RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 174.836 van 24 september 2007
in de zaak A. 61.732/X-10.577.

In zake : Peter VANGEEL,
die woonplaats kiest bij
advocaat G. VAN DEN EYNDE,
kantoor houdende te 2440 GEEL,
Diestseweg 155

tegen :

de gemeente GEEL,
die woonplaats kiest bij
advocaat L. LUYTEN,
kantoor houdende te 2440 GEEL,
Waterstraat 45.

DE RAAD VAN STATE, Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Peter VANGEEL op 5 januari 1995 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 29 augustus 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel waarbij aan KNAPEN-LORNOY de voorwaardelijke bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een winkel en car-wash op een perceel gelegen te Geel, Rijn, kadastraal bekend sectie H, nr. 1303/l 3(deel);

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de beschikking van 4 oktober 2001 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de laatste memorie van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 12 december 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 19 januari 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat A. WIJNANTS, die loco advocaat G. VAN DEN EYNDE verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat L. LUYTEN, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

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

1. Feiten

1.1. Overwegende dat de verzoeker eigenaar is van percelen gelegen te Geel, Rijn, kadastraal bekend sectie H, nrs. 1285/c en 1285/e; dat Paul KNAPEN eigenaar is van het perceel waarop het bestreden besluit betrekking heeft; dat laatstgenoemd perceel gelegen is te Geel, Rijn, kadastraal bekend sectie H, nr. 1303/l3(deel); dat deze gronden luidens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan Herentals-Mol, gelegen zijn in woongebied; dat deze gronden gelegen zijn binnen de grenzen van de op 7 november 1988 behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, gekend onder refertenummer 034/1194 waar de gronden als loten 1 en 2 deel van uitmaken; dat de eigendom van de verzoeker geen deel uitmaakt van deze verkaveling; dat de loten 1 en 2, luidens de voorschriften van de verkaveling van 7 november 1988, indien niet samengevoegd, bestemd zijn voor eengezinshuizen, woonhuizen en winkel-huizen met gekoppelde bebouwingswijze of, indien wel samengevoegd, bestemd zijn voor vrijstaande eengezinshuizen; dat Paul KNAPEN op 1 april 1994 een aanvraag heeft ingediend tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 7 november 1988 voor de samengevoegde kavels 1 en 2 voor wat betreft de bestemming ervan naar een car-wash met winkel; dat de gemachtigde ambtenaar op 24 mei 1994 een voorwaardelijk gunstig advies uitbrengt, dat als volgt luidt :

> "Overwegende dat het voorgelegd verkavelingsdossier volledig is;
> Overwegende dat de voorliggende weg voldoende uitgerust is gelet op de plaatselijke toestand;
> Overwegende dat de wijziging in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan;
> Gelet op het feit dat de wijziging de goede aanleg niet in het gedrang brengt;
> GUNSTIG voor de oprichting van een car-wash op de samengevoegde kavels 1 en 2 van de behoorlijk vergunde verkaveling 034/1194 (1) d.d. 7.11.88
> Onder volgende voorwaarden :

- plat dak
- gevelbaksteenmetselwerk
- langsheen de perceelsgrenzen een groenscherm aanplanten

Voor het overige blijven de stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij voormelde vergunning integraal van toepassing";

1.2. Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel bij besluit van 30 mei 1994 de vergunning tot wijziging van de verzoeker tegen voornoemde beslissing een beroep tot nietigverklaring indient bij de Raad van State, waarbij de afstand van het geding wordt vastgesteld bij arrest nr. 115.771 van 12 februari 2003;

1.3. Overwegende dat Paul KNAPEN op 27 juni 1994 een bouwaanvraag indient strekkende tot het oprichten van een car-wash met winkel op de samengevoegde loten 1 en 2; dat de bouwaanvraag van 26 juli 1994 tot 19 augustus 1994 wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek, tijdens hetwelk één schriftelijk bezwaar wordt ingediend; dat de verzoeker niet is aangeschreven in het kader van dit openbaar onderzoek, noch enig bezwaar heeft ingediend;

1.4. Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel de gevraagde bouwvergunning bij besluit van 29 augustus 1994 aan Paul KNAPEN verleent; dat dit het bestreden besluit is;

2. Ten gronde

2.1.1. Overwegende dat de verwerende partij een exceptie van laattijdigheid opwerpt betreffende het annulatieberoep dat de verzoeker op 5 januari 1995 heeft ingediend;

Overwegende dat de verwerende partij in essentie betoogt dat de bestreden bouwvergunning dateert van 29 augustus 1994, waarvan de verzoeker stelt pas kennis te hebben gekregen op 5 december 1994 en hij pas op 5 januari 1995 een annulatieberoep heeft ingediend; dat de verwerende partij daaraan toevoegt dat de verzoeker minstens sedert september 1994 kennis kon nemen van de bouwvergunning; dat de verwerende partij deze datum vooropstelt, omdat P. KNAPEN met de uitvoering der werken zou zijn begonnen, onmiddellijk na het verkrijgen van de bouwvergunning en omdat de verzoeker in de onmiddellijke nabijheid woont van het bouwterrein en zich bijgevolg van de aanvang der werken kon vergewissen; dat de verwerende partij tevens verwijst naar de procedure die de

verzoeker met anderen heeft gevoerd voor de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen, die is uitgemond in een besluit van 22 oktober 1994, in verband met de exploitatievergunning van P. KNAPEN; dat de verwerende partij uit deze procedure afleidt dat “de heer Van Geel zeer wel op de hoogte was van de geplande werkzaamheden en de aard van het op te richten gebouw” en dat “(...) de heer Van Geel in de procedure nopens de exploitatievergunning niet de enige beroeper (was) voor de Bestendige Deputatie, zodat hij zich met zijn 2 medeberoepers kon en heeft verstaan”; dat de verwerende partij besluit dat de verzoekende partij niet binnen een redelijke termijn gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om op het gemeentehuis kennis te nemen van de afgegeven bouwvergunning, zoals bepaald 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; dat zij in dit verband tevens verwijst naar het openbaar onderzoek dat werd gevoerd van 26 juli 1994 tot en met 18 augustus 1994 en naar de aanplakking op het terrein van P. KNAPEN van de “Bekendmaking (van een) bouwaanvraag”, op 26 juli 1994;

2.1.2. Overwegende dat de verzoeker de opgeworpen exceptie als volgt beantwoordt :
- de bouw van de car-wash werd aangevat begin december 1994,
- hij werd pas op 5 december 1994 in kennis gesteld van het besluit van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 22 oktober 1994 betreffende de exploitatievergunning van de car-wash;
- hij heeft onmiddellijk na 5 december 1994 inlichtingen ingewonnen op het gemeentehuis betreffende de verleende bouwvergunning en heeft huidig annulatieberoep ingediend binnen een termijn van zestig dagen na kennisname van het thans bestreden besluit,
- hij was niet op de hoogte van het openbaar onderzoek met betrekking tot de bouwaanvraag van P. KNAPEN;

2.1.3. Overwegende dat voor derden-belanghebbenden de termijn van zestig dagen bepaald in 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 ingaat op de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of er kennis konden van hebben, gebruik makend van de mogelijkheid die hen wordt geboden om ten gemeentehuize kennis te nemen van de verleende bouwvergunning, op basis van artikel 2 van voornoemd koninklijk besluit van 22 oktober 1971; dat op de derden-belanghebbenden, waartoe de verzoeker behoort, de verplichting rust

om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van het hen wettelijk toegekende inzagerecht; dat de redelijke termijn ingaat de dag waarop de derden-belanghebbenden, op basis van wat zij kunnen vaststellen op de plaats waar de vergunde bouwwerken worden uitgevoerd, zich ervan rekenschap dienen te geven dat voor deze werken een bouwvergunning is vereist, krachtens de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw en dat zij bijgevolg in redelijkheid moeten kunnen veronderstellen dat een vergunning is afgegeven;

Overwegende dat de partij die opwerpt dat de verzoeker eerder kennis had of had kunnen nemen van de verleende bouwvergunning hiervan de bewijslast draagt;

2.1.4. Overwegende dat het betoog van de verwerende partij zich beperkt tot de loutere bewering dat de bouwwerken onmiddellijk zijn begonnen na de afgifte van de bouwvergunning en dat de verzoeker, gelet op het feit dat hij samen met anderen een administratief beroep had ingesteld tegen de afgifte van de exploitatievergunning, hierdoor op de hoogte was van de geplande werken en van het openbaar onderzoek;

Overwegende dat de verwerende partij noch het ene, noch het andere bewijst, zodat de exceptie wordt verworpen;

2.2.1. Overwegende dat de verzoeker in een eerste middel de schending aanvoert van “artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 maart 1983 en artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 3 oktober 1984 betreffende de behandeling en openbaarmaking van bouwaanvragen”;

2.2.2. Overwegende dat de verzoeker in essentie aanvoert dat de vergunning van 30 mei 1994 tot wijziging van de verkavelingsvergunning oplegt dat “de bouwaanvraag (...) diende onderworpen te worden aan een (voorafgaandelijk) openbaar onderzoek”, dat hij eigenaar is “van het perceel gelegen naast de betrokken percelen” en dat hij geen schrijven heeft ontvangen zoals voorzien in artikel 1 van het besluit van 16 maart 1983 tot wijziging voor het Vlaamse Gewest, van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen, noch dat een dergelijk schrijven is verstuurd;

Overwegende dat artikel 6 van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 ten tijde van het bestreden besluit als volgt luidde :

> "§ 1. Zeven dagen na de afgifte van het ontvangstbewijs van de bouwaanvraag wordt gedurende een periode van vijftien dagen door het gemeentebestuur op de gewone plaatsen een bericht aangeplakt overeenkomstig het model van bijlage 2.
>
> Bovendien worden de eigenaars van de percelen gelegen binnen een omtrek van vijftig meter vanaf de perceelsgrenzen, binnen zeven dagen na de afgifte van het ontvangstbewijs, door het gemeentebestuur bij een ter post aangetekende brief of bij een individueel bericht tegen ontvangstbewijs in kennis gesteld van de bouwaanvraag. Indien het gaat om een bouwaanvraag, bedoeld in artikel 3bis, worden alleen de aanpalende eigenaars in kennis gesteld van de bouwaanvraag.
>
> Indien het gaat om een bouwaanvraag zoals bedoeld in artikel 3, 10/ en 11/ van dit besluit dan gebeurt de kennisgeving aan de eigenaars van de percelen gelegen binnen een omtrek van vijftig meter door de aanvrager zelf.
>
> § 2. Iedere belanghebbende, gedurende de periode van aanplakking, en de eigenaar die persoonlijk in kennis van de bouwaanvraag wordt gesteld binnen veertien dagen na ontvangst van de kennisgeving, kan schriftelijk zijn opmerkingen en bezwaren bij het college van burgemeester en schepenen indienen.
>
> Het college spreekt zich in een met redenen omklede beslissing uit over elk van de ingediende bezwaren en opmerkingen";

2.2.3. Overwegende dat de verwerende partij niet betwist dat de verzoeker niet individueel is aangeschreven; dat zij evenwel opwerpt dat de bepalingen van artikel 5 en 6 van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 niet van toepassing zijn, aangezien het vereiste van een voorafgaand openbaar onderzoek van de bouwaanvraag niet voortvloeit uit de bepaling van artikel 3 van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 doch wel uit de (gewijzigde) verkavelingsvergunning; dat de verwerende partij hieruit afleidt dat "een" openbaar onderzoek volstaat, dat niet noodzakelijk is georganiseerd op de wijze en volgens de termijnen bepaald door de artikelen 5 en 6 van het koninklijk besluit van 6 februari 1971.

Overwegende dat het vereiste van een voorafgaandelijk openbaar onderzoek van de bouwaanvraag in casu voortvloeit uit artikel 1, 2/ van de vergunning van 30 mei 1994 tot wijziging van de verkavelingsvergunning; dat dit artikel de bepalingen van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 niet uitdrukkelijk van toepassing maakt; dat het slechts oplegt dat de bouwaanvraag dient te worden onderworpen aan "een voorafgaandelijk openbaar onderzoek"; dat bij gebreke aan enige verduidelijking in voormeld besluit over de wijze waarop bedoeld "voorafgaandelijk openbaar onderzoek" dient te worden georganiseerd, moet worden aangenomen dat het de bedoeling van het college van burgemeester

en schepenen is geweest de regeling zoals vervat in het koninklijk besluit van 6 februari 1971 van toepassing te maken; dat er anders over oordelen overigens aanleiding zou zijn tot willekeur; dat bovendien het administratief dossier er geen twijfel over laat bestaan dat de gemeente -ongeacht of zij nu voor het overige artikel 6 van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 heeft willen toepassen of niet- toch minstens het principe van artikel 6 dat alle eigenaars van percelen gelegen binnen een bepaalde straal vanaf de grenzen van het bouwperceel individueel moeten worden aangeschreven, heeft willen toepassen; dat dit duidelijk blijkt uit het geheel van de stukken van het administratief dossier met betrekking tot de openbaarmaking van de bouwaanvraag en meer bepaald uit het plan met aanduiding van de in aanmerking te nemen omtrek ten opzichte van het bouwperceel, het uittreksel van de kadastrale legger en het ontwerp van individuele verwittiging dat uitdrukkelijk melding maakt van artikel 6 van het koninklijk besluit van 6 februari 1971;

2.2.4. Overwegende dat dient te worden onderzocht of de gemeente het principe -zoals hoger afgebakend- van artikel 6 dat zij zichzelf heeft opgelegd, ook correct heeft toegepast.

Overwegende dat uit het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij met het oog op het openbaar onderzoek aan de hand van een plan een bepaalde omtrek heeft vastgesteld gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel; dat bij dat plan een uittreksel van de kadastrale legger hoort, dat voor elk van de percelen gelegen binnen die omtrek de eigenaars vermeldt; dat deze personen door de verwerende partij individueel werden verwittigd van de bouwaanvraag;

Overwegende dat de verzoeker sinds 25 februari 1991 eigenaar is van de percelen nrs. 1285/c en 1285/e; Dat beide percelen duidelijk begrepen zijn binnen de op plan aangeduide omtrek; dat ook het uittreksel van de kadastrale legger er melding van maakt doch met dit verschil dat als eigenaars worden aangeduid, niet de verzoeker maar de vorige eigenaars, namelijk WOUTERS; dat ook de aangetekende zending uitgaande van het gemeentebestuur is gericht, niet aan de verzoeker, maar aan de vorige eigenaars, namelijk WOUTERS;

2.2.5. Overwegende dat bij het opsporen van de eigenaars van percelen een gemeentebestuur zich uiteraard in eerste instantie kan steunen op de gegevens van het kadaster; dat het bestuur zich daartoe evenwel niet mag beperken zeker niet wanneer er zoals in casu meer dan drie jaar zijn verlopen tussen het verwerven door

de verzoeker van de hoedanigheid van eigenaar van de percelen nrs. 1285/c en 1285/e op 25 februari 1991 en de opmaak van de lijst met gegevens van het kadaster op 12 juli 1994 die nog steeds melding maakt van de vorige eigenaars; dat het aan het bestuur toekomt om na te gaan of de gegevens van het kadaster wel voldoende actueel en volledig zijn, bijvoorbeeld door navraag te doen bij de hypotheek-bewaarder of de ontvanger van registratie- en successierechten; dat niet blijkt dat dergelijke controle zou gebeurd zijn; dat het gegeven dat de bouwaanvraag tevens is aangeplakt op het bouwperceel en op de gewone gemeentelijke plakplaatsen door de verwerende partij niet met goed gevolg kan worden ingeroepen teneinde het toegepaste principe van de individuele verwittiging niet zinledig te maken; dat het middel in de aangegeven mate gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 29 augustus 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel waarbij aan KNAPEN-LORNOY de voorwaardelijke bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een winkel en car-wash op een perceel gelegen te Geel, Rijn, kadastraal bekend sectie H, nr. 1303/l3(deel).

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 99,16 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vierentwintig september 2007, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

G. SCHEVENEELS. **J. BOVIN.**