

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 187.842 van 12 november 2008
in de zaak A. 155.087/X-12.028.**

In zake : Ben VAN HERCK,
wonende te 2980 ST. ANTONIUS-ZOERSEL,
Raymond Delbekestraat 371

tegen :

de gemeente ZOERSEL,
die woonplaats kiest bij
advocaat S. WENS,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Quinten Matsijlslei 34.

tussenkommende partij :

de b.v.b.a. ACCOVA,
die woonplaats kiest bij
advocaat C. SERVAIS,
kantoor houdende te 2600 ANTWERPEN,
Roderveldlaan 3.

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 Ben VAN HERCK op 17 augustus 2004 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 16 september 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel, waarbij aan de b.v.b.a. ACCOVA de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de uitbreiding van een woonhuis te St. Antonius-Zoersel, Raymond Delbekestraat 373, kadastraal bekend sectie L, nr. 416/e;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 21 oktober 2004 ingediend door de b.v.b.a. ACCOVA;

Gelet op de beschikking van 1 december 2004 die de tussenkomst van de b.v.b.a. ACCOVA toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd
F. DE BUEL;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gezien het verzoek tot voortzetting van de verzoeker;

Gezien de laatste memorie van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 13 maart 2008 waarbij de
terechtzingting bepaald wordt op 25 april 2008;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat L. MOREAU, die loco
advocaat S. WENS verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat
Ph. VAN WESEMAEL, die loco advocaat C. SERVAIS verschijnt voor de
tussenkommende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste
auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1.1. In het verzoekschrift stelt de verzoeker met betrekking tot de
ontvankelijkheid het volgende:

“(2) een afschrift van de bestreden beslissing van de gemeente Zoersel niet
is bijgevoegd, omdat het bevoegd gemeentepersoneel geen toelating heeft dit
aan ‘derden’ ter beschikking te stellen.

(3) artikel 4 van het procedurereglement van de administratie van de Raad
van State gerespecteerd wordt, omdat ik pas op 13 juli 2004 in kennis werd
gesteld van het feit dat bekendgemaakte ‘uitbreiding van woonhuis’ uitsluitend
bijkommende kantoren omvat voor de uitbreiding van een accountant kantoor. Ik
werd hiervan op de hoogte gebracht tijdens de zitting tot verzoek minnelijke
schikking op het Vredegerecht (referte rolnummer 04D395,
repertoriumnummer 2382/2004) op 13 juli 2004. Vóór 13 juli was ik uitsluitend
geïnformeerd door de misleidende formulering van de bekendgemaakte

vergunning als ‘uitbreiding van een woonhuis’. Pas recent werd ik geconfronteerd met de realiteit van de uitbreiding, namelijk de uitbreiding van een zakenkantoor. Het verzoek tot minnelijke schikking werd door mij ingediend omdat de architectuur van de zogenaamde woninguitbreiding geenszins overeenstemt met het residentiële karakter van het domein, en de hele verkaveling”.

1.2. De verwerende partij werpt de exceptie van laattijdigheid van het beroep op:

“Zoals blijkt uit het inleidend verzoekschrift dateert de bestreden beslissing reeds van 16 september 2002.

Volgens de gegevens overgemaakt door tussenkomende partij werd in november 2003 een aanvang genomen met de werken, in januari 2004 zou het huis al onder dak zijn geweest.

Het is duidelijk dat verzoekende partij, die woonachtig is naast het verbouwde pand, ruimschoots in de mogelijkheid is geweest om tijdig informatie in te winnen bij de diensten van verwerende partij, hierbij gebruikmakend van zijn recht het stedenbouwkundig dossier in te zien en kopieën ervan te vragen.

Het is tevens de vaste rechtspraak van Uw Hoge Raad dat éénieder dewelke meent in zijn belangen te zijn geschaad, het nodige dient te doen om zijn rechten te vrijwaren.

De beroepen tot nietigverklaring bij de Raad van State moeten op straffe van niet ontvankelijkheid worden ingesteld binnen de 60 dagen nadat de bestreden beslissing werd bekend gemaakt of betekend. Indien ze noch bekend gemaakt, noch betekend moet worden gaat de termijn in met de dag waarop verzoeker er kennis van had.

Het is de vaste rechtspraak van Uw Hoge Raad dat verzoeker zich binnen een redelijke termijn diende te informeren over de rechtsmiddelen welke ter zijner beschikking staan.

Het is tevens vaste rechtspraak dat verzoeker in voorkomend geval zelf voldoende alertheid moet betonen en binnen een redelijke termijn de nodige stappen moet ondernemen om van de bestreden beslissing kennis te krijgen.

(...)

Het verzoekschrift is onontvankelijk *ratione temporis*”.

1.3. De verzoeker dupliceert wat volgt:

“Zoals vermeld in verzoekschrift tot nietigverklaring van de omstreden bouwvergunning, werd verzoekende partij tijdens de zitting van 13 juli 2004 pas in kennis gesteld dat de uitbreiding van de gebouwen uitsluitend additionele kantoorruimte inhield voor expansie/exploitatie van een omvangrijk accountant-kantoor met een personeelsbestand van een 10-tal personen.

De vroeger bekendgemaakte bouwvergunning ‘Uitbreiding van woonhuis’ was in deze zin onvolledig en misleidend om de nodige acties vroeger te initiëren.

Overigens behoort het tot de verantwoordelijkheid van verwerende partij de eigenaars van aanpalende percelen in kennis te stellen indien een bouwaanvraag afwijkt van de originele en geldende verkavelingsvoorwaarden.

Verzoekende partij stelt in deze verwerende partij in gebreke.

Verzoekende partij heeft tijdig na verhoogde dakafwerking nieuwbouw initiatief genomen voor minnelijke schikking in juni 2004 via Vredegerecht te Zandhoven en dit na enkele voorafgaande persoonlijke contacten met de bedrijfsleider van B.V.B.A. Accova.

Het verzoekschrift blijft ontvankelijk *ratione temporis*”.

1.4. De tussenkomende partij stelt het volgende:

“1.

De beroepen tot nietigverklaring bij de Raad van State moeten op straffe van niet ontvankelijkheid worden ingesteld binnen de 60 dagen nadat de bestreden beslissing werd bekend gemaakt of betekend. Indien ze noch bekend gemaakt, noch betekend moet worden gaat de termijn in met de dag waarop verzoeker er kennis van had.

Volgens een vaste rechtspraak van uw Hoge Raad dienen bouwvergunningen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend te worden.

Voor derden belanghebbenden gaat de termijn van zestig dagen in met de dag waarop zij kennis hebben van de bouwvergunning of ervan kennis konden hebben, gebruik makend van de aan hen wettelijk geboden mogelijkheid om er op het gemeentehuis inzage van te nemen.

(..) het (mag) 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 het welk voorkomen moet worden dat de gelding van administratieve beslissingen te lang onzeker blijft en dat aan 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, anderzijds, brengen mee 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 geboden wordt om op het gemeentehuis kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven bouwvergunning.

Eens die redelijke termijn verstreken, neemt de termijn van zestig dagen om een annulatieberoep in te dienen een aanvang.

(...)

2.

Voornoemde verplichting voor iedere ‘derde’ om binnen een redelijke termijn het bouwdoossier om het gemeentehuis in te zien is absoluut.

(...)

Verzoeker lijkt nu te stellen dat deze verplichting in casu niet voor hem gold omdat hij tot 13 juli 2004 uitsluitend geïnformeerd was ‘door de misleidende formulering van de bekendgemaakte vergunning als ‘uitbreiding van een woonhuis’”.

Deze bewering is in de eerste plaats onwaar (zie verder).

Belangrijker is dat deze bewering vooral niet ter zake doet, omdat de redelijke termijn ingaat vanaf het ogenblik dat de derde kennis had van de vergunning.

Dat verzoeker kennis had van het bestaan van de vergunning, geeft hij zelf uitdrukkelijk toe, aangezien hij aangeeft 'misleid' te zijn geweest door de 'bekendgemaakte vergunning'.

Met andere woorden : wat verzoeker al dan niet terecht dacht over de (inhoud van de) vergunning is niet relevant; aangezien hij - gelet op de bekendmaking (in het najaar 2002 !!!) - effectief kennis had van het bestaan van de vergunning, had verzoeker het bouwdoossier moeten gaan inkijken.

Het enkele feit dat hij dit toen niet gedaan heeft binnen een redelijke termijn of dit wel heeft gedaan, maar niet tijdig een annulatieberoep heeft ingediend, volstaat op zich voor de onontvankelijkheid ratione temporis.

3.

Het staat dus vast dat verzoeker de verplichting had om zich - ook in geval van een bouwvergunning in het kader van een geldige verkaveling - te informeren bij het gemeentebestuur.

In casu staat het vast dat de redelijke termijn om kennis te nemen van de vergunning verstreken is.

3.1.

De bestreden beslissing dateert van 16 september 2002. Deze beslissing wordt dan op het perceel zelf bekendgemaakt.

Verzoeker geeft - zoals hoger reeds aangegeven - zelf aan dat deze bekendmaking is gebeurd en staat het dus vast dat zij van het bestaan van de vergunning kennis had in de loop van het najaar 2002.

3.2.

Reeds op 18 augustus 2003 werd de start van de bouwwerken aan het gemeentebestuur gemeld door tussenkomende partij en werd door haar kennisgenomen van de onderrichtingen terzake van de gemeente.

Het staat in elk geval vast dat de start van de verbouwing, zoals gevraagd door verwerende partij, werd bekend gemaakt door het aanbrengen van een affiche op de eikenboom vooraan het perceel, m.a.w. op een duidelijk zichtbare plaats.

Dit blijkt ondermeer uit foto's daterend van 24 maart 2003 zoals deze zijn opgenomen in het schattingsverslag (...).

Op dat ogenblik waren trouwens de voorbereidende grondwerken, achter het bestaande gebouw, reeds aan de gang.

Hieruit blijkt dat verzoeker vanaf maart 2003 kennis moest hebben van de verbouwing.

3.3.

Indien verzoeker nu stelt dat hij bij deze bekendmakingen 'misleid' is geweest, is dit niet relevant (zie hoger), in elk geval niet juist : zowel de aanvraag als de plannen vermelden uitdrukkelijk 'verbouwen en uitbreiding kantoorruimte en woning'. Uiteraard blijkt ook uit de plannen zelf overduidelijk dat de verbouwing tevens een uitbreiding van de (reeds) bestaande kantoorruimte inhield. Een eenvoudige inzage door verzoeker van het bouwdoossier was dus voldoende geweest om dit te weten.

Zoals hoger aangetoond had verzoeker de plicht om zich - vanaf de bekendmaking van de vergunning - te informeren en de aanvraag respectievelijk de vergunning op het gemeentehuis in te kijken vanaf het ogenblik dat hij van het bestaan van de aanvraag respectievelijk vergunning kennis had.

Bovendien wist verzoeker als aanpalende buur dat er reeds vóór de aanvraag in het betreffende gebouw een accountantskantoor was ; hij kon en moest dus weten - zelfs zonder het bouwdoossier in te kijken - dat een aanvraag respectievelijk vergunning onder meer op een uitbreiding met kantoorruimten betrekking had.

3.4.

Verder staat het vast dat de bouwwerken reeds in november 2003 zijn gestart en dat het huis in januari in 2004 'onder dak' was.

Met andere woorden : begin 2004 waren de werken reeds dermate gevorderd, dat verzoeker de aard en de omvang ervan, inclusief de aanwezigheid van nieuwe kantoorruimten, zelf heeft kunnen vaststellen.

3.5.

Verzoeker blijft - in strijd met alle bovenstaande elementen - beweren dat hij pas op 13 juli 2004 op de zitting van het Vredegerecht te Zandhoven kennis kreeg van 'de uitbreiding van een zakenkantoor'.

Het is duidelijk dat verzoeker de bedoelde verzoeningsprocedure bij de Vrederechter heeft ingeleid in een (doorzichtige) poging om de laattijdigheid van zijn annulatieberoep te verdoezelen.

Verzoeker stelt zelf dat hij op 29 juni 2004 tussenkomende partij oproep(t) in verzoening bij de Vrederechter te Zandhoven wegens 'hinder uitbreiding woninggebouw voor aanpalende kavel' of nog 'omdat de architectuur van de zogenaamde woninguitbreiding geenszins overeenstemt met het residentiële karakter van het domein, en de hele verkaveling'.

Deze argumenten zijn precies een samenvatting van de middelen die verzoeker thans voor uw Hoge Raad opwerpt.

Anders gesteld : verzoeker kende reeds lang vóór de verzoeningsprocedure bij de vrederechter de inhoud en impact van de bouwvergunning.

4.

Hoger is afdoende aangetoond dat verzoeker effectief kennis had van de vergunning en de werken vanaf najaar 2002 respectievelijk vanaf maart, minstens november 2003.

Verzoeker is ruimschoots in de mogelijkheid geweest om tijdig informatie in te winnen bij de diensten van verwerende partij, hierbij gebruikmakend van haar recht het bouwdoossier in te zien en kopieën ervan te vragen.

Het is bovendien duidelijk dat verzoekende partij, die woont naast het verbouwde pand en dus - gelet op de voortschrijdende werken en dus zelfs zonder inzage van het bouwdoossier - effectief kennis had sedert januari 2004 van de omvang, aard en draagwijdte van de verbouwing, met name van het feit dat deze ook de uitbreiding van de (reeds bestaande) kantoorruimte betrof.

Tussen de bekendmaking van de vergunning (september 2002), de voorbereidende grondwerken (maart 2003), de aanvang van de bouwwerken (november 2003) en het inleidend verzoekschrift (einde augustus 2004) liggen respectievelijk 22, 16 en 9 maanden, zodat het duidelijk is dat de redelijke termijn om kennis te nemen van de bouwvergunning én de daaropvolgende vervaltermijn van 60 dagen ruimschoots zijn overschreden.

Het verzoekschrift is derhalve onontvankelijk ratione temporis".

1.5. In de laatste memorie verwijst de verzoeker naar de memorie van wederantwoord.

2. Stedenbouwkundige vergunningen dienen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend te worden. Voor derden belanghebbenden gaat de termijn van zestig dagen om een annulatieberoep in te stellen in met de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of ervan kennis konden hebben, gebruik makend van de hun door artikel 2 van het toentertijd geldende koninklijk besluit van 22 oktober 1971 tot uitvoering van artikel 63 van de stedenbouwwet geboden

mogelijkheid om er ten gemeentehuize inzage van te nemen. Iedere derde die kennis heeft van vergunningsplichtige bouwwerken, moet daarbij de nodige diligentie aan de dag leggen om van die vergunning kennis te nemen. Het mag 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 administratieve beslissingen te lang onzeker blijft en dat aan artikel 4 van de procedureregeling met betrekking tot de beroepstermijn 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 bouwvergunning en die het bestaan van die vergunning moet vermoeden, toentertijd de verplichting had om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de mogelijkheid die hem door voormeld artikel 2 werd geboden om ten gemeentehuize kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning. Eens die redelijke termijn is verstreken neemt de termijn van zestig dagen om een annulatieberoep in te dienen een aanvang. De beroepstermijn van zestig dagen gaat in op het ogenblik dat een verzoeker een voldoende kennis heeft van het bestaan, de aard en de draagwijdte van een vergunning en niet op het ogenblik waarop hij kennis neemt van het griefhoudend karakter ervan.

De verzoeker betwist niet dat de werken een aanvang hebben genomen in november 2003. Vanaf dat ogenblik kwam het hem toe binnen een redelijke termijn inzage te gaan nemen van de vergunning, zodat hij de precieze draagwijdte ervan kon vernemen. Hij heeft dit niet gedaan. Zijn argumentatie met betrekking tot de wijze van formulering van de bekendgemaakte vergunning is dan ook niet dienstig.

Het beroep is laattijdig ingesteld. De exceptie van niet-ontvankelijkheid is gegrond.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoeker.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twaalf november 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.