

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.**

**A R R E S T**

**nr. 197.422 van 28 oktober 2009  
in de zaak A. 142.174/X-11.588.**

In zake :        1. Joseph ESKENS,  
                     2. Josée Marie DE WINTER,  
                     die woonplaats kiezen bij  
                     advocate I. EXELMANS,  
                     kantoor houdende te 3290 DIEST,  
                     Schellekensberg 28

tegen :

de gemeente SCHOTEN,  
die woonplaats kiest bij  
advocaat H. SEBREGHTS,  
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,  
Mechelsesteenweg 27.

tussenkomen de partij :

Annelies PEETERMANS,  
die woonplaats kiest bij  
advocaat W. NACKAERTS,  
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,  
Amerikalei 31.

---

**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 Joseph ESKENS en Josée Marie DE WINTER op 27 september 2003 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 24 juni 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten, waarbij aan Annelies PEETERMANS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot afbraak van een bestaande bungalow en het oprichten van een eengezinswoning aan de Schotenhofdreef 57 te Schoten, kadastraal bekend sectie D, nr. 255/c5;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 4 december 2003 ingediend door Annelies PEETERMANS;

Gelet op de beschikking van 6 februari 2004 die de tussenkomst van Annelies PEETERMANS toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op de beschikking van 1 december 2006 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 laatste memories;

Gelet op de beschikking van 29 april 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 5 juni 2009;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat O. VERHULST, die loco advocaat H. SEBREGHTS verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat T. EYSKENS, die loco advocaat W. NACKAERTS verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

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

## **OVERWEEGT WAT VOLGT :**

### **1. De feiten**

1.1. De verzoekende partijen zijn de eigenaars en de bewoners van de woning gelegen aan de Schotenhofdreef 59 te Schoten.

1.2. Op 14 januari 2003 wordt aan de tussenkomende partij een voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 afgeleverd voor een gesloten bebouwing aan de Schotenhofdreef 57 te Schoten, op een perceel kadastraal bekend

sectie D, nr. 255/c5. Dit is het perceel links palend aan het perceel van de verzoekende partijen.

1.3. Op 20 januari 2003 dient de tussenkomende partij een aanvraag in tot de afbraak van een bungalow en het oprichten van een eengezinswoning op voornoemd perceel.

1.4. Van 2 februari 2003 tot 3 maart 2003 wordt een eerste openbaar onderzoek georganiseerd.

Gedurende het openbaar onderzoek wordt een bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen. Dit bezwaar luidt als volgt:

“Acht jaar geleden deed ik een aanvraag tot bouwen van een woning op het adres Schotenhofdreef 59. Ik moest halfopen bebouwing bouwen omdat in onze straat alles in dezelfde bouwstijl moest en op één lijn moest komen. Nu heb ik het moeilijk met de bouwaanvraag voor het pand n/ 57. Daar komt geen halfopen bebouwing en de muur die werd opgetrokken komt vlak voor mijn halfopenbebouwing zodat hij alle licht in mijn living en garage gaat wegnemen. Ik zou dan terugvallen naar de jaren '50. Toen moest ook de ganse dag het licht in huis branden. Ik hoop dat U met die problemen rekening zult houden en dank bij voorbaat”.

1.5. Op 10 april 2003 wonen de verzoekende partijen een vergadering bij met het gemeentebestuur van Schoten waarop het bezwaar van de verzoekende partijen wordt besproken. Na dit overleg worden de plannen van de tussenkomende partij aangepast in die zin dat de voorziene garage aan de perceelsgrens met de verzoekende partijen wordt vervangen door een carport.

1.6. Op 16 mei 2003 dient de tussenkomende partij een aanvraag in tot de afbraak van een bungalow en het oprichten van een eengezinswoning op het voormeld kadastraal perceel.

1.7. Van 16 mei 2003 tot 14 juni 2003 wordt een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd. De verzoekende partijen dienen opnieuw een bezwaarschrift in. Dit bezwaarschrift stelt:

“Na ons overleg waren wij op het punt gekomen om een karpoeelinggebouw te overwegen op het pand Schotenhofdreef 57. Na enige dagen zegde mijn buur mij dat hij de karpoeeling op latere datum mocht dicht maken van de gemeente. Ik vraag nu ook dringend wie de schade aan mijn grond en gebouw halfopenbebouwing zal vergoeden. Ik kan mijn buurman niet vertrouwen en zag dan ook alle medewerking hiermede af. Heel de straat weet toch al dat met de bouw binnen 5 weken zal begonnen worden. Ik hoop van Uwentwege nog nieuws hierover te mogen ontvangen”.

1.8. Op 24 juni 2003 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten aan de tussenkomende partij de bestreden vergunning.

## **2. De ontvankelijkheid**

### **2.1. Exceptie wegens laattijdigheid**

2.1.1. Zowel de verwerende partij als de tussenkomende partij voeren een exceptie van onontvankelijkheid wegens laattijdigheid aan, vermits de stedenbouwkundige vergunning van 24 juni 2003 “begin juli 2003” werd aangeplakt, terwijl het verzoekschrift door de verzoekende partijen slechts op 27 september 2003 werd ingediend.

Ter staving van deze stelling wordt een verklaring van 30 november 2003 van de wijkagent toegevoegd, waarin onder meer wordt gesteld:

“(U)it onze controle in uw wijk, hebben wij bemerkt dat het uithangbord er reeds begin juli '03 stond en dat de werken een aanvang namen enkele weken later”.

Tevens voeren de verwerende partij en de tussenkomende partij aan “dat uit het bezwaar van 3 juni 2003 (...) blijkt dat de (verzoekende partijen) wisten dat een vergunning ging verleend worden”, vermits in het bezwaar wordt gesteld dat “heel de straat toch al weet dat met de bouw binnen 5 weken zal begonnen worden”.

Verder wordt ook de brief van 28 juli 2003 van de raadsman van de verzoekende partijen geciteerd om aan te tonen dat de verzoekende partijen op dat ogenblik wisten dat een bouwvergunning was verleend. In die brief wordt onder meer gesteld:

“Ik word geraadpleegd door uw bureaus, de Heer en Mevrouw Joseph ESKENS - DE WINTER, naar aanleiding van de bouwvergunning die u vanwege de gemeente Schoten hebt bekomen”.

2.1.2. De verzoekende partijen repliceren dat zij op 28 juli 2003 een afschrift van de bestreden beslissing gevraagd hadden, hetwelk zij hebben ontvangen op 31 juli 2003, zodat het annulatieberoep van 27 september 2003 tijdig werd ingediend.

2.1.3. 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 vandien.

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, bijvoorbeeld van de mogelijkheid die hem door het toentertijd geldende 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 werd geboden om ten gemeentehuize 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.

Het is zaak van de partij die aanvoert dat het beroep laattijdig is, het bewijs te leveren van het tijdstip waarop de verzoekende partijen kennis hadden of konden hebben van de mogelijke afgifte van de bestreden vergunning, bijvoorbeeld door aan te tonen wanneer de kwestieuze werken werden aangevat.

Het is dan weer zaak van de verzoekende partijen in voorkomend geval aan te tonen dat zij binnen de redelijke termijn, via de geëigende middelen de nodige inlichtingen over de bestreden vergunning hebben proberen in te winnen.

2.1.4. De verwerende partij en de tussenkomende partij voeren aan dat, vermits begin juli 2003 werd overgegaan tot aanplakking, de verzoekende partijen op dat ogenblik reeds kennis hadden of dienden te hebben van het bestaan van de vergunning. Zij steunen zich hiervoor op de hogervermelde verklaring van de wijkagent. Bijgevolg menen de verwerende partij en de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen door slechts op 28 juli 2003 een afschrift te vragen, niet binnen een redelijke termijn gebruik hebben gemaakt van hun inzagerecht.

In dit verband dient vooreerst te worden vastgesteld dat een verklaring aangaande de aanplakking van een vergunning, opgesteld ter ondersteuning van de exceptie wegens laattijdigheid, niet als een sluitend bewijskrachtig en controleerbaar gegeven kan worden beschouwd om aan te tonen dat de verzoekende partijen op een welbepaald ogenblik kennis hadden of dienden te hebben van het bestaan van de bouwvergunning.

Bovendien bevat de betrokken verklaring geen exacte datum van aanplakking. De stelling dat “begin juli 2003” de vergunning werd aangeplakt, vermag dan ook geenszins aan te tonen dat de verzoekende partijen niet binnen een redelijke termijn gebruik zouden hebben gemaakt van hun inzagerecht.

Voor zover de verzoekende partijen in hun bezwaar van 3 juni 2003 schrijven dat “heel de straat weet dat binnen de 5 weken met de werken zal begonnen worden”, dient te worden vastgesteld dat dit evenmin aantoont dat de verzoekende partijen vóór 28 juli 2003 kennis hadden van de vergunning van 24 juni 2003.

Het indienen van een bezwaarschrift, het aanschrijven van de gemeente of het zich bevragen bij de technische dienst toont enkel aan dat de verzoekende partijen het verloop van de aanvraag op de voet volgden, doch niet dat zij kennis hadden van het tijdstip waarop de bouwvergunning zou worden verleend.

Het schrijven van 28 juli 2003 van de raadsman van de verzoekende partijen waarbij een afschrift wordt gevraagd van de bestreden vergunning toont evenmin aan dat de verzoekende partijen niet binnen een redelijke termijn gebruik zouden hebben gemaakt van hun inzagerecht.

2.1.5. Er dient derhalve te worden besloten dat niet wordt aangetoond dat de verzoekende partijen vóór 28 juli 2003 kennis hadden van de bestreden vergunning of dat zij het beroep hebben ingesteld meer dan 60 dagen na het verstrijken van de onder punt 2.1.3 hierboven bedoelde redelijke termijn.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

## 2.2. Exceptie wegens gebrek aan belang

Zowel de verwerende partij als de tussenkomende partij voeren een gebrek aan belang aan in hoofde van de verzoekende partijen.

De verwerende partij en de tussenkomende partij betwisten niet dat het perceel van de verzoekende partijen onmiddellijk paalt aan het perceel van de tussenkomende partij.

De verzoekende partijen, doen te dezen daardoor alleen al blijken van het rechtens vereiste wettig belang.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

## 3. Het middel

3.1. In het enig middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het redelijkheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten van deze decreten en, tot slot, van artikel 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Meer bepaald zijn de verzoekende partijen van oordeel dat de “verleende stedenbouwkundige vergunning (...) strijdig (is) met de eisen van een goede plaatselijke ordening en (...) hieromtrent alle redelijkheid (mist)”.

3.2. In het eerste onderdeel van het middel stellen de verzoekende partijen:

“Verweerster kon niet in redelijkheid beslissen tot de toekenning van de vergunning en heeft zich blootgesteld aan de miskenning van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel door het stedenbouwkundig attest nr. II dat als voorwaarde voor de bouwvergunning het akkoord van de burens oplegde, zomaar zonder enige motivatie, te interpreteren als een ‘maximaal op elkaar afstemmen van de wensen van de aanpalende op de wensen van de aanvragenden’.

Verweerster bevestigt in de vergunning dat tijdens het overleg met verzoekers vooral de angst voor een ‘ingesloten gevoel’ met licht- en vochtproblemen tot gevolg tot uiting kwam en het openwerken van de garage tot carport als een aanvaardbare oplossing uit de bus kwam.

Daarop stelt verweerster in de vergunning tegenstrijdig dat er enerzijds een consensus zou zijn tot stand gekomen, terwijl anderzijds wordt gesteld dat de angst van verzoekers tot het laten dichtbouwen van de carport ongegrond is,

mits dit sowieso vergunningsplichtig is en aan extra voorwaarden kan gekoppeld worden.

Verzoekers hebben daarop in hun tweede bezwaarschrift duidelijk gesteld dat hen door de buur werd bevestigd dat hij op latere datum de carport zou mogen dichtmaken van de gemeente”.

In het eerste middelonderdeel voeren de verzoekende partijen in essentie de onredelijkheid aan van de volgende overwegingen in het bestreden besluit die betrekking hebben op de evaluatie van de bezwaren:

“Omdat het stedenbouwkundig attest nr. II echter als voorwaarde het akkoord van de burens oplegde werd besloten om beide partijen te trachten in overeenstemming te brengen. Het gemeentebestuur interpreteert de voorwaarde ‘De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gaat gepaard met het akkoord van de burens’ immers niet als een mogelijk veto op het bouwrecht op perceel nr. 57, maar als een maximaal op elkaar afstemmen van de wensen van de aanpalenden op de wensen van de aanvrager.

Zoals reeds gemeld, werden de plannen inderdaad aangepast, na overleg van het gemeentebestuur met de bezwaarindieners en de aanvragers (de garage op het gelijkvloers werd een carport). Tijdens dit overleg met de eigenaars van nr. 59 bleek immers vooral de angst voor een ‘ingesloten gevoel, met licht- en vochtproblemen tot gevolg’. Het openwerken van de garage tot carport kwam als aanvaardbare oplossing uit de bus.

Er werd een tweede openbaar onderzoek gehouden op basis van de aangepaste plannen, van 16/05/2003 tot 14/06/2003. Opnieuw werd een bezwaarschrift ingediend (op 03/06/2003) door de eigenaars van nr. 59. Hierin wordt verwezen naar het overleg en de consensus die er was gekomen. De angst tot het later mogen dichtbouwen van de carport is ongegrond. Dit is sowieso vergunningsplichtig en kan aan extra voorwaarden gekoppeld worden. (...) Het dichtbouwen maakt momenteel trouwens geen deel meer uit van het voorliggende dossier.

De ingediende bezwaren worden omwille van bovenvermelde redenen niet aanvaard. De aanvrager is door de aanpassing van zijn plannen voldoende tegemoet gekomen aan de wensen van de bezwaarindiener”.

Uit de hiervoor weergegeven overwegingen blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met het tweede bezwaar van de verzoekende partijen, waarin zij stellen “dat hen door de buur werd bevestigd dat hij op latere datum de carport zou mogen dichtmaken van de gemeente”. De verwerende partij motiveert voldoende waarom dit bezwaar alsook de angst tot het mogen dichtbouwen van de carport ongegrond zijn. Teneinde aan dit bezwaar van de verzoekende partijen tegemoet te komen, verleent de verwerende partij vervolgens de stedenbouwkundige vergunning onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat “(d)e carport (...) slechts (kan) worden dichtgebouwd tot een gesloten garage, na het bekomen van een aparte stedenbouwkundige vergunning én na overleg met de aanpalende eigenaar van het pand nr. 59”.

In hun laatste memorie doen de verzoekende partijen nog gelden dat zij, “bij het bekomen van hun stedenbouwkundige vergunning duidelijk te horen hebben gekregen dat zij half open dienden te bouwen, en dat er tegen de linkerzijgevel nooit zou aangebouwd kunnen worden”.

Het betreft evenwel een laattijdig nieuw middel.

Het eerste onderdeel is niet gegrond.

3.3. In het tweede middelonderdeel stellen de verzoekende partijen onder meer:

“(…)

Het rustig genot wordt volkomen verstoord nu de geuur de carport gebruikt als opslagplaats voor alle soorten materialen en het geheel een slordig en rommelig uitzicht geeft.

(…)

Daarnaast is de overheid ertoe gehouden de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, wanneer uit de gegevens van de zaak blijkt dat de ontworpen constructie kennelijk van aard is om overdreven hinder voor de bureu te veroorzaken, met andere woorden wanneer de maat van de gewone ongemakken tussen bureu wordt overschreden.

(…)”.

Het wettigheidstoezicht van de Raad van State betreft niet het evenwicht tussen de erven. De vraag of de vergunde constructie kennelijk overdreven hinder voor de bureu zou veroorzaken, waardoor de maat van de gewone ongemakken tussen de bureu wordt overschreden, en bijgevolg het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze verbroken zal worden, behoort tot het domein van het burgerlijk recht. In zoverre het middelonderdeel betrekking heeft op het burgerlijk recht, behoort het niet tot de bevoegdheid van de Raad van State.

Bovendien betreft het onderdeel niet de wettigheid van de bestreden vergunning, doch bekritiseert het het gebruik dat van die vergunning wordt gemaakt. Het middel is ook in dat opzicht niet ontvankelijk.

Derhalve kan ook het tweede middelonderdeel niet tot vernietiging leiden.

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

### **Artikel 1.**

Het beroep wordt verworpen.

**Artikel 2.**

De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen, ieder voor de helft.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op achtentwintig oktober 2009, 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.**