

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 198.092 van 23 november 2009
in de zaak A. 152.460/X-11.923.**

In zake: 1. Henri VERSCHOOTEN
2. Guido VERSCHOOTEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Carl Keirismaekers
kantoor houdend te 2800 MECHELEN
Veemarkt 37/A 2
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de gemeente SINT-KATELIJNE-WAVER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Hugo Sebreghts
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Mechelsesteenweg 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 4 juni 2004, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 5 april 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver waarbij aan RENDERS - INDESTEEGE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een woning, gelegen aan de Walemstraat 69 te Sint-Katelijne-Waver, kadastraal bekend sectie E, nr. 307/l.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Adjunct-auditeur Barbara Speybrouck heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 19 juni 2009.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gregory Verhelst, die loco advocaat Carl Keirsmackers verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Hugo Sebreghts, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Op 13 januari 2004 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de heer en mevrouw RENDERS - INDESTEEGE een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor het verbouwen van een woning op een perceel gelegen aan de Walemstraat 69 te Sint-Katelijne-Waver, kadastraal bekend sectie E, nr. 307/1.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Mechelen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976, gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

3.2. De verzoekers zijn, samen met negen broers en zussen, de mede-eigenaars van de woning gelegen aan de Walemstraat 71 te Sint-Katelijne-Waver, die paalt aan de woning vermeld in punt 1.1.

3.3. Uit de plannen blijkt dat de voorgenomen verbouwing een uitbreiding van de woning aan de achterzijde betreft. Het gelijkvloers wordt uitgebreid tot een bouwdiepte van ongeveer 17 meter en de eerste verdieping tot een bouwdiepte van ongeveer 13 meter. Bijgevolg veronderstelt de verbouwing een

uitbreiding van de scheidingsmuur tussen de woning van de aanvragers en de woning van de verzoekers.

3.4. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver stelt vast dat geen openbaar onderzoek vereist is, aangezien “(d)e aanpalende eigenaar (...) zich (met de uitbreiding van de scheidingsmuur) akkoord (heeft) verklaard op plannen en aanvraagformulier”.

Uit de stukken blijkt dat de geschreven vermeldingen “gelezen en goedgekeurd”, gevolgd door de naam “Verschooten H.” en een handtekening, alsook het adres “Walemstraat 71” voorkomen op de aanvraag, de beschrijvende nota en op het plan dat de inplanting, de omgeving, de ligging en het terreinprofiel bevat. Op het plan van de bestaande toestand (met grondplannen, gevelplannen en “doorsnede AA”) en de plannen van de nieuwe toestand (met grondplannen, gevelplannen en “doorsnede AA”) komen de voornoemde vermeldingen en de handtekening evenwel niet voor.

3.5. Bij het bestreden besluit van 5 april 2004 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver de gevraagde stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

3.6. Op 27 april 2004 stuurt de eerste verzoeker “(n)amens de konsoorten Verschooten” een brief aan het college van burgemeester en schepenen waarin bezwaar wordt aangetekend tegen de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning.

In antwoord op deze brief meldt het college in een brief van 10 mei 2004 dat naar zijn oordeel “geen fout is gebeurd bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning”.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de partijen

4. De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid wegens een gebrek aan belang van de verzoekers. De eerste verzoeker heeft zowel de vergunningsaanvraag als de bouwplannen en de beschrijvende nota ondertekend met de vermelding: “gelezen en goedgekeurd, VERSCHOOTEN H., Walemstraat 71”, waardoor de verzoekers zich akkoord hebben verklaard met de in de betrokken documenten vermelde gegevens en uitdrukkelijk hun instemming hebben verleend

met de geplande werkzaamheden van de vergunningsaanvragers. De verwerende partij mocht er van uitgaan dat de handtekening afkomstig is van de eerste verzoeker, nu deze geen klacht wegens valsheid in geschrifte heeft ingediend en geen formele procedure tot ontkenning van handtekening heeft gevolgd. De verzoekers stellen met betrekking tot hun belang nog dat een erfdiensbaarheid van overgang moet worden verlegd omwille van de betrokken werken, maar uit geen enkel gegeven blijkt dat die vermeende erfdiensbaarheid onmogelijk wordt gemaakt. Hoogstens wordt ze enkele meters verlegd.

5. De verzoekers repliceren dat het door hen ingestelde annulatieberoep betrekking heeft op een bouwvergunning voor een terrein dat aan hun eigendom grenst en dat de enkele bewering door de verwerende partij dat de eerste verzoeker de bouwplannen zou hebben ondertekend met de vermelding “gelezen en goedgekeurd” in die omstandigheden irrelevant is. Zij hebben een voldoende belang om de miskenning van een substantiële pleegvorm aan te voeren. De exceptie heeft bovendien betrekking op de grond van de zaak en niet op het belang van de verzoekers bij de vernietiging van het bestreden besluit.

6. In haar laatste memorie voert de verwerende partij nog aan dat de verzoekers geen actueel belang meer hebben, vermits de bestreden vergunning niet uitgevoerd werd en bijgevolg vervallen is. Bovendien stellen de verzoekers zelf dat de eigendom, waarvoor de bouwvergunning gevraagd was, inmiddels verkocht is, zodat er ook vanuit dat oogpunt geen actueel belang is.

Beoordeling

7. Voor wat betreft de argumentatie van de partijen met betrekking tot de ondertekening van stukken van de bouwaanvraag en de vrijstelling van het openbaar onderzoek, hangt de exceptie samen met de grond van de zaak en moet ze samen met het eerste middel worden onderzocht.

8. Voor wat betreft het betwiste actueel belang erkennen de verzoekers in een brief van 18 juni 2009 dat “de heer RENDERS en mevrouw INDESTEEGE hun onroerend goed hebben verkocht aan mevrouw Annelies WALSCHAP en mevrouw Veerle VAN RAEMDONCK”. De verzoekers erkennen bovendien dat “de nieuwe eigenaars een nieuwe bouwvergunning (hebben) bekomen”.

Gelet op de schorsende werking van het ingestelde beroep voor wat betreft het verval van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, overeenkomstig artikel 128, derde lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, kan deze vergunning niet geacht worden van rechtswege te zijn vervallen, in tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt. Het loutere gegeven dat het betrokken perceel inmiddels door de tussenkomende partij zou zijn verkocht en dat een nieuwe stedenbouwkundige vergunning zou zijn afgeleverd aan de nieuwe eigenaars is onvoldoende om te besluiten tot het teloorgaan van het voorwerp van het beroep of een gebrek aan actueel belang in hoofde van de verzoekende partijen bij de vernietiging van de bestreden vergunning.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

V. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

9. In een eerste middel wordt de schending aangevoerd van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen (hierna: het besluit van 5 mei 2000).

De verzoekers stellen dat de formaliteit van het openbaar onderzoek, met inbegrip van de individuele verwittiging van de eigenaars van de aanpalende percelen, een substantiële vormvereiste is waarvan de miskennis de nietigheid van het openbaar onderzoek en van de vergunning zelf impliceert. De aanplakking van de bouwvergunning, die overigens al evenmin gebeurde, kan die formaliteit niet vervangen zonder haar zinledig te maken. Aangezien noch de verzoekers, noch één van de overige mede-eigenaars in kennis werden gesteld van de bouwaanvraag en de gezamenlijke onverdeelde eigenaars niet zowel de aanvraag als de bouwplannen voor akkoord hebben ondertekend, waren ze niet in staat om hun bezwaren te uiten.

10. De verwerende partij repliceert dat de verzoekers hun onverdeelldheid niet aantonen, evenmin als de datum waarop die onverdeelldheid is ontstaan. Voorts is het niet nodig dat meerdere of alle mede-eigenaars de betrokken documenten ondertekenen, omdat dit volstrekt zou ingaan tegen de letter en de geest van het besluit van 5 mei 2000. Indien de andere mede-eigenaars het niet eens zijn

met de handelwijze van de ondertekenaar, moeten zij zich niet tot de verwerende partij wenden, maar tot de ondertekenaar, de aanvrager van de vergunning of de architect. Dat de eerste verzoeker geen rekening heeft gehouden met de wensen van de andere mede-eigenaars is enkel en alleen aan hem te wijten. De vergunningverlenende overheid kan hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden.

11. In hun memorie van wederantwoord stellen de verzoekers dat het de plicht van de gemeente is om met alle middelen waarover zij beschikt, precies te achterhalen wie de eigenaars zijn van de betrokken onroerende goederen bij het aanvatten van het openbaar onderzoek. Uit de door hen bezorgde stukken blijkt dat hun perceel onverdeelde mede-eigendom is van elf mede-eigenaars. De verwerende partij was daarvan op de hoogte of moest het alleszins zijn, aangezien zij volgens de meest recente kadastrale gegevens de namen en adressen van de eigenaars moet opzoeken.

Beoordeling

12. Artikel 3, § 3, 13/ van het besluit van 5 mei 2000 luidt als volgt:

“Art 3.

(...)

§ 3. De volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden onderworpen aan een openbaar onderzoek :

(...)

13/ aanvragen waarbij scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken”.

Artikel 7, vijfde en zesde lid van hetzelfde besluit bepaalt het volgende:

“Indien de aanvraag enkel openbaar gemaakt moet worden krachtens de bepaling van artikel 3, § 3, 13/ (...), dan worden alleen de eigenaars van de aanpalende percelen in kwestie in kennis gesteld, en vervallen de formaliteiten van aanplakking, opgelegd in artikel 4, 5 en 8, tweede, derde en vierde lid. Indien deze eigenaars ook het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekenen, moeten ze niet in kennis worden gesteld en vervalt eveneens de formaliteit van het openbaar onderzoek, opgelegd in artikel 8.

De gemeente zoekt de namen en adressen van de eigenaars op. Onder het begrip eigenaar mag worden begrepen de eigenaar volgens de meest recente door de diensten van het kadaster aan de gemeente verstrekte informatie, tenzij de gemeente beschikt over recentere informatie”.

De partijen betwisten niet dat de aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de aangehaalde bepalingen.

13. Overeenkomstig artikel 3, § 1 van het besluit van 5 mei 2000 moeten de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen onderworpen worden aan een openbaar onderzoek, opdat iedereen gedurende de periode van het openbaar onderzoek bezwaren of opmerkingen in verband met het ontwerp schriftelijk ter kennis kan brengen van het college van burgemeester en schepenen en zodat de vergunningverlenende overheid zich over de ingediende bezwaren en opmerkingen moet uitspreken.

Deze openbaarmaking is voorgeschreven, eensdeels, om degenen die bezwaren zouden hebben tegen de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de mogelijkheid te bieden hun bezwaren en opmerkingen naar voor te brengen, anderdeels, om aan de bevoegde overheden de nodige inlichtingen en gegevens te verstrekken opdat zij met kennis van zaken zouden kunnen oordelen. De formaliteit van het openbaar onderzoek is dan ook een substantiële pleegvorm.

Deze substantiële pleegvorm wordt miskend indien niet alle eigenaars van een aanpalend perceel waarop de scheimuur of gemene muur betrekking heeft worden aangeschreven en indien niet aan elk van hen de mogelijkheid wordt geboden zijn eventuele bezwaren te laten kennen. Deze verplichting vervalt slechts voor deze eigenaars die het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord hebben ondertekend. Er anders over oordelen zou indruisen tegen de waarborgen die het openbaar onderzoek voor de belanghebbende derden wil bieden.

14. Uit artikel 7, vijfde en zesde lid van het besluit van 5 mei 2000 kan niet worden afgeleid dat het begrip “eigenaars” in het geval van mede-eigendom kan worden verengd tot één van de mede-eigenaars. Een dergelijke beperkte interpretatie zou immers indruisen tegen de zo-even aangehaalde waarborgen die het openbaar onderzoek wil bieden voor belanghebbende derden. Een afwijking van deze waarborgen kan enkel worden aangenomen indien de tekst van het besluit in een uitdrukkelijke uitzondering zou voorzien voor het geval van mede-eigendom. Voorts blijkt uit artikel 7, zesde lid van het besluit dat onder het begrip “eigenaar” de eigenaar “volgens de meest recente door de diensten van het kadaster aan de gemeente verstrekte informatie” mag worden begrepen. Aangezien de informatie die door de diensten van het kadaster over een eigendom wordt verstrekt ook de vermelding van de afzonderlijke mede-eigenaars omvat, moet artikel 7, vijfde en

zesde lid zo worden geïnterpreteerd dat met het begrip “eigenaars” in voorkomend geval alle mede-eigenaars worden bedoeld.

15. Uit de stukken van het administratief dossier blijkt dat de handtekening van de eerste verzoeker en de vermelding “gelezen en goedgekeurd, VERSCHOOTEN H., Walemstraat 71” voorkomt op de aanvraag, de beschrijvende nota en op het plan dat de inplanting, de omgeving, de ligging en het terreinprofiel bevat, maar niet op het plan van de bestaande toestand (met grondplannen, gevelplannen en “doorsnede AA”) en evenmin op het plan van de nieuwe toestand (met grondplannen, gevelplannen en “doorsnede AA”).

Voor wat betreft de overige mede-eigenaars komen geen vermeldingen of handtekeningen voor op de stukken van de bouw aanvraag.

Ten slotte wordt niet betwist dat er geen openbaar onderzoek plaatsvond.

16. Voor wat de eerste verzoeker betreft blijkt uit het voorgaande dat niet “alle plannen” voor akkoord zijn ondertekend en bijgevolg niet voldaan is aan de voorwaarden bedoeld in artikel 7, vijfde lid van het besluit van 5 mei 2000.

Nog afgezien van de vraag of zij elk afzonderlijk zijn aangeschreven, blijkt dat noch de tweede verzoeker, noch de overige mede-eigenaars enig stuk van de bouw aanvraag hebben ondertekend.

Aangezien de eerste verzoeker aldus niet op rechtsgeldige wijze zijn akkoord heeft verleend met de aanvraag en de tweede verzoeker evenmin zijn akkoord heeft verleend, kunnen zij niet geacht worden hun belang bij het beroep te verliezen.

17. Uit het voorgaande blijkt dat niet is voldaan aan de voorwaarden om te worden vrijgesteld van het ingevolge artikel 3, § 3, 13/ van het besluit van 5 mei 2000 vereiste openbaar onderzoek. De schending van deze substantiële vormvereiste tast de wettigheid van het bestreden besluit aan.

18. De exceptie met betrekking tot het belang van de verzoekers is niet gegrond. Het eerste middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 5 april 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver waarbij aan

RENDERS - INDESTEEGE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een woning, gelegen aan de Walemstraat 69 te Sint-Katelijne-Waver, kadastraal bekend sectie E, nr. 307/1 .

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van drieëntwintig november 2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
met bijstand van	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Roger Stevens