

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 94.683 van 11 april 2001
in de zaak A. 79.538/X-8282.**

In zake : Marleen DE RYCK,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. LIEVENS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Zoutstraat 9

tegen :

1. de gemeente KOKSIJDE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. LUYPAERS,
kantoor houdende te 3001 HEVERLEE-LEUVEN,
Ijzerenmolenstraat 105,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd
door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

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 Marleen DE RYCK op 27 juli 1998 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van :

1. het besluit van 28 mei 1997 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan "Dhr. Fr. VERRIEST-b.v.b.a. OOSTTALA" de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een "meergezinswoning" op een perceel gelegen aan de Potvisstraat te Koksijde (Oostduinkerke), kadastraal bekend Sectie F, nr. 1041;
2. het daaraan voorafgaand advies van 9 mei 1997 van de gemachtigde ambtenaar;
3. het besluit van 15 april 1998 van hetzelfde college van burgemeester en schepenen waarbij de geldigheid van voornoemde bouwvergunning van 28 mei 1997 met één jaar wordt verlengd;

Gelet op het arrest nr. 79.760 van 2 april 1999 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging wordt bevolen van het besluit van 28 mei 1997 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan "Dhr. Fr. VERRIEST-b.v.b.a. OOSTTALLA" de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een "meergezinswoning" op een perceel gelegen aan de Potvisstraat te Koksijde (Oostduinkerke), kadastraal bekend Sectie F, nr. 1041 en het besluit van 15 april 1998 van hetzelfde college van burgemeester en schepenen waarbij de geldigheid van voornoemde bouwvergunning van 28 mei 1997 met één jaar wordt verlengd, de vordering van het overige wordt verworpen, en de uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting van 11 mei 1999 ingediend door de eerste verwerende partij;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting van 20 januari 2000 ingediend door verzoekster ten opzichte van de tweede bestreden beslissing;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 10 mei 2000 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 regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 21 februari 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 28 maart 2001;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat H. LIEVENS, die verschijnt voor verzoekster, van Advocaat H. CARETTE die, loco Advocaat P. LUYPAERS verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat M. BRUGGEMAN die, loco Advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

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

Overwegende dat de b.v.b.a. OOSTTALA op 5 november 1996 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een bouwaanvraag heeft ingediend voor het oprichten van een "meergezinswoning" op een perceel gelegen aan de Potvisstraat te Koksijde (Oostduinkerke), kadastraal bekend Sectie F, nr. 1041, palende aan verzoeksters eigendom; dat de gemachtigde ambtenaar op 9 mei 1997 het bestreden gunstig advies heeft uitgebracht over de bouwaanvraag; dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 28 mei 1997 de bouwvergunning heeft verleend; dat hetzelfde college op vraag van de b.v.b.a. OOSTTALA bij het eveneens bestreden besluit van 15 april 1998 de geldigheidsduur van voornoemde bouwvergunning van 28 mei 1997 met één jaar heeft verlengd;

Overwegende dat verzoekster stelt dat zij "naar aanleiding van geruchten dat de bestaande villa op perceel 1041 toch niet zou gesloopt worden, doch dat naast de bestaande villa een nieuwe appartementsvilla zou worden opgericht en dat de werken spoedig een aanvang zouden nemen, (...) bij monde van haar raadsman op 29 mei 1998 op de Gemeente geïnformeerd (heeft) en inzage (heeft) genomen van het bouwplan", dat "een kopie van het bouwplan (...) onmiddellijk (kon) afgeleverd worden, doch voor kennisname van de andere administratieve stukken van het bouwdoossier (vergunningen, advies Gemachtigde Ambtenaar, berekening bouwvolume, enz...) (...) de raadsman van verzoekster toelating (diende) te vragen aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Koksijde, wat gebeurde op 3 juni 1998 (stuk 4)", dat haar raadsman "deze stukken (ontving) op 19 juni 1998, haar toegezonden bij brief van het Schepencollege d.d. 15 juni 1998 (stuk 5)", dat zij "pas vanaf 19 juni 1998 (...) bij monde van haar raadsman met voldoende feitelijke kennis van zaken zich een juist oordeel (kon) vormen over de omvang en de inhoud van de bestreden bouwvergunningen", en dat de werken tot op het ogenblik van het instellen van de vordering nog geen aanvang hadden genomen;

Overwegende dat de eerste verwerende partij opwerpt dat de vordering laattijdig is; dat zij deze exceptie uiteenzet als volgt :

"Uw Raad stelde reeds meermaals dat van zodra een derde op de hoogte is van het bestaan van een bouwvergunning of kan vermoeden dat er één is afgeleverd hij het nodige dient te doen om ervan kennis te nemen. (...)

Wanneer een beslissing noch bekendgemaakt, noch betekend werd, gaat de termijn in op de dag waarop verzoeker er kennis van heeft gekregen. De termijn voor het indienen van het annulatieberoep neemt dus aanvang de dag dat een omwonende of een andere belanghebbende feitelijke kennis heeft van de vergunningsbeslissing.

In casu dateert de eerste bestreden beslissing maar liefst van 28 mei 1997. De tweede bestreden beslissing dateert van 15 april 1998. De vordering tot schorsing werd echter slechts neergelegd ter griffie van Uw Raad op 28 juli 1998. Of enig annulatieberoep werd aangetekend weet verwerende partij bovendien niet in de huidige stand van de procedure.

Verzoekende partij stelt ter hoogte van de ontvanke-lijkheid van het beroep *ratione temporis* dat haar raadsman op 29 mei 1998 op de Gemeente de bouwplannen ging inkijken nadat zij geruchten had gehoord dat naast de bestaande villa een nieuwe appartementsvilla zou worden opgericht.

Verzoekende partij geeft bijgevolg zelf toe dat zij minstens -het is immers onredelijk te veronderstellen dat nog diezelfde dag een raadsman op pad wordt gestuurd- van vóór 29 mei 1998 op de hoogte was van het bestaan van de verkregen bouwvergunning.

Het is bovendien zeer redelijk te vermoeden dat verzoekende partij al langer op de hoogte was van de verkregen bouwvergunning, gelet op de naambekendheid van het project in kwestie.

Wie beroep instelt behoort te bewijzen dat zijn beroep binnen de beroepstermijn is ingediend. (...)

Verzoekende partij laat volkomen na dit te doen en beperkt zich daarentegen in zijn verzoekschrift tot het formuleren van een holle bewering.

Naar recht en redelijkheid kan niet aangenomen worden dat verzoeker, als rechtstreeks betrokken en omwonende partij, niet eerder op de hoogte was van de afgeleverde bouwvergunning.

Indien geen verplichting tot bekendmaking of betekening bestaat, rust op de burger de plicht waakzaam te zijn.

(...)

Gelet op de specifieke omstandigheden eigen aan de zaak, o.a. de reeds gedurende meer dan één jaar afgegeven bouwvergunning, is het geenszins redelijk te noemen dat verzoekster wacht tot 27 juli 1998 met het indienen van een schorsingsverzoek bij uw Raad.

Zodat de vordering om deze redenen als onontvanke-lijk dient te worden afgewezen";

Overwegende dat aangezien bouwvergunningen niet bekendgemaakt noch aan derden betekend dienen te worden, de termijn waarbinnen dezen daartegen met een annulatieberoep kunnen opkomen ingaat met de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of, gebruik makend van de hen 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 geboden mogelijkheid, er ten gemeentehuize inzage van hebben kunnen nemen; dat het zaak is van de partij die beweert dat verzoekster kennis had of had kunnen hebben van een bouwvergunning, het bewijs daarvan te leveren;

Overwegende dat verzoekster stelt dat zij op 29 mei 1998 kennis heeft genomen van het bestaan van de bouwvergunning en een afschrift heeft verkregen van het bouwplan; dat het beroep tot nietigverklaring werd ingesteld op 27 juli 1998, dit is minder dan zestig dagen na deze kennisname; dat de eerste verwerende partij geen bewijskrachtige gegevens bijbrengt waaruit blijkt dat verzoekster sedert meer dan zestig dagen vóór het instellen van de vordering kennis had van de bestreden besluiten; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat verzoekster in een tweede middel onder meer de "dwaling omtrent de feiten, de onjuiste feitelijke voorstelling, de machtsoverschrijding door schending van de artikelen 54 e.v. van het decreet op de ruimtelijke ordening" inroept; dat zij in de uiteenzetting van dit middel onder meer aanvoert wat volgt :

"2. Onjuistheden omtrent de inplantingsplaats-schending van art. 54 van het Decreet op de Ruimtelijke Ordening

Op de bouwplannen wordt bij het onderdeel : 'plaats, aard en bestemming van omliggende bebouwing in straal van 50 m uit perceelsgrenzen', het perceel waarop de appartementsvilla voorzien wordt, getekend als zijnde een afgesplitst deel van perceel 1041 (stuk 18).

Er wordt door deze afsplitsing een perceel gecreëerd dat het perceelsnr. 1041 krijgt, terwijl de restant van het perceel (waarop de bestaande witte eengezinsvilla staat) het nr. 1042 toebedeeld krijgt.

Uit inlichtingen ingewonnen bij het kadaster (kadastraal uittreksel op heden nog niet ontvangen door de raadsman van verzoekster) blijkt dat het perceel, eigendom van mevrouw BAESELEN-DE HAECK nog steeds het perceelsnr. 1041 draagt, terwijl het

perceel 1042 een deel van de G. Scottlaan is en eigendom is van de Gemeente Koksijde.

Op de bouwplannen wordt aldus opzettelijk een verkeerde, onjuiste feitelijke voorstelling gegeven van de inplantingsplaats van de op te richten constructie.

Op het inplantingsplan (stuk 15) wordt aan het afgesplitste deel een oppervlakte van 1038,23 m² toebedeeld. Men bemerkt zeer duidelijk de zeer grillige en totaal onlogische vorm van dit afgesplitste deel.

De enige verklaring voor deze grillige vorm is dat men een perceel heeft willen creëren dat een oppervlakte had van minimum 1000 m² zodat men daardoor voldeed aan de oppervlaktenormen van de nota MOREL (zie trouwens ook de motivering in berekening van het bouwvolume door de BVBA PROJEKT-TEAM-stuk 14).

Dergelijke afsplitsing van een deel van een perceel is evenwel totaal onwettig.

Wanneer immers het de bedoeling is van een partij om een deel van zijn/haar eigendom af te splitsen en dit te bestemmen voor woningbouw, moet een verkaveling plaatsvinden en moet hiervoor een verkavelingsvergunning verleend worden (art. 54 Decreet op de Ruimtelijke Ordening).

In casu gaat het zeker niet om een eenvoudige verdeling waarvoor géén verkavelingsvergunning dient afgeleverd te worden (art. 54 § 2 Decreet) aangezien het duidelijk de bedoeling is om het afgesplitste deel te bebouwen en later te verkopen of te huur te stellen. Een eenvoudige verdeling heeft immers enkel tot doel een samenhangend geheel te splitsen met het oog er onbebouwde kavels uit te trekken.

In casu was een verkaveling dus voorafgaandelijk verplicht : niettegenstaande de eigenares van perceel 1041 aan een BVBA OOSTTALA toelating geeft om op een deel van haar eigendom te bouwen (en zij dus zelf niet als bouwheer optreedt), blijkt duidelijk dat de enige bedoeling van de bebouwing is deze te verkopen of te huur te stellen. Het gaat immers om een appartementsvilla met 6 woonentiteiten !!

Door op deze wijze te werk te gaan heeft de bouwaanvrager flagrant art. 54 van het Decreet op de Ruimtelijke Ordening geschonden en doelbewust de vergunningverlenende en adviesverstreckende overheid misleid.

Bovendien heeft de bouwaanvrager op deze wijze bewust percelen gecreëerd die anders, in de door haar voorgestelde grillige vorm, zeker niet in aanmerking zouden gekomen zijn voor verkaveling. Immers door de afsplitsing zodanig uit te voeren dat een perceel van iets meer dan 1000 m² werd gecreëerd, behoudt het resterende perceel slechts een zeer geringe oppervlakte die met de bestaande villa erop, niet meer voldoet aan de normale stedenbouwkundige voorwaarden

(bvb. zeer geringe zijdelingse afstand tot de perceelsgrenzen).

Zowel de vergunningverlenende overheid als de adviesverstrekkenende overheid heeft hier terzake ook haar macht overschreden daar zij wist of had moeten weten dat geen bouwvergunning kon verleend worden alvorens het volledige perceel 1041 werd verkaveld in loten bestemd voor bebouwing";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt :

"Onjuistheden omtrent de inplantingsplaats.

Er is geenszins sprake van een opzettelijk verkeerde en onjuiste feitelijke voorstelling gegeven aan de inplantingsplaats die enige beslissende invloed zou hebben op het al dan niet verlenen van de bouwvergunning.

Op de bouwplannen wordt het perceel getekend als zijnde een afgeplitst deel van perceel 1041. Het kadastraal nummer is geen door de stedenbouw erkende eenheid (...).

Ondertussen werd op 22 maart 2000 overigens overgegaan tot het indienen van een verkavelingsaanvraag door de heer VERRIEST.

(...)"

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt :

"In het tweede onderdeel beweert verzoekende partij dat op de bouwplannen opzettelijk een verkeerde onjuiste feitelijke voorstelling van de inplantingsplaats van de op te richten constructie is gegeven. Het perceel werd 'gesplitst' zonder dat een verkavelingsvergunning werd verleend. (...)

Op het bouwplan wordt het perceel getekend als een deel van perceel nr. 1041, zodat niets verkeerd wordt voorgesteld";

Overwegende dat de vergunde constructie wordt opgericht op het perceel nr. 1041, gelegen aan de hoek gevormd door de Potvisstraat en de G. Scottlaan; dat op het perceel nr. 1041 een villa staat, eigendom van de genaamde BAESELEN-DE HAECK; dat de aanliggende G. Scottlaan het perceelnummer 1042 heeft;

Overwegende dat blijkt het dossier van de aanvraag het bouwperceel is gesplitst in twee percelen te weten het perceel "1042" en het perceel "1041"; dat op het zogenaamde perceel nr. 1042 de bestaande villa staat; dat dit perceel een zeer kleine oppervlakte heeft en de perceelsgrenzen abnormaal dicht bij de villa liggen; dat het zogenaamde perceel nr. 1041 niet bebouwd is en een grote oppervlakte heeft - meer dan 1.000 m² en opvallend grillig is van vorm; dat het zogenaamde perceel nr. 1041 zodoende wordt voorgesteld als zijnde een van het zogenaamde perceel nr. 1042 gescheiden perceel waarop afzonderlijke bebouwing mogelijk is of nog als zijnde een verkaveld perceel; dat het misleidend karakter van deze voorstelling van zaken onmiskenbaar is; dat het middel inzoverre gegrond is; dat het leidt tot de vernietiging van de drie bestreden beslissingen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd worden :

1. het besluit van 28 mei 1997 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan "Dhr. Fr. VERRIEST-b.v.b.a. OOSTTALA" de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een "meergezinswoning" op een perceel gelegen aan de Potvisstraat te Koksijde (Oostduinkerke), kadastraal bekend Sectie F, nr. 1041;
2. het daaraan voorafgaand advies van 9 mei 1997 van de gemachtigde ambtenaar;
3. het besluit van 15 april 1998 van hetzelfde college van burgemeester en schepenen waarbij de geldigheid van voornoemde bouwvergunning van 28 mei 1997 met één jaar wordt verlengd.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op veertienduizend frank, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op elf april tweeduizendeen, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH.	A. VANDENDRIESSCHE,	staatsraad,
	J. BOVIN,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

M. VRINTS.