RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 211.526 van 24 februari 2011
in de zaak A. 190.302/X-13.956.

In zake : 1. Dominique CLAESKENS
2. Annelies MOERMANS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Koen Geelen en Kris Wauters
kantoor houdend te 3500 HASSELT
Gouverneur Roppesingel 131
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de stad HASSELT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Hugo Lamon
kantoor houdend te 3500 HASSELT
de Schiervellaan 23
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Lieve Dehaese
kantoor houdend te 3500 HASSELT
Luikersteenweg 187
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

de n.v. HALIMMO
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Jan Coch, Philippe Thiery en Thea Beelen
kantoor houdend te 3500 HASSELT
Geraetsstraat 19
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 3 november 2008, strekt tot de nietigverklaring van:

a. het besluit van 21 september 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt waarbij aan de n.v. Halimmo de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van loft-appartementen op een perceel gelegen te Hasselt, Meldertstraat, kadastraal bekend sectie H, nr. 521/x, en,
b. het voorafgaand gunstig advies van 15 september 2006 van de gemachtigde ambtenaar.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 190.580 van 17 februari 2009 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partijen hebben een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

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

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 12 augustus 2009. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur Ann Van Mingeroet heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De eerste verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 1 oktober 2010.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Chiel Sempels, die loco advocaat Koen Geelen verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Hugo Lamon, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Leila Tijini, die loco advocaat Lieve Dehaese verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Philippe Thiery, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Ann Van Mingeroet 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. Op 10 september 2003 ontvangt de gemachtigde ambtenaar een aanvraag van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt voor een stedenbouwkundig attest voor het "stadsontwikkelingsproject Noordoost-Hoek" dit is het gebied tussen de Melderstraat, Zuivelmarkt, Badderijstraat, Dusartplein en Maastrichterstraat te Hasselt.

Bij de voornoemde aanvraag wordt een "masterplan" gevoegd waarbij het perceel aan de Meldertstraat 36 te Hasselt evenals het daar achter gelegen perceel, waarop zich het sportcentrum bevindt en dat kadastraal bekend is als sectie H, nr. 521/x, opgenomen zijn in de "projectzone B", waarvoor "kwalitatief stedelijk wonen (…) de hoofdbestemming (zal) zijn". Voor het perceel aan de Meldertstraat 36 vermeldt het masterplan "industriële depot-architectuur met stalen vakwerk" en aangaande het sportcentrum wordt gesteld dat "(e)en bebouwing op de bestaande loods wordt mogelijk gemaakt".

In de voornoemde aanvraag overweegt het college onder meer het volgende:

> "Het voorstel beoogt een toetsend kader te vormen voor de toekomstige ontwikkeling in de betreffende zone en past in de stedelijke ontwikkelingsvisie van de Stad Hasselt.

Daarom werd in samenspraak met de belangrijkste eigenaars in het gebied tot een globale visie gekomen waarbinnen een projectsgewijze ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt met een minimale garantie aan ruimtelijke kwaliteit.

Teneinde het geheel een maatschappelijk draagvlak te geven werd deze aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek, waarbij alle eigenaars binnen de in het project beschreven projectzone werden aangeschreven".

4. Op 4 november 2003 verleent de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies inzake het gevraagde stedenbouwkundig attest.

5. Op 30 december 2005 dient de n.v. Halimmo bij het stadsbestuur van Hasselt een aanvraag in om een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen voor het bouwen van loft-appartementen op een perceel gelegen te Hasselt, aan de Meldertstraat, kadastraal bekend sectie H, nr. 521/x.

Blijkens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk zijn de voornoemde percelen gelegen in woongebied. Ze zijn niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

6. De laatstgenoemde aanvraag wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek. Op 3 augustus 2006 verwerpt het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt de zeven bezwaarschriften die naar aanleiding van het openbaar onderzoek worden ingediend. De toenmalige eigenaar of bewoner van het pand Meldertstraat 36 dient geen bezwaarschrift in.

7. Op 15 september 2006 adviseert de gemachtigde ambtenaar de aanvraag gunstig voor zover "de voorwaarden gesteld in het advies van het college van burgemeester en schepenen (...) strikt nageleefd worden". Dit is het tweede bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

"Overwegende dat het ontwerp beantwoordt aan het masterplan dat voor dit gebied werd goedgekeurd en waarvoor op 4 november 2003 een gunstig advies werd verleend".

8. Op 21 september 2006 verleent de eerste verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning. Dit is het eerste bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

> "Overwegende dat het attest destijds is goedgekeurd met alle eigenaars van de Noord-Oosthoek; overwegende dat deze randvoorwaarden en bebouwingsmogelijkheden gekend waren bij de aankoop van de respectievelijke appartementen".

De eerste verwerende partij maakt aan alle bezwaarindieners een afschrift over van de verleende stedenbouwkundige vergunning.

9. Op 28 juli 2008 wordt een onderhandse overeenkomst gesloten waarin de n.v. Invest-Dosta, vertegenwoordigd door de eerste verzoeker, en de tweede verzoekster, eveneens vertegenwoordigd door de eerste verzoeker, het pand aan de Meldertstraat 36 te Hasselt kopen. Dit pand wordt in het verzoekschrift aangeduid als een "loft-appartement".

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de partijen

10. In hun verzoekschrift stellen de verzoekende partijen met betrekking tot de tijdigheid van hun beroep hetgeen volgt:

> "De verzoekende partijen zijn er zich van bewust dat de bestreden vergunning al 2 jaar oud is en de geldigheidsduur er bijna van verstreken was. De verzoekende partijen konden evenwel onmogelijk eerder kennis nemen van het bestaan van de vergunning. Zoals zij voldoende toegelicht hebben in het feitelijk overzicht, woonden zij tot voor 29 september 2008 in Veltem-Beisem. Zij hebben de woning slechts gekocht bij onderhandse overeenkomst van 28 juli 2008.
>
> Slechts na afloop van hun vakantie zijn zij aan het plannen van hun verhuis begonnen; na de voorbereidingen hiervan zijn zij beginnen te verhuizen in de 2e helft van september. Slechts op dat ogenblik hebben ze gemerkt dat aan de aanpalende zijde er voorbereidingen genomen werden om een bouwwerf te starten. Bij navraag ontdekten de verzoekende partijen het bestaan van de bestreden bouwvergunning.
>
> De verzoekende partijen konden de bouwvergunning derhalve onmogelijk eerder kennen dan in de 2e helft van september, zodat het verzoekschrift ontvankelijk is ratione temporis".

11. De eerste verwerende partij voert de volgende exceptie aan in haar memorie van antwoord:

> "Verzoekende partijen leggen een verzoekschrift neer dat bij de griffie van de Raad van State op 4 november 2008 wordt neergelegd tegen een besluit van 21 september 2006.
>
> Verzoekende partijen menen dat hun verzoekschrift ontvankelijk is ratione temporis omdat zij 'onmogelijk eerder kennis (konden) nemen van het bestaan van de vergunning' .
>
> Alhoewel tegen een stedenbouwkundige vergunning bij Uw Raad kan worden opgekomen binnen de 60 dagen na feitelijke kennisname van de beslissing, rust op een omwonende een (p)licht tot waakzaamheid. De omwonende burger moet zich immers ook naar redelijkheid gedragen.
>
> Verzoekende partijen dienen het bewijs te leveren dat zij de nodige inspanningen hebben geleverd om kennis te krijgen van de bestreden beslissing, waarbij Uw Raad reeds oordeelde dat in geval van twijfel dit tegen een verzoekende partij moet worden uitgelegd (…).
>
> In casu heeft tweede verzoekende partij (samen met een immovennootschap waar eerste verzoekende partij in betrokken is) het pand gelegen aan de Melderstraat 36 verworven bij onderhandse akte van 28 juli 2008. Op verzoekende partijen rustte dan ook de plicht om zich afdoende te informeren over de omgeving. De woning is gelegen in een stadsontwikkelingsproject 'Noord-Oosthoek' en als gevolg hiervan werden verschillende bouwprojecten gerealiseerd en staan er andere op stapel. Wie een pand verwerft in een dergelijke buurt (en/of er komt wonen) weet dan ook dat de buurt wordt geherwaardeerd en dient zich dan ook afdoende te informeren over de geplande (en minstens in de media uitvoerig aangekondigde) herbestemming van de buurt. Verzoekende partijen konden dan ook niet onwetend zijn van de bestreden beslissing, zeker nu de verkoper (de rechtsvoorganger van verzoekende partijen) kennis had van de bouwaanvraagprocedure.
>
> Het is in de gegeven omstandigheden niet redelijk om voor te houden dat verzoekende partijen slechts in de tweede helft van september 2008 kennis hebben genomen van de bestreden beslissing. De redelijkheid staat in functie van de concrete omstandigheden. Dit maakt dat in casu verzoekende partijen reeds eerder kennis hadden van de bestreden beslissing en het verzoekschrift onontvankelijk is ratione temporis.
>
> (…)
>
> In de mate dat de stelling van verzoekende partijen zou worden gevolgd, en derhalve zij zich pas informeerden over de toestand van de omgeving nadat ze zijn verhuisd, hebben de verzoekende partijen onredelijk lang gewacht met hun informatiewinning. Een normaal voorzichtig en waakzaam persoon informeert zich vooraleer hij een koopovereenkomst ondertekent, of toch uiterlijk bij het ondertekenen van de overeenkomst (hij wordt dan bijgestaan door professionelen, zoals een vastgoedmakelaar en/of notaris die de kopers informeren). In casu hebben verzoekende partijen een overeenkomst gesloten op 28 juli 2008 en moet er worden van uitgegaan dat ze vanaf dan kennis hadden van de bestreden beslissing.

Het verzoekschrift is slechts neergelegd op 4 november 2008. Het is dus onontvankelijk ratione temporis".

12. Als repliek op de aangevoerde exceptie herhalen de verzoekende partijen hun uiteenzetting uit het verzoekschrift in hun memorie van wederantwoord en voegen zij er het volgende aan toe:

"De verzoekende partijen brengen een proces-verbaal van 15 april 2009 van gerechtsdeurwaarder Van Dormael bij van de site waarop het project vergund is (…). De Raad zal onmiddellijk vaststellen dat er zelfs in 2009 geen enkele bouwactiviteit meer waar te nemen valt.

De verzoekende partijen konden de bouwvergunning derhalve onmogelijk eerder kennen dan in de 2e helft van september 2008. Vanaf die datum gerekend is het verzoekschrift ratione temporis ontvankelijk.

Blijft het argument of de verzoekende partijen voldoende inspanningen gedaan hebben. Allereerst willen de verzoekende partijen onderlijnen dat zij de hoedanigheid van omwonende maar verworven hebben nadat zij verhuisd zijn in september 2008. Ten tweede moet er op gewezen worden dat zij voordien in een heel andere streek woonden en derhalve niet op de hoogte hoefden te zijn van stedenbouwkundige ontwikkelingen in Hasselt. Ten derde heeft hun verkoper hen op geen enkele wijze op de hoogte gebracht van het bestaan van een bouwvergunning of enig gepland project.

En tenslotte is het zo dat de verplichting om kennis te nemen van vergunningen die niet openbaar worden gemaakt op een redelijke wijze moet geïnterpreteerd worden. Men kan geen onredelijke inspanningen vragen van personen die een pand kopen in een andere streek, om dit volkomen uitputtend op toekomstig stedenbouwkundig vlak volledig in kaart te brengen.

De exceptie is derhalve ongegrond".

Beoordeling

13. 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 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 van dien.

Het beginsel volgens hetwelk voorkomen moet worden dat de gelding van administratieve beslissingen te lang onzeker blijft, en dat aan voormeld artikel 4 van het procedurereglement ten grondslag ligt, eensdeels, en de noodzaak van een evenwichtige bescherming van de belangen en van de bouwheer en 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.

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.

14. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat zowel de aanvraag voor een stedenbouwkundig attest als de aanvraag voor de bestreden stedenbouwkundige vergunning werden onderworpen aan een openbaar onderzoek en dat de eerste verwerende partij aan alle bezwaarindieners een afschrift van deze vergunning heeft overgemaakt.

De verzoekende partijen betwisten niet dat de vorige eigenaar van het pand Meldertstraat 36 kennis had van de bouwaanvraagprocedure waartegen deze geen bezwaar heeft ingediend.

15. In het arrest nr. 173.800 van 1 augustus 2007 verwerpt de Raad van State het tegen de bestreden stedenbouwkundige vergunning door Marc Creten ingestelde beroep tot nietigverklaring (zaak A. 179.334/X-13.106). Dit arrest werd korte tijd na de uitspraak bekend gemaakt op het voor het publiek toegankelijke informatienetwerk van de Raad van State.

16. De eerste verzoeker is gedelegeerd bestuurder van de n.v. Invest-Dosta, die haar maatschappelijke zetel heeft aan de Meldertstraat 36 te Hasselt. De statuten van deze vennootschap beschrijven haar maatschappelijk doel als volgt:

> "De vennootschap heeft tot doel :
> Het beheer in de ruimste zin van het woord van onroerende goederen daaronder begrepen de huur, de verhuur en de onderhuur, de uitbating, de herstelling, de verbetering en de verbouwing alsmede te gelener tijd de aankoop, de oprichting en elke andere toevallige verwerving van onroerende goederen om ze ten uitbreiding van genoemde bedrijfsactiviteit verder blijvend te gebruiken.
> Vanzelfsprekend mag de vennootschap ook onroerende goederen vervreemden, indien zulke vervreemding past in (…) het normale beheer van haar vermogen.
> De vennootschap mag zich borg stellen, pand verstrekken en hypotheek op haar onroerende goederen toestaan, tot zekerheid van verbintenissen door derden aangegaan.
> Verbod wordt haar opgelegd zich bezig te houden met werkzaamheden van vastgoed-makelaar.
> De vennootschap kan overgaan tot alle handelsverrichtingen, nijverheidsverrichtingen, financiële en onroerende verrichtingen, zo voor eigen rekening als voor rekening van derden, die van aard zijn de verwezenlijking van haar doel rechtstreeks of onrechtstreeks te bevorderen, dit zowel in België als in het buitenland.
> Zij zal door alle middelen mogen samenwerken met of deelnemen aan alle ondernemingen of vennootschappen, die eenzelfde, gelijkaardig of aanverwant doel nastreven, of die van aard zijn grondstoffen te verschaffen of de afzet van haar producten te vergemakkelijken.
> Deze deelneming kan geschieden door inschrijving op of overname van aandelen, inbreng, fusie, opslorping, splitsing of op welke wijze ook.
> Zij kan ook functies van bestuurder of vereffenaar van andere vennootschappen uitoefenen".

Als gedelegeerd bestuurder van de voornoemde vastgoedvennootschap kan van de eerste verzoeker verondersteld worden dat hij een bijzondere kennis heeft van de vergunningsprocedures in het ruimtelijke ordeningsrecht.

17. In het licht van de in de randnummers 14 en 15 aangehaalde gegevens hield de op de eerste verzoeker rustende waakzaamheidsplicht in dat hij in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder van een vastgoedvennootschap op het ogenblik van de aankoop van het loft-appartement gebruik diende te maken van de hem ter beschikking staande middelen om na te gaan of er voor het aanpalende perceel een stedenbouwkundige vergunning was verleend. De aankoop geschiedde op 28 juli 2008. Uit de door de verzoekende partijen verstrekte gegevens blijkt dat de eerste verzoeker méér dan anderhalve maand heeft gewacht alvorens zich te informeren, hetgeen onredelijk lang is. De vraag naar de dag waarop de vergunde werken zijn aangevat is te dezen dan ook niet relevant.

De tweede verzoekster is de samenwonende partner van de eerste verzoeker, zodat ook van haar kan worden aangenomen dat zij uiterlijk bij de aankoop van het “loft-appartement” op 28 juli 2008 op de hoogte diende te zijn van het bestaan van de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

18. De exceptie is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 700 euro, ieder voor de helft.

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

	Roger Stevens,	kamervoorzitter,
	Johan Bovin,	staatsraad,
	Jan Clement,	staatsraad,

bijgestaan door

	Greta Scheveneels,	griffier

De griffier	**De voorzitter**
Greta Scheveneels	**Roger Stevens**