RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 191.545 van 17 maart 2009
in de zaak A. 190.644/X-13.994.

In zake : Maria VANVELTHOVEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat R. HENS,
kantoor houdende te 2930 BRASSCHAAT,
Bredabaan 161, bus 1

tegen :

de gemeente KALMTHOUT,
die woonplaats kiest bij
advocaten H. SEBREGHTS en F. SEBREGHTS,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 27.

tussenkomende partij :

de n.v. URLICO,
die woonplaats kiest bij
advocaten A. CAEYMAEX en D. DOBSON,
kantoor houdende te 2610 WILRIJK,
Prins Boudewijnlaan 177-181.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Maria VANVELTHOVEN op 8 december 2008 heeft ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vordert van het besluit van 1 september 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout waarbij aan de n.v. URLICO de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de afbraak van een woning en handelspand en de bouw van appartementen en een commerciële ruimte op percelen gelegen te Kalmthout, Kapellensteenweg/Heidestatieplein, kadastraal bekend sectie F, nrs. 6/K/8, 6/R/10, 6/D/14 en 6/C/14;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 9 februari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 20 februari 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaat H. VERMEIREN, die loco advocaat R. HENS verschijnt voor de verzoekster, van advocaat H. SEBREGHTS, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat D. DOBSON, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. <u>Rechtspleging</u>.

Met een verzoekschrift van 24 december 2008 heeft de n.v. URLICO gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. <u>Feiten</u>

2.1. De verzoekster is eigenaar en bewoonster van de woning aan de Heidestatiestraat 1 te Kalmthout.

2.2. Op 26 juni 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de n.v. URLICO bij het gemeentebestuur van Kalmthout een aanvraag in om een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor de afbraak van een woning en handelspand en de bouw van 21 appartementen en een commerciële ruimte alsmede 22 autostaanplaatsen op percelen gelegen te Kalmthout aan de Kapellensteenweg/Heidestatieplein, kadastraal bekend sectie F, nrs. 6/K/8, 6/R/10, 6/D/14 en 6/C/14. Het bouwterrein paalt rechts aan het perceel van de verzoekster. Het bouwterrein is overeenkomstig het bij het koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan Turnhout gelegen in woongebied. Het bouwterrein is

binnen het gebied van het op 25 mei 1998 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Draka Polva' gelegen.

2.3. Op 1 september 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van Kalmthout de gevraagde vergunning. Dit is het bestreden besluit.

2.4. Op 5 september 2008 stuurt de raadsman van de verzoekster een brief naar de tussenkomende partij, waarin het volgende wordt gesteld :

> "Ik vernam van de gemeente Kalmthout dat u van plan bent een appartementsgebouw op te richten naast de woning van cliënte.
> Cliënte is een 80-jarige dame die de laatste tijd reeds bijzonder veel hinder ondervindt van de werken aan de andere kant van haar woning, werken uitgevoerd door bouwonderneming Jos Dejongh.
> Cliënte heeft mij dan ook gevraagd na te gaan in welke mate de geplande bouwwerken door uw firma bijkomend hinder zullen veroorzaken.
> Desgevallend zou cliënte zelfs bereid zijn haar woning te verkopen, aangezien zij enorm opziet tegen de hinder die hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt zou worden door de geplande werken.
> Kan u mij berichten of er vanwege uw firma interesse zou zijn om de woning van cliënte aan te kopen?
> Zo niet had ik van u graag vernomen in welke mate de hinder ten opzichte van mijn cliënte tot een absoluut minimum beperkt zou kunnen worden".

3. <u>Ontvankelijkheid</u>

3.1. Standpunt van de verzoekster

In haar verzoekschrift stelt de verzoekster hetgeen volgt:

> "Verzoekster heeft op haar verzoek dd. 24 oktober 2008 kennis gekregen van het bestreden besluit op 19 november 2008 per schrijven van de gemeente Kalmthout dd. 12 november 2008.
> Overeenkomstig de rechtspraak van de Raad van State beschikt de alerte burger over een zgn. redelijke termijn van ca. 15 dagen om kennis te nemen van de motieven van een vergunningsbeslissing.
> Deze redelijke termijn neemt aanvang wanneer de verzoekende partij redelijkerwijze mocht verondersteld worden kennis te hebben gekregen van het feit dat een vergunning verleend werd.
> Het is pas na aanvang van deze redelijke termijn dat de termijn van 60 dagen om beroep in te dienen bij de Raad van State aanvangt.
> (...)
> In casu kwam het verzoekster ter ore dat er een vergunning zou zijn verleend waarna onmiddellijk door haar raadsman op 24 oktober 2008 een kopie van de vergunning werd opgevraagd.
> Het verzoekschrift is dan ook tijdig".

3.2. Exceptie van de tussenkomende partij

De tussenkomende partij werpt de volgende exceptie op:

"1.
Verzoekende partij, mevrouw Vanvelthoven, houdt in haar verzoekschrift voor als zou zij pas op 19/11/08 (middels schrijven van de gemeente Kalmthout dd. 12/11/08) kennis gekregen hebben van de op 1 dan wel 3 september 2008 door de gemeente Kalmthout verleende vergunning aan NV Urlico.
Artikel 4, derde lid, van het procedurereglement bepaalt :
' ...
De beroepen bedoeld in artikel 14, §1 en 3, van de gecoördineerde wetten verjaren zestig dagen nadat de bestreden akten, reglementen of beslissingen werden bekendgemaakt of betekend. Indien ze noch bekendgemaakt noch betekend dienen te worden, gaat de termijn in met de dag waarop de verzoeker er kennis van heeft gehad.
...'
Conform de rechtspraak van Uw Raad begint de termijn van 60 dagen te lopen :
OFWEL van zodra de betrokkene / verzoekende partij een voldoende kennis heeft van het bestaan, de aard en de draagwijdte van de beslissing
OFWEL van zodra de betrokkene / verzoekende partij kennis heeft kunnen nemen van de bestreden beslissing
2.
Vooreerst weet mevrouw Vanvelthoven reeds langer dan 1,5 jaar dat NV Urlico doende is een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen vanwege de gemeente Kalmthout voor het oprichten van een appartementsgebouw.
Dienaangaande heeft NV Urlico immers een gesprek gehad met de dochter van mevrouw Vanvelthoven waarbij NV Urlico verzocht werd een bod te doen op de woning van mevrouw Vanvelthoven teneinde haar toe te laten te verhuizen. Dit bod werd aan de dochter van mevrouw Vanvelthoven overgemaakt op 08/02/07 (...).
3.
Vervolgens is het eerder 'toevallig' te noemen dat mevrouw Vanvelthoven precies in de week van het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning door NV Urlico, een schrijven gedateerd op 05/09/08 aan NV Urlico laat verzenden door toedoen van haar raadsman met volgende inhoud (...) :
'...
Ik vernam vanwege de gemeente Kalmthout dat u van plan bent een appartementsgebouw op te richten naast de woning van cliënte.
...
Cliënte heeft mij dan ook gevraagd na te gaan in welke mate de geplande bouwwerken door uw firma bijkomende hinder zullen veroorzaken.
Desgevallend zou cliënte zelfs bereid zijn haar woning te verkopen, aangezien zij enorm opziet tegen de hinder die hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt zou worden door de geplande werken.
...
Zo niet had ik van u graag vernomen in welk mate de hinder ten opzichte van mijn cliënte tot een absoluut minimum beperkt zouden kunnen worden.'
Uit dit schrijven blijkt overduidelijk dat (1) de raadsman contact opnam met de gemeente Kalmthout en (2) dat er kennis was van het gegeven dat een appartementsgebouw opgericht zal worden door NV Urlico (niet 'zou' want de

raadsman spreekt duidelijk van het van plan zijn zonder enig voorbehoud noch verwijzing naar een nog te verkrijgen stedenbouwkundige vergunning)

Er kan dan ook onmogelijk voorgehouden worden als zou de raadsman van mevrouw Vanvelthoven op 05/09/08 geen kennis gehad hebben van het gegeven dat de stedenbouwkundige vergunning verleend werd.

4.

Tenslotte blijkt overduidelijk uit de verklaringen aangereikt door Dhr. Oerlemans (wonende te Heidestatiestraat 15 - (...)), Dhr. Jan Deleu (dierenarts - Heidestatiestraat 12 - (...)) en Dhr. Ghyoot (optieker - Heidestatiestraat 12 - (...)) dat op 21/09/08 tijdens de straatfeesten / Opendeurdagen van de Heidestatiestraat de panden waar het project zou komen (Residentie Dali genaamd en op de voormalige site van de Aldi) overduidelijk affiches / doeken /aankondigingen gehangen / aangeplakt werden waaruit opgemaakt kon worden dat het project te koop aangeboden werd aan het grote publiek middels tussenkomst van Kemp Immo.

Middels deze aankondigingen/ affiches naast haar woning wist minstens kon mevrouw Vanvelthoven weten dat de stedenbouwkundige vergunning door NV Urlico verkregen was.

Immers is het een makelaar verboden publiciteit te voeren voor verkopen waarvoor nog geen stedenbouwkundige vergunning verkregen werd.

Dient hierbij nog vermeld dat de dochter van mevrouw Van Velthoven de week na de straatfeesten inlichtingen over het project is gaan inwinnen bij makelaar Kemp Immo (...).

Kortom, op basis van bovenstaande feitelijkheden kan onmogelijk ernstig volgehouden worden door verzoekende partij als zou zij maar op 19 november 2008 kennis gekregen hebben van het gegeven als zou NV Urlico een stedenbouwkundige vergunning verkregen hebben.

Mevrouw Vanvelthoven, minstens haar raadsman, moet op 5 september 2008 dan wel uiterlijk in de week na 21 september (datum straatfeesten en aankondigingen) kennis gehad hebben van het verleend zijn van de stedenbouwkundige vergunning, minstens kon zij deze kennis hebben.

Zelfs als zou aan mevrouw Vanvelthoven nog een redelijke termijn van 10 dagen gegund worden na de straatfeesten om kennis te kunnen nemen van de verleende stedenbouwkundige vergunning, dan is de termijn ingegaan op 2 oktober 2008 (zijnde al bijna een maand na het schrijven van haar raadsman - (...)) om vervolgens 60 dagen later te verjaren conform artikel 4, derde lid, van het procedurereglement.

De vordering tot schorsing en nietigverklaring uitgaande van verzoekende partij, mevrouw Vanvelthoven, dient dan ook onontvankelijk te worden verklaard wegens verjaring (art. 4, derde lid, van het procedurereglement)".

3.3. Beoordeling van de exceptie

3.3.1. De bestreden stedenbouwkundige vergunning diende noch bekendgemaakt, noch aan derden 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 bestuursrechtspraak van de Raad van State, de beroepstermijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop de verzoekende partijen er kennis van hebben gehad of geacht moeten worden er kennis van te hebben gehad.

Het mag evenwel niet in de macht van een potentiële verzoekende partij liggen, wanneer zij in de mogelijkheid is kennis te nemen van de bestuurshandeling die zij 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 de 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, brengen mee dat degene die meent te worden benadeeld door een stedenbouwkundige vergunning en die het bestaan van die vergunning moet vermoeden, de verplichting heeft om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de hem ter beschikking staande middelen om kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning.

Eens die redelijke termijn verstreken, neemt de termijn van 60 dagen om een annulatieberoep in te dienen, een aanvang.

3.3.2. Uit de brief van 5 september 2008 aan de tussenkomende partij blijkt dat de verzoekster reeds op dat ogenblik inlichtingen had gekregen van de gemeente Kalmthout die er haar hadden moeten toe bewegen zich te informeren over de bestreden vergunning. Ze heeft echter pas op 24 oktober 2008 bij het gemeentebestuur “een kopie van de vergunning opgevraagd”. Zodoende heeft zij niet diligent gehandeld. De exceptie is gegrond.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

<u>Artikel 1</u>.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. URLICO in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zeventien maart 2009, door :

de H.	J. CLEMENT,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

S. DE CLERCQ. **J. CLEMENT.**