RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

nr. 211.220 van 14 februari 2011
in de zaak A. 197.481/X-14.607.

In zake : 1. Paul MARIËN
2. Marleentje ROMBOUTS
3. de c.v.a. OSTIA
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Guido Wuyts
kantoor houdend te 2200 HERENTALS
Lierseweg 238
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de stad HERENTALS

Tussenkomende partij :

de b.v.b.a. CONDOMINIUM VASTGOED
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Ciska Servais
kantoor houdend te 2600 BERCHEM
Roderveldlaan 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering en het beroep

1. De vordering en het beroep, ingesteld op 20 augustus 2010, strekken tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de nietigverklaring van het besluit van 18 juni 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals waarbij aan Genius Condominium II de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een residentieel complex bestaande uit 4 appartementsgebouwen onderling verbonden door een parkeerkelder te Herentals, Augustijnenlaan, kadastraal bekend sectie C, nrs. 302/c en 300/d.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Auditeur Ann Eylenbosch heeft een verslag opgesteld op grond van artikel 93 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 partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 4 februari 2011.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Roel De Cleermaecker, die loco advocaat Guido Wuyts verschijnt voor de verzoekende partijen, Peter Van de Perre, bestuurssecretaris-jurist, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Thomas Sterckx, die loco advocaat Ciska Servais verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Ann Eylenbosch 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. De regelmatigheid van de rechtspleging

3. Met een op 9 september 2010 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt de b.v.b.a. CONDOMINIUM VASTGOED om in het geding te mogen tussenkomen.

Er is grond om dat verzoek in te willigen.

IV. Feiten

4.1. Op 21 september 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient projectontwikkelaar Genius Condominium II bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een residentieel complex bestaande uit 4 appartementsgebouwen onderling verbonden door een parkeerkelder te Herentals, aan de Augustijnenlaan, kadastraal bekend sectie C, nrs. 302/c en 300/d.

Gebouw A wordt voorzien dwars op de Augustijnenlaan links op het perceel en in aansluiting met het Poelstraatje.

Gebouw B wordt gebouwd aan de Augustijnenlaan. Rechts, gekeken vanaf de Augustijnenlaan, maakt dit gebouw een knik van 90° tot aan het Poelstraatje.

Gebouw C wordt voorzien centraal op het perceel langsheen het Poelstraatje, tussen gebouw A en D.

Gebouw D tenslotte wordt rechts, bekeken vanaf de Augustijnenlaan, dwars op het perceel voorzien.

4.2. Blijkens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgesteld gewestplan Herentals-Mol is het betrokken terrein gelegen in woongebied.

Het is tevens gelegen binnen de grenzen van een bij ministerieel besluit van 12 november 1985 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (hierna: BPA) “Gedempte Vaart - deel 2: Augustijnenlaan”.

4.3. Op 18 juni 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals de stedenbouwkundige vergunning.

4.4. De verzoekende partijen zijn naakte eigenaars, respectievelijk vruchtgebruiker van een eengezinswoning aan het Poelstraatje, 8. Het Poelstraatje is een zijstraat van de Hellekensstraat, welke op haar beurt uitkomt in de Augustijnenlaan.

4.5. In de loop van 2007 en 2008 worden de blokken B en D gerealiseerd.

V. Ontvankelijkheid van het beroep

5.1. De verzoekende partijen zetten in hun verzoekschrift met betrekking tot de tijdigheid van het beroep uiteen wat volgt:

> "(…)
> De bestreden beslissing draagt als datum 18 juni 2007.
> In de maanden daaropvolgend werden uitsluitend de bouwputten voor de blokken B en D uitgegraven, dewelke gelegen zijn langsheen de Augustijnenlaan en waardoor verzoekers in essentie dan ook niet werden benadeeld.
> Op dat ogenblik hadden verzoekers dan ook geen enkele reden om 'verontrust' te zijn door het bewuste project, zodoende er geen noodzaak tot handelen was. Het Poelstraatje werd op dat, ogenblik niet aangetast. Van derden kan niet worden verwacht kennis te nemen van een stedenbouwkundige vergunning op een ogenblik zij hierdoor niet worden benadeeld. Na finalisatie van de blokken B en D werd de bewuste werf trouwens volledig ontruimd en de appartementen in deze blokken te koop aangeboden, zodoende verzoekers in de overtuiging leefden dat het project volledig was afgerond.
> Medio maand juli 2010 ofte ruim twee jaar na realisatie blokken B en D verschenen echter opnieuw werfkranen en arbeiders ter plaatse.
> Nu werd een bouwput uitgegraven grenzend aan het Poelstraatje op belachelijk kleine afstand van de bouwstrook en op minimale afstand van de eigendom van verzoekers. Het is dan ook slechts op dat ogenblik dat bij verzoekers vragen rezen omtrent het project en het geldig vergund karakter ervan. Slechts op dat ogenblik hadden verzoekers ook reden aan te nemen dat zij door het bewuste project zouden worden benadeeld. Verzoekers hebben daags nadien onmiddellijk inzage genomen van het dossier en daarbij kennis gekregen van het omvangrijke project en de toch wel zeer merkwaardige inplanting van de nog te realiseren blokken A en C.
> Huidig verzoekschrift is dan ook ontvankelijk ratione temporis".

5.2. De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep ratione temporis en zet uiteen wat volgt:

> "Het blijkt nu dat verzoekers meer dan 3 jaar na deze datum een enig verzoekschrift tot schorsing en annulatie van deze beslissing indienen bij uw Raad.
> Verzoekers trachten deze zeer lange termijn te verantwoorden door te stellen dat ze geen nadeel ondervonden door het optrekken van de blokken

B en D van de vergunning in de periode 2007-2008, maar dat ze pas verontrust werden door de bouw van de blokken A en C die in juli 2010 zou opgestart zijn.

Volgens de vaste rechtspraak van uw Raad in stedenbouwzaken (…) moet hij die het bestaan van een stedenbouwkundige vergunning vermoedt op basis van bepaalde gegevens, binnen een redelijke termijn het nodige doen om kennis te kunnen nemen van die vergunning, zodat hij, wanneer hij bij de kennisname van de vergunning vaststelt dat de ze hem nadeel berokkent, een schorsings- en/of annulatieberoep kan instellen. De termijn van 60 dagen voor het instellen van deze beroepen start bij het verstrijken van de redelijke termijn.

Wanneer een persoon vaststelt dat er werken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige (vergunning) zou vereist kunnen zijn, is hij verplicht om binnen een redelijke termijn de betrokken vergunning te gaan inzien op het gemeentehuis om zich te informeren over de gevolgen van deze weken (…).

Het feit dat bepaalde werken in de onmiddellijke omgeving van een potentieel verzoekende partij deze persoon niet hinderden of niet onmiddellijk nadeel berokkenden, betekent niet dat deze persoon, die het vermoeden heeft dat er een stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd, niet verplicht is om binnen een redelijke termijn kennis te nemen van de bouwvergunning (…).

Verzoekers wonen aan Poelstraatje 8. De woning van verzoekers bevindt zich aan de achterkant van de vergunde appartementen. Vanuit de voorkant van hun woning en hun voortuin hebben verzoekers dus zicht op de achterkant van de betrokken appartementen en op het terrein waarop de appartementen zijn ingeplant.

In 2007 en 2008 werden de blokken B en D van de aanvraag gerealiseerd. Voor de bouw van de appartementen was het betrokken terrein begroeid met bomen en struikgewas. Verzoekers hadden vanuit de voorkant van hun woning en hun voortuin een groen uitzicht op het betrokken terrein richting Augustijnenlaan.

Door het optrekken van de blokken B en D werd een groot deel van het uitzicht van verzoekers vanuit de voorkant van hun woning en hun voortuin weggenomen.

Het bestreden project houdt het optrekken van maar liefst 140 appartementen in. De blokken B en D zijn ingeplant binnen een straal van 150 m van het perceel van verzoekers. Blok B heeft een voorgevelbreedte van 70 m, een bouwdiepte van 15 m en een nokhoogte van 15,50 m. Blok D heeft een voorgevelbreedte van 27.96 m, een bouwdiepte van 16 m en een nokhoogte van 16,55 m.

Door de omvang van deze gebouwen en het terrein waarop ze worden ingeplant, is het bouwproces en de start van de bouwwerken duidelijk zichtbaar voor de onmiddellijke omgeving. Verzoekers, die op minder dan 150 m van deze gebouwen wonen, konden dan ook niet anders dan vaststellen dat vlakbij hun woning een zeer groot bouwproject verrees. Bovendien wees de omvang en de inrichting van het bouwterrein erop, dat naast het bouwen van de blokken B en D nog bijkomende gebouwen konden worden opgetrokken.

Het kan dan ook niet anders dan dat verzoekers door de betrokken bouwwerken verontrust werden met betrekking tot de impact van de gebouwen op hun woongenot en als gevolg hiervan het bouwdossier zijn gaan raadplegen op het gemeentehuis.

Zelfs als verzoekers zouden hebben nagelaten om het bouwdossier te raadplegen, rust volgens de vaste rechtspraak van uw Raad op hen de diligentie om in het licht van een eventuele procedure tegen het project, binnen een redelijke termijn het bouwdossier te raadplegen en zo nodig een beroep in te dienen bij uw Raad (…).

Het raadplegen van het bouwdossier moet gebeuren binnen een redelijke termijn. Het blijkt nu dat verzoekers het bouwdossier naar eigen zeggen slechts zijn gaan inkijken 3 jaar nadat ze vaststelden dat er vlakbij hun woning een groot bouwproject werd uitgevoerd.

Het is evident dat een dergelijke buitensporig lange termijn van 3 jaar niet als redelijk mag beschouwd worden Zo achtte uw Raad in eerdere gelijkaardige zaken een termijn van 1 maand (…) en anderhalve maand (…) als onredelijk lang.

Het enig verzoekschrift is dan ook laattijdig ingediend en onontvankelijk".

5.3. De tussenkomende partij betwist eveneens de ontvankelijkheid van het beroep ratione temporis en zet uiteen wat volgt:

"Verzoekster tot tussenkomst betwist de tijdigheid van het enig verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring.

Zoals hierboven reeds aangehaald onder de voorwaarden, dateert de bestreden beslissing reeds van 18 juni 2007.

Bovendien werd een zeer groot deel van de bestreden stedenbouwkundige vergunning ook reeds uitgevoerd.

Verzoekers stellen zelf in hun inleidend verzoekschrift dat zij op zeer korte afstand van het vergunde project wonen, in de 'denkbeeldige driehoek' Poelstraatje - Hellekensstraat - Augustijnenlaan.

Het project van verzoekster tot tussenkomst wordt opgetrokken op percelen gelegen tussen de Augustijnenlaan en het Poelstraatje.

Verzoekers houden nu voor dat zij tot medio juli 2010 geen kennis hadden van het feit dat de stedenbouwkundige vergunning was afgeleverd voor 4 appartementsgebouwen en niet slechts voor de reeds opgetrokken gebouwen B en D.

Nu zij menen dat de gebouwen B en D hen 'geenszins benadelen' hebben verzoekers nooit de moeite genomen om kennis te nemen van de inhoud van de bestreden vergunning om na te kijken of deze nog andere werken behelst.

Pas bij de aanvang van de werken voor de gebouwen A en C begin juli 2010 werden zij naar eigen zeggen verontrust en zijn zij inzage gaan nemen van de vergunning.

Zij menen zodoende dat zij binnen een redelijke termijn gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om inzage te nemen van de afgeleverde vergunning.

2.

Deze stelling kan niet worden gevolgd.

Vooreerst staat vast, en dit wordt ook door verzoekers bevestigd, dat reeds in 2007 een aanvang werd genomen met de uitvoering van de bestreden vergunning.

Het toen geldende artikel 52 §4 Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 bepaalt het volgende:

> ‘Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de toebereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan’. (…)

Het staat dus vast dat de vergunning in de periode 2007 - 2008 is aangeplakt geweest op slechts enkele meters van de woning van verzoekers.

De aan de gang zijnde werken en de afficheringvan de vergunning in de onmiddellijke omgeving van de woning van verzoekers, vormen alleszins een geheel van elementen waaruit verzoekers het bestaan van de vergunning hadden moeten afleiden (…).

De aanplakking van de stedenbouwkundige vergunning op het terrein is geen bekendmaking in de zin van art. 4 van het algemeen procedurereglement bij de Raad van State en doet op zich de beroepstermijn niet ingaan.

Evenwel wordt daarmee wel ondubbelzinnig te kennen gegeven dat een vergunning werd afgeleverd.

Zodoende nam van bij de aanplakking, minstens vanaf de start van de werken, de redelijke termijn een aanvang waarbinnen verzoekers dienden gebruik te maken van hun recht om op het gemeentehuis inzage te nemen van de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

Het is daarenboven weinig geloofwaardig dat verzoekers, die in de onmiddellijke omgeving van de bouwwerken wonen, op geen enkel moment kennis hebben genomen van de aanplakking. Ter plaatse werd niet alleen de vergunning aangeplakt, doch stonden enorme reclamepanelen met realistische tekeningen van het totaalproject. Deze reclamepanelen - die nog steeds aanwezig zijn trouwens - hadden/hebben tot doel kopers aan te trekken en interesse op te wekken bij eenieder die voorbij kwam. Gelet op de omvang van de reclamepanelen en de omvang van de werken, is het niet aanvaardbaar te stellen dat men de reclamepanelen nooit opmerkte, noch de tekening zag die het totaalproject, met de vier appartementsgebouwen, toonde. De reclame-affiche wordt als stuk gevoegd bij het bundel.

Bovendien hebben de werken aan de gebouwen B en D meer dan twee jaar in beslag genomen, zodat verzoekers meer dan twee jaar de tijd hebben gehad om kennis te nemen van de aanplakking en de reclamepanelen.

Het instellen van een beroep bij de Raad van State, méér dan drie jaar nadat de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning is aangeplakt, en méér dan drie jaar na de start van de werken, moet dan ook als onredelijk worden beschouwd (…).

Het enig verzoekschrift is onontvankelijk ratione temporis”.

Beoordeling

5.4. 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 (hierna: het algemeen procedurereglement), de beroepstermijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop de verzoekende partij er kennis van heeft gehad of geacht moet 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 het algemeen procedurereglement 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.

Het is zaak van de partij die aanvoert dat het beroep laattijdig is, het bewijs te leveren van het tijdstip waarop de verzoekende partij kennis had of

kon 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 partij in voorkomend geval aan te tonen dat zij binnen de redelijke termijn, via de geëigende middelen de nodige inlichtingen over de bestreden vergunning heeft proberen in te winnen.

5.5. In casu dateert de bestreden vergunning van 18 juni 2007. Het verzoekschrift wordt ingeleid meer dan 3 jaar na deze datum. De verzoekende partijen situeren met de tegenpartijen de oprichting van de blokken B en D in 2007-2008.

De verzoekende partijen trachten deze lange termijn te verantwoorden door te stellen dat ze niet werden benadeeld door de realisatie van de gebouwen B en D, “zodoende er geen noodzaak tot handelen was”. Pas medio maand juli 2010, op het ogenblik dat de omvang van een nieuwe bouwput hen duidelijk werd, rezen bij hen “vragen (…) omtrent het project en het geldig vergund karakter ervan”. “Slechts op dat ogenblik hadden verzoekers ook reden aan te nemen dat zij door het bewuste project zouden worden benadeeld”. De verzoekende partijen verklaren daags nadien inzage te hebben genomen van het dossier.

5.6. Van een potentiële verzoekende partij mag worden verwacht dat, indien zij bouwwerken waarneemt op een naburig perceel waarvan zij redelijkerwijze kan vermoeden dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, zij alsdan op diligente wijze kennis neemt van de inhoud van die stedenbouwkundige vergunning. Zij mag er niet op vertrouwen dat de werken beperkt zullen blijven tot hetgeen zij reeds heeft waargenomen.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen voorhouden, vermag een potentiële verzoekende partij, indien zij in de mogelijkheid is geweest kennis te nemen van de inhoud van de stedenbouwkundige vergunning die deze en andere werken toelaat, het moment van kennisneming niet uit te stellen tot op het ogenblik dat het griefhoudende karakter van de vergunning haar duidelijk wordt.

De redelijke termijn om kennis te nemen van de inhoud van de stedenbouwkundige vergunning is dus ingegaan vanaf het moment dat met het aanvatten van de bouwwerken in 2007, de verzoekende partijen konden vermoeden dat een stedenbouwkundige vergunning was afgegeven.

5.7. De verzoekende partijen tonen niet aan dat zij binnen een redelijke termijn via de geëigende middelen de nodige inlichtingen over de bestreden stedenbouwkundige vergunning hebben proberen in te winnen.

5.8. De excepties zijn gegrond.

5.9. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging is een accessorium van het beroep tot nietigverklaring. De verwerping van het beroep tot nietigverklaring impliceert de verwerping van de vordering tot schorsing.

BESLISSING

1. Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. CONDOMINIUM VASTGOED in het geding wordt ingewilligd.

2. De Raad van State verwerpt het beroep.

3. De Raad van State verwerpt de vordering tot schorsing.

4. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing, begroot op 525 euro, elk voor een derde.

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 veertien februari 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

	Roger Stevens,	kamervoorzitter,

bijgestaan door

	Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Silvan De Clercq	**Roger Stevens**