging van het verslag over het beroep tot nietigverklaring en waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 1 maart 2000;

Gelet op de kennisgeving van de verslagen aan partijen;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van verzoeker, die verschijnt in persoon, van Advocaat S. VAN HECKE die, loco Advocaat T. BALTHAZAR verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat I. LARMUSEAU, die verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur L. VERMEIRE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat Hans CASIER en Mike COLLE met een verzoekschrift van 11 augustus 1999 hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat Hans CASIER en MIKE COLLE met een verzoekschrift van 26 januari 2000 hebben gevraagd om in de vordering tot nietigverklaring te mogen tussenkomen;

Overwegende dat verzoeker met betrekking tot de ontvankelijkheid ratione temporis van de vordering laat gelden wat volgt :

"De bestreden bouwvergunning werd aan verzoeker als derde-belanghebbende niet betekend.

De aan de bouwheren afgegeven vergunningen niet op het bouwterrein werden aangeplakt.

Enkele dagen geleden stelde de verzoeker vast dat bij het optrekken van de voorgevel en het plaatsen van de vloerplaten van de eerste verdieping, er geen normale vensters werden voorzien en dat de gevelopeningen zich beperkten tot smalle horizontale spleten over de volledige lengte van ongeveer 20m van de voorgevel.

De voorgevel zelf werd in een gewone snelbouwbaksteen met een storende rode kleur opgetrokken.

De verzoeker is op 24 juni 1999 op de technische dienst van de Stad Gent inzage gaan vragen van het bouwdoossier en stelde vast dat het geplande gebouw op verschillende punten in strijd was met de voorschriften van het van toepassing zijnde BPA BINNENSTAD NR. 114, DEEL BEGIJNHOF - PRINSENHOF.

De termijn voor het instellen van een annulatieberoep, gesteld in artikel 4 van het Procedurereglement voor de Raad van State, werd in acht genomen.

Onderhavig verzoekschrift wordt per aangetekende zending met ontvangstbewijs aan de Raad van State verzonden op de datum van de poststempel, zijnde binnen de gestelde wettelijke termijnen terzake";

Overwegende dat de verwerende partij opwerpt dat de vordering niet ontvankelijk is wegens laattijdigheid; dat zij deze exceptie uiteenzet als volgt :

"De beide bouwvergunningen werden verleend op 3 september 1998 (stukken 1.7. en 2.8.).

De beide families hebben in december 1998 aan de stad Gent laten weten dat de vergunde werken een aanvang zouden nemen op 5 januari 1999 (stukken 1.11. en 2.11.).

Hoewel de werken ook effectief zijn opgestart in januari 1999, heeft de verzoeker gewacht tot 24 juni 1999 (stuk 6) om de bouwdossiers in te zien op de bevoegde dienst van de stad Gent.

De bouwwerken waren op dat ogenblik reeds ver gevorderd. De verzoeker verklaart in zijn verzoekschrift zelf dat de vloerplaat van de eerste verdieping reeds was geplaatst en de voorgevel reeds was opgetrokken.

Het verzoek tot schorsing en vernietiging van de bestreden vergunningen werd (foutief) gedateerd op 25 juni 1999, maar werd volgens de vermeldingen onderaan het blad pas uitgeprint op 5 juli 1999 en is dan ook pas op 8 juli 1999 ter griffie van Uw Raad toegekomen. Het is dan ook manifest laattijdig.

De stad Gent legt 15 foto's neer (stuk 5), genomen op 29 juli 1999. Daaruit blijkt duidelijk hoe ver de werken reeds waren gevorderd bij het begin van het bouwverlof. Uit het verslag van de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening blijkt dat de ruwbouwwerken reeds voor 75% waren uitgevoerd (stuk 7).

Het is duidelijk dat de verzoeker veel te lang heeft gewacht om de bouwdossiers in te zien op de bevoegde dienst, hoewel hij zeker reeds in januari 1999 de aanvang van de bouwwerken heeft kunnen vaststellen. De verzoeker woont immers maar op een 80-tal meter van de bouwplaats en hij verklaart zelf in zijn verzoekschrift dat hij 'elke dag met het bouwterrein (wordt) geconfronteerd aangezien dit gelegen is in het rechtstreekse gezichtsveld vanuit zijn woning, Prinsenhof 10 te 9000 Gent'.

Op de omwonenden en andere belanghebbende personen rust de verplichting om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de mogelijkheid om op het gemeentehuis inzage te nemen van de afgeleverde bouwvergunningen (...).

Zo oordeelde Uw Raad dat derden belanghebbenden in redelijkheid moet kunnen beschikken over een termijn van 15 dagen te rekenen vanaf de aanvang van de werken, om gebruik te maken van de hen bij artikel 63 Stedenbouwwet (thans artikel 63 Stedenbouwdecreet) verleende recht om de bouwvergunning in te zien (...).

Uw Raad heeft geoordeeld dat twee en een halve maand een onredelijk lange termijn is om te wachten alvorens op het gemeentehuis inzage te nemen van de inhoud van een afgeleverde bouwvergunning of inlichtingen in te winnen over de bouwaanvraag (...).

De verzoeker heeft ongeveer vijf maanden gewacht alvorens het bouwdossier in te zien.

Hierdoor is een onredelijk lange termijn verstreken binnen de welke de ruwbouwwerken bijna volledig zijn beëindigd.

Het beroep tot schorsing en vernietiging is dan ook manifest laattijdig";

Overwegende dat ook de tussenkomen-
partijen opwerpen dat de vordering laattijdig is ingesteld; dat zij betogen dat de termijn van 60 dagen om tegen een bouwvergunning een annulatieberoep in te stellen niet begint te lopen de dag dat de belanghebbende kennis krijgt van het -naar zijn mening- grievend karakter van de bouwvergunning, maar eens de redelijke termijn is verstreken waarbinnen de belanghebbende, nadat hij moest weten dat de bouwvergunning was verleend, van deze bouwvergunning op het gemeentehuis inzage diende te nemen, dat verzoeker vanaf de eerste dag van de aanplakking (in casu vanaf medio december 1998) en in elk geval vanaf de eerste dag van de sloop- en bouwwerken (in casu vanaf 5 respectievelijk 12 januari 1999) moest weten dat een bouwvergunning was verleend voor het gedeeltelijk afbreken van een gebouw en voor het oprichten van twee nieuwe eengezinswoningen, en dat niet valt in te zien waarom verzoeker meer dan een half jaar heeft gewacht om zijn verzoekschrift in te dienen;

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 de bestreden bouwvergunning werd verleend op 3 september 1998; dat de vergunninghouders bij ter post aangetekende brieven van 14, respectievelijk 18 december 1998 aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent meedeelden dat de vergunde bouwwerken zullen worden aangevat op 5 januari 1999; dat de aannemer in een niet betwiste

verklaring van 6 augustus 1999 bevestigt "de werken te zijn begonnen op 12.01.99, zie dagboek blz. 1 nr. 1"; dat verzoeker woonachtig is in de onmiddellijke omgeving van het bouwterrein; dat hij niet betwist dat de werken alsdan werden aangevat; dat, daargelaten het antwoord op de vraag of de bouwvergunning al dan niet op de bouwplaats werd aangeplakt, verzoeker bij het vaststellen van de aanvang der bouwwerken redelijkerwijze moest weten dat er voor de uitvoering van deze werken een bouwvergunning is vereist; dat de vordering tot schorsing werd ingesteld op 6 juli 1999, dit is nagenoeg zes maanden na de aanvang der werken; dat de bouwwerken naar verzoekers eigen zeggen op dat ogenblik reeds gevorderd waren tot op de eerste verdieping; dat verzoeker dan ook niet kan worden geacht binnen een redelijke termijn te hebben gebruik gemaakt van zijn recht om ten gemeentehuize inzage te nemen van de bestreden beslissing; dat, in tegenstelling tot hetgeen verzoeker lijkt aan te nemen, deze termijn niet ingaat op het ogenblik dat hij ingevolge de uitvoering van de vergunde bouwwerken, kennis kreeg van het grievend karakter en de beweerde onwettigheid van de bestreden bouwvergunning; dat de exceptie van niet-ontvankelijkheid gegrond is;

Overwegende dat uit hetgeen voorafgaat volgt dat het beroep tot nietigverklaring kennelijk niet ontvankelijk is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De verzoeken tot tussenkomst van Hans CASIER en Mike COLLE in de vordering tot schorsing en in de vordering tot nietigverklaring worden ingewilligd.

Artikel 2.

Het beroep tot nietigverklaring wordt verworpen.

Artikel 3.

Er is geen grond om uitspraak te doen over de vordering tot schorsing.

Artikel 4.

De kosten van de vordering tot schorsing, bepaald op zeventuizend frank, komen ten laste van verzoeker.

De kosten van de tussenkomst in de vordering tot schorsing, bepaald op tienduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Artikel 5.

De door de tussenkomende partijen op het verzoekschrift tot tussenkomst in de vordering tot nietigverklaring teveel aangebrachte zegels, ten belope van tienduizend frank, dienen te worden terugbetaald.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twintig maart tweeduizend, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter,
		staatsraad,
Mevr.	G. DE KEYSER,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. DE KEYSER.

J. BOVIN.