

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 209.660 van 10 december 2010
in de zaak A. 188.672/X-13.817.**

In zake : Pierre DELCOURT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dirk Van Heuven
kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
President Kennedypark 6, bus 24
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Veerle Tollenaere
kantoor houdend te 9000 GENT
Koning Albertlaan 128
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn
van KORTRIJK
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Dominique Desmet en Pieter Dewaele
kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
Groeningestraat 33
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 23 juni 2008, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 22 februari 2008 van de gewestelijke
stedenbouwkundige ambtenaar waarbij aan het openbaar centrum voor
maatschappelijk welzijn van Kortrijk de stedenbouwkundige vergunning wordt
verleend voor het bouwen van een ouderenwelzijnscentrum op een perceel
gelegen te Kortrijk, Moeskroensesteenweg, kadastraal bekend sectie A, nrs. 427/r
en 427/s.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 187.184 van 20 oktober 2008 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

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

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 26 juni 2009. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 10 september 2010.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dirk Van Heuven, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Elsbeth De Vylder, die loco advocaat Veerle Tollenaere verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Pieter Dewaele, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Tom De Waele 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. De verzoeker is samen met zijn kinderen eigenaar van de hoeve “Oudburgemeestershof” en omliggende landerijen, gelegen aan de Moeskroensesteenweg te Aalbeke, een deelgemeente van Kortrijk.

3.2. Op 14 oktober 2005 verkopen de verzoeker en zijn kinderen een deel van deze terreinen aan de tussenkomende partij, die er een ouderenwelzijnscentrum wil oprichten.

De aankoop gebeurt met de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde “van definitieve niet-goedkeuring van het Bijzonder Plan van Aanleg nummer 1 ‘Aalbeke-Dorpskom’, wijziging d, derde voorontwerp, zoals reeds door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Kortrijk goedgekeurd in zitting van dertien oktober tweeduizend en vijf, binnen de vierentwintig maanden” vanaf de datum van het sluiten van de aankoopakte.

De verzoeker verklaart dat dit bijzonder plan van aanleg het hem “onder meer mogelijk (zou) moeten maken de resterende eigendom te verkavelen”.

3.3. Het betreffende bijzonder plan van aanleg wordt goedgekeurd bij besluit van 22 september 2006 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening.

Omdat dit bijzonder plan van aanleg evenwel zou afwijken van het “derde voorontwerp”, waarvan sprake in het ontbindend beding, wordt in een ontwerp van akte voor de verkoop van nog een perceel aan de tussenkomende partij een beding ingelast volgens hetwelk de verzoeker zou “verzaken” aan het ontbindend beding in de aankoopakte van 2005.

In deze ontwerpakte is ook een “verklaring” opgenomen, luidens dewelke de bevoegde schepenen van het stadsbestuur van Kortrijk aan de verzoeker de “bevestiging” zou hebben gegeven dat de resterende gronden wel

degelijk “voor residentiële verkaveling in aanmerking komen indien daartoe door de verkopende partij de nodige initiatieven zouden worden genomen”.

De verzoeker verklaart desbetreffend evenwel dat “tot op heden (...) tussen partijen echter geen overeenstemming bereikt” is.

3.4. Op 13 maart 2007 verstrekt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar aan de tussenkomende partij een ontvangstbewijs voor het indienen van een stedenbouwkundige aanvraag voor het bouwen van een ouderenwelzijnscentrum met 46 woongelegenheden op de betrokken percelen.

3.5. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk verleent op 20 juli 2007 een gunstig advies over de aanvraag mits een aantal voorwaarden worden nageleefd, waaronder het afsluiten van een overeenkomst met de stad Kortrijk voor het aanleggen en inrichten van de openbare wegenis en het openbaar domein conform het bijzonder plan van aanleg en voor de grondafstand in functie daarvan.

3.6. Met een besluit van 22 februari 2008 verleent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de gevraagde vergunning, onder een reeks voorwaarden waaronder deze die reeds in het advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk waren vooropgesteld.

Tevens wordt de voorwaarde opgelegd dat een buffergracht moet worden aangelegd als voorziening die infiltratie toelaat.

3.7. Met een brief van 29 februari 2008 bericht de tussenkomende partij aan de verzoeker “onze bouwvergunning (te) hebben bekomen voor de bouw van het rusthuis”. Een kopie van deze brief wordt op 4 maart 2008 per e-mail gestuurd aan de notaris van de verzoeker.

3.8. Op 12 maart 2008 heeft de verzoeker een afspraak gehad met zijn notaris om deze te vragen contact op te nemen met de tussenkomende partij teneinde kennis te nemen van de originele plannen voor de bouw van het ouderenwelzijnscentrum.

3.9. Met een brief van 23 april 2008 deelt de tussenkomen de partij de verzoeker mee dat de werken zullen worden aangevat op 5 mei 2008.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

4. Met betrekking tot de tijdigheid van het beroep, verwijst de verzoeker in het verzoekschrift naar de brief van 23 april 2008 waarin hij in kennis werd gesteld van het nemen van de bestreden beslissing.

5. De verwerende en de tussenkomen de partijen werpen de laattijdigheid van het beroep op.

Zij verwijzen daartoe onder meer naar de brief van 29 februari 2008 en de e-mail van 4 maart 2008, waaruit zou blijken dat de verzoeker kennis zou hebben gehad van de betwiste vergunning lang voor de ontvangst van de brief van de tussenkomen de partij waarin de start van de werken aangekondigd werd.

6. In de laatste memorie doet de verzoeker nog het volgende gelden:

“I. ONONTVANKELIJKHEID

1. Zowel de auditeur als verwerende partij zijn van mening dat het beroep tot nietigverklaring onontvankelijk is.

2. Nochtans begint de beroepstermijn van 60 dagen pas te lopen als de redelijke termijn is verstreken om kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven bouwvergunning.

Redelijke kennisname houdt in 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 hem ter beschikking staande middelen om kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven bouwvergunning.

3. In casu is de redelijke termijn niet verstreken.

Verzoekster werd in kennis gesteld van de stedenbouwkundige vergunning met brief gedateerd op 29 februari 2008, die ten vroegste werd verstuurd op 3 maart 2008 (...). Deze brief was opgesteld in het Nederlands, een taal die verzoeker met de Franse nationaliteit noch actief, noch passief beheerst.

In deze brief werden de beroepsmogelijkheden voor de Raad van State en de termijnen waarbinnen dit moet gebeuren, niet opgegeven. Vanzelfsprekend is verzoeker als buitenlander niet gekend met de beroepsmogelijkheden en -termijnen voor uw Raad.

Voor de goede orde. De brief ging uit van tussenkomende partij, met dewelke verzoeker een contract had gesloten, precies over het bouwproject (...).

Tenslotte nog dit. Bij de brief van 29 februari 2008 was enkel een grondplan gevoegd, dat dan nog eens onleesbaar was.

4. Heel concreet. Verzoeker wist dat er iets was toegekomen, maar kon onmogelijk weten dat dit 'iets' betrekking had op de eigenlijke stedenbouwkundige vergunning, eerder dan op een (ontwerp van) grondplan. Bij de brief was trouwens een onleesbaar document gevoegd, genoemd 'schets voorontwerp grondplan nieuwe toestand'.

5. Wat er ook van zij, er kan verzoeker zeker niet verweten worden dat hij niet alert heeft gereageerd.

Verzoeker heeft na kennisname van de voor hem onbegrijpelijke brief met een onleesbaar plan prompt een afspraak met zijn notaris belegd. Deze deelde hem mee dat er effectief een stedenbouwkundige vergunning was verleend. Hierbij heeft de notaris bij tussenkomende partij gevraagd om volledige inzage van de bouwplannen met de bedoeling toelichting te bekomen door de bouwheer, die tevens contractant was van verzoeker. Vervolgens werd er een vergadering belegd tussen partijen waarbij de stedenbouwkundige vergunning en de bouwplannen eindelijk geconsulteerd konden worden. Verzoeker was zeker goed voorbereid voor deze vergadering, had effectief kennis van de eerdere briefwisseling uitgewisseld tussen partijen, van het (onleesbare) voorontwerp van de aanleg van de publieke ruimte, van de bouwvergunning zelf, maar niet van de inhoud van deze bouwvergunning en van de eigenlijke bouwplannen. Hiervan nam hij slechts kennis tijdens de vergadering van 22 april 2008.

Binnen een termijn van 60 dagen werd uw Raad gevat.

6. In dit verband benadrukt verzoeker dat (a) hij als Nederlandsonkundige Fransman niet bekend is met de Belgische termijnregeling voor de Raad van State; (b) hij door tussenkomende partij, nochtans een overheid, enkel werd ingelicht van het bestaan van de stedenbouwkundige vergunning per niet-aangetekende brief, zonder kruisverwijzing naar de beroepsmogelijkheden en -termijnen voor de Raad van State; (c) het de normaalste gang van zaken is dat verzoeker hierop zijn notaris contacteerde, maar notaris die hem tenandere ook bijstond in de gesprekken met tussenkomende partij; (d) ook deze notaris het de normaalste gang van zaken vond om zich te informeren over de inhoud van de stedenbouwkundige vergunning bij tussenkomende partij, tevens contractant van verzoeker, (f) verzoeker noch zijn notaris kwalijk kan genomen worden dat zij zich informeren bij een contractant over de inhoud van de stedenbouwkundige vergunning en de bedoelingen van deze contractant, eerder dan zich tot de gemeentediensten te richten; (g) dat dit destemee nu tussenkomende partij structureel verbonden is ... aan en met de stad Kortrijk.

In de concrete omstandigheden van deze zaak heeft verzoeker zich aan zijn waakzaamheidsverplichting binnen een redelijke termijn gekweten en is het verzoekschrift voor de Raad van State wel degelijk tijdig ingeleid".

7. Stedenbouwkundige vergunningen dienen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend te worden. Voor een derde belanghebbende gaat de 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 bepaalde termijn van zestig dagen in met de dag waarop hij kennis heeft van de vergunning, dit is hetzij de dag waarop de derde een voldoende kennis heeft van het bestaan, de aard en de draagwijdte van de vergunning, zonder dat daarbij is vereist dat hij ook kennis heeft van de precieze inhoud van deze vergunning, hetzij de dag waarop hij kennis heeft kunnen nemen van de vergunning door binnen een redelijke termijn gebruik te maken van zijn inzagerecht.

8. Met een brief van 29 februari 2008 bracht de tussenkomenende partij de verzoeker op de hoogte van het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van het ouderenwelzijnscentrum.

Op 12 maart 2008 heeft de verzoeker een afspraak gehad met zijn notaris waarbij hij gevraagd heeft “kennis te kunnen nemen van de originele bouwplannen voor de bouw van een rusthuis te Aalbeke”.

9. De argumentatie van de verzoeker dat de brief van 29 februari 2008 ten vroegste werd verstuurd op 3 maart 2008 en dat de brief werd opgesteld in het Nederlands kan niet worden aangenomen. In elk geval blijkt dat de verzoeker minstens op 12 maart 2008 kennis kreeg van het bestaan, de aard en de draagwijdte van de bestreden vergunning.

10. In de laatste memorie stelt de verzoeker bovendien dat hij “effectief kennis (had) van de eerdere briefwisseling uitgewisseld tussen partijen, van het (onleesbare) voorontwerp van de aanleg van de publieke ruimte, van de bouwvergunning zelf, maar niet van de inhoud van deze bouwvergunning en van de eigenlijke bouwplannen”.

Onder “draagwijdte” moet niet “kennis over de precieze inhoud” begrepen worden. Aangezien de verzoeker wist dat een vergunning voor de bouw van een ouderenwelzijnscentrum was verleend, moet worden aangenomen dat hij de vereiste kennis over de draagwijdte van de vergunning

minstens op 12 maart 2008 bezat. De beroepstermijn van zestig dagen is voldoende ruim om een verzoekende partij toe te laten verder kennis te nemen van de volledige inhoud van een beslissing en met voldoende kennis van zaken een beroep in te stellen.

11. Het beroep is te laat ingesteld. De exceptie is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tien december 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,

bijgestaan door

Tiny Temmerman,	griffier.
-----------------	-----------

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens