

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**Xe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 212.563 van 8 april 2011  
in de zaak A. 190.185/X-13.949.**

In zake :       de b.v.b.a. GULDENDAL  
                  bijgestaan en vertegenwoordigd door  
                  advocaat Sonja De Pooter  
                  kantoor houdend te 2520 RANST  
                  Broechemsesteenweg 83  
                  bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de stad MECHELEN  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Frank Coel  
kantoor houdend te 2800 MECHELEN  
Kardinaal Mercierplein 8  
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partijen :

1. de b.v.b.a. NEKKIMMO  
   bijgestaan en vertegenwoordigd door  
   advocaat Stijn Verbist  
   kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN  
   Graaf van Hoornestraat 34  
   bij wie woonplaats wordt gekozen
2. de n.v. BOVERCO  
   bijgestaan en vertegenwoordigd door  
   advocaat François Van Camp  
   kantoor houdend te 2800 MECHELEN  
   Willem Geetsstraat 9  
   bij wie woonplaats wordt gekozen

---

*I. Voorwerp van het beroep*

1.               Het beroep, ingesteld op 31 oktober 2008, strekt tot de  
nietigverklaring van het besluit van 23 februari 2007 van het college van  
burgemeester en schepenen van de stad Mechelen houdende afgifte aan de

b.v.b.a. Westland Projectontwikkeling van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een kantoor met 8 lofts en een parkeergarage op een perceel gelegen te Mechelen, Dijkstraat, kadastraal bekend sectie E, nr. 248/a7.

## *II. Verloop van de rechtspleging*

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

De tussenkomende partijen hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomsten zijn toegestaan bij beschikkingen van respectievelijk 21 april 2009 en 4 augustus 2009. De tussenkomende partijen hebben een memorie ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 25 februari 2011.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Laura Valgaeren, die loco advocaat Sonja De Pooter verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Frank Coel, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Ingrid Van Aken, die loco advocaat Stijn Verbist verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een met dit arrest andersluidend 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 12 juni 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de b.v.b.a. Westland Projectontwikkeling bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor het bouwen van een kantoor, acht lofts en een parkeergarage op een perceel gelegen te Mechelen, Dijkstraat, kadastraal bekend sectie E, nr. 248/a7.

Het voormelde perceel is overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen gelegen in gebied voor milieubelastende industrie.

Het is tevens gelegen binnen het gebied van het toentertijd geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Guldendal”, inmiddels vernietigd bij arrest nr. 186.089 van 8 september 2008. Het betrokken gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorzag voor het betrokken perceel in de bestemming gebied met een gemengde stedelijke ontwikkeling (wonen en kantoren).

Het perceel is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of van een vergunde verkaveling.

4. De verzoekende partij is eigenaar van een perceel dat onmiddellijk paalt aan het terrein waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

5. Aangezien de betrokken aanvraag op dat ogenblik in overeenstemming is met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Guldendal”, wordt er geen openbaar onderzoek georganiseerd.

6. Bij het bestreden besluit van 23 februari 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen de gevraagde vergunning.

#### *IV. Ontvankelijkheid van het beroep*

7. De verzoekende partij stelt in het verzoekschrift met betrekking tot de tijdigheid van het beroep dat ze in de derde week van september 2008 heeft vastgesteld dat er sloopwerken werden uitgevoerd op het aan haar eigendom palende perceel. Ze heeft evenwel pas op 30 oktober 2008 kennis genomen van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, toen ze op de bevoegde stadsdienst het administratief dossier is gaan inkijken, nadat een eerder schriftelijk verzoek tot openbaarheid van bestuursdocumenten onbeantwoord was gebleven.

8. De verwerende partij betwist de tijdigheid van het beroep. Ze betoogt dat uit de werfverslagen van 14 en 28 augustus 2008 blijkt dat de betrokken werkzaamheden reeds onmiddellijk na het bouwverlof werden vastgesteld door de verzoekende partij. Verder moest de gevel van het te slopen pand worden behouden, zodat het puin met vrachtwagens moest worden afgevoerd langs de perceelgrens tussen het bouwperceel en het perceel van de verzoekende partij. Het afvoeren van het puin heeft ten laatste een aanvang genomen op 14 augustus 2008. Voorts konden de werkzaamheden worden vastgesteld aan de hand van het innemen van het voetpad, de omvangrijke schoringwerken aan de gevel en een gigantisch aankondigingsbord waarop 30 september 2008 als einddatum van de betrokken werkzaamheden staat vermeld.

9. In de memorie van wederantwoord argumenteert de verzoekende partij dat het aanvangen van de sloopwerken geen afdoende element vormt om de beroepstermijn te doen ingaan, aangezien die werken niets te maken hebben met het voorwerp van de bestreden beslissing. De afbraakwerken impliceren op zich niet dat er ook een stedenbouwkundige vergunning is verleend voor het heropbouwen van het gesloopte gebouw, temeer daar er na de

sloopwerken geen bouwactiviteit meer werd opgemerkt. Het gigantisch bord dat de einddatum van de werken vermeldt, geeft niet aan dat er een stedenbouwkundige vergunning is verleend voor andere werken dan de sloopwerken. Naar aanleiding van het wederrechtelijk slopen van een tuinmuur heeft zij op 21 oktober 2008 een schriftelijk verzoek gericht aan de stadsdiensten om de titularis van de stedenbouwkundige vergunning te achterhalen. Op 30 oktober 2008 heeft zij kennis genomen van het dossier, waaruit bleek dat de stedenbouwkundige vergunning betrekking had, niet op het slopen van het bestaande gebouw, maar op het bouwen van een kantoor met lofts en een parkeergarage. In antwoord op haar schrijven van 21 oktober 2008 werd de verzoekende partij meegedeeld dat voor het betrokken perceel een bouwvergunning werd afgeleverd in 1963 en een sloopvergunning in 2003. Aangezien haar derhalve foute inlichtingen werden verstrekt over de stedenbouwkundige toestand van het betrokken perceel, is het beroep niet laattijdig.

10. De eerste tussenkomende partij betwist eveneens de tijdigheid van het beroep. Uit het aanvangbevel en uit de werfverslagen blijkt dat de afbraakwerken begonnen zijn op 14 augustus 2008. Uit de factuur van 25 augustus 2008 blijkt dat de afbraak zeker voor die datum was begonnen. De afbraakwerken zijn van een dergelijke omvang dat de verzoekende partij die werken wel moest opmerken. Zelfs in het geval de verzoekende partij, zoals zij beweert, pas in de derde week van september 2008 kennis zou hebben genomen van de afbraakwerken, heeft zij een onredelijke termijn in acht genomen door eerst op 30 oktober 2008 het dossier in te kijken. Het gegeven dat de bouwheer de aansprakelijkheid voor het wederrechtelijk slopen van een tuinmuur betwist, doet geen afbreuk aan de verplichting voor de verzoekende partij om zich op een diligente en zorgvuldige wijze te vergewissen van het bestaan van een stedenbouwkundige vergunning. Zij had zich derhalve naar het stadhuis moeten begeven om er inzage te krijgen van het dossier. Een schrijven, gericht aan de gemeente, volstaat niet om aan die waakzaamheidsplicht te voldoen. Het feit dat sloopwerken niet inhouden dat tevens een vergunning werd verleend voor de heropbouw van het te slopen pand, doet geen afbreuk aan de verplichting voor de

verzoekende partij, temeer daar afbraakwerken doen vermoeden dat er een stedenbouwkundige vergunning is verleend.

In de laatste memorie stelt de eerste tussenkomende partij nog dat uit de bij de aanvraag horende plannen, die een essentieel onderdeel vormen van de bestreden vergunning, blijkt dat de gevraagde werken een verbouwing betreffen, waarbij de gevels van het gebouw worden behouden en de fabrieksruimte wordt afgebroken en verbouwd tot kantoren en appartementen. De vergunning voor een verbouwing houdt zowel afbraak als nieuwbouw in. Dit blijkt ook uit het beschikkend gedeelte van de bestreden vergunning waarin wordt gesteld dat de afbraakmaterialen moeten worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.

11. De tweede tussenkomende partij betwist de tijdigheid van het beroep op dezelfde wijze als de verwerende partij.

12. 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 worden 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 het

voormelde artikel 4 van het 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 met zich 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 zestig dagen om een annulatieberoep in te dienen, een aanvang.

Deze termijn gaat in de dag waarop de verzoekende partij, aan de hand van wat zij kan vaststellen op de plaats waar de vergunde bouwwerken worden uitgevoerd, zich er rekenschap van dient te geven dat voor de uitvoering van die werken een stedenbouwkundige vergunning is vereist en bijgevolg redelijkerwijze moet of kan veronderstellen dat er een vergunning is afgegeven.

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 om 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.

13. Louter uit het verslag van de bouwvergadering van 14 augustus 2008, waarin wordt gesteld dat “Pieck nv (afbraakwerken) (het) (...) voetpad (zal) afhuren t/m 31-12-2008”, dat het voetpad “zal overgenomen worden door de aannemer na de sloopwerken” en dat de “toegang naar de werf (...) langs achter (zal) gebeuren”, kan op zich niet worden afgeleid wanneer de afbraakwerken werden opgestart.

Uit het verslag van de bouwvergadering van 28 augustus 2008 blijkt dat “NIJS, onderaannemer van PIECK, (...) met de afbraakwerken (is) gestart”. Hieruit kan worden afgeleid dat op 28 augustus 2008 de afbraakwerken

in uitvoering waren. De verzoekende partij beperkt zich er immers toe te stellen dat zij in de loop van de derde week van september 2008 heeft vastgesteld dat er sloopwerken werden uitgevoerd.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de maatschappelijke zetel van de verzoekende partij gevestigd is Guldendal nr. 4 te Mechelen, op een perceel dat paalt aan het betrokken bouwterrein. Verder blijkt dat het aanvangbevel voor de afbraakwerken werd gegeven op 28 mei 2008 en dat er op 25 augustus 2008 een factuur werd verstuurd naar de b.v.b.a. Westland Projectontwikkeling voor de afbraak van het fabriekspand. Op 30 september 2008 werden er facturen verstuurd voor het verschuldigde bedrag bij de oplevering en voor het saldobedrag. De verwerende partij betoogt in de memorie van antwoord dat “de werken aan Guldendal 2-4 onmiddellijk aansluiten (en uitwegen langs dezelfde wegenis van de werken waarvan (de verzoekende partij) in onderhavige procedure de schorsing en vernietiging van de bouwvergunning vordert (sic)”, dat “de gevel van het af te breken en weer op te bouwen pand (...) behouden diende te blijven zodat puin moest worden afgevoerd onmiddellijk langs de grens tussen het erf van de bouwheer en (het erf van) de (verzoekende) partij”, dat “de afvoer (...) gedurende weken (plaatsvond) middels vrachtwagens onmiddellijk langs (het) erf (van de verzoekende partij)”, dat “deze afvoer van een integraal fabriek een aanvang nam ten laatste op 14 augustus 2009 (sic)” en “dat de werken werden aangekondigd middels inname van (1) het voetpad, (2) omvangrijke schoringwerken aan de gevel en (3) een gigantisch bord dat als einde der werken zonder meer 28 (sic) september 2008 opgaf”.

Van een derde belanghebbende mag weliswaar niet worden verwacht dat hij dagelijks het betrokken bouwperceel bezoekt, doch duidelijk waarneembare werkzaamheden op een aanpalend perceel dat is gelegen binnen een gebied waar, op dat ogenblik, woningbouw mogelijk is en die minstens de aandacht van de omwonenden dienen te trekken, waardoor zij ertoe kunnen worden aangezet om na te gaan of er vergunningen in het kader van een mogelijke bouwactiviteit zijn verleend, dienen wel in rekening te worden gebracht bij het beoordelen van de effectieve kennisname door de verzoekende partij.

Aangezien de verzoekende partij niet betwist dat “puin moest worden afgevoerd onmiddellijk langs de grens tussen het erf van de bouwheer” en haar erf, dat die afvoer plaatsvond “middels vrachtwagens” en dat “deze afvoer van een integraal fabriek een aanvang nam ten laatste op 14 augustus 2009 (sic)”, moet worden besloten dat de verzoekende partij zich er vanaf 14 augustus 2008 rekenschap van diende te geven dat dergelijke werkzaamheden op het betrokken perceel in uitvoering waren.

De op 14 augustus 2008 aangevangen activiteiten hadden de verzoekende partij er dan ook toe moeten aanzetten om binnen een redelijke termijn van vijftien dagen gebruik te maken van haar inzagerecht.

De argumentatie van de verzoekende partij in het verzoekschrift dat zij “enkel in de derde week van september (heeft) vastgesteld dat slopingswerken werden uitgevoerd” kan niet worden aangenomen, aangezien vaststaat dat zij zich reeds vanaf 14 augustus 2008 rekenschap diende te geven van de werkzaamheden op het betrokken perceel. Zij kan zich er evenmin op beroepen dat ze enkel sloopwerken heeft vastgesteld, dat het “‘gigantisch bord’ voor de bouwplaats (...) geen enkele indicatie (verstrekt) dat enige stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor andere dan slopingswerken”, dat deze werken “geen uitstaans hebben met het voorwerp van de bestreden beslissing” of dat “enkel gewag (werd) gemaakt van een sloopvergunning” om de aanvang van de redelijke termijn uit te stellen. Sloopwerken zijn immers, zoals de verzoekende partij zelf erkent in haar schrijven van 21 oktober 2008, vergunningsplichtige handelingen in de zin van het toentertijd geldende artikel 99, § 1, 1° van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zodat de verzoekende partij kon of had kunnen vermoeden dat er een stedenbouwkundige vergunning was afgeleverd en zich diende te vergewissen van de draagwijdte ervan. Dit geldt des te meer nu blijkt dat het bestreden besluit wel degelijk sloopwerken vergunt. In het beschikkend gedeelte van het bestreden besluit wordt immers bepaald dat “alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden”, wat inhoudt dat er tevens sloopwerken zullen worden uitgevoerd. Bovendien blijkt uit de vergunde plannen, die integraal deel uitmaken van het bestreden besluit, dat de gevraagde vergunning een verbouwing betreft

waarbij het achterste gedeelte van het betrokken pand verdwijnt. De door de verzoekende partij ter terechtzitting bijgebrachte sloopvergunning van 13 mei 2003 voor het “deel meubelmakerij”, afgeleverd aan een derde, doet niets af aan deze vaststelling.

Eerst in een brief van 21 oktober 2008, dit is meer dan twee maanden na de datum waarop de verzoekende partij zich er rekenschap van diende te geven dat er een stedenbouwkundige vergunning was verleend, vraagt de raadsman van de verzoekende partij aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een afschrift “van de stedenbouwkundige vergunning die desgevallend verleend werd voor deze aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht onderworpen werken”. Een periode van meer dan twee maanden kan niet worden beschouwd als een redelijke termijn om de nodige inlichtingen over de bestreden vergunning te proberen in te winnen.

De omstandigheid dat dit “schriftelijk verzoek (van de verzoekende partij) tot openbaarheid van bestuur (...) onbeantwoord bleef”, dat zij “in het ongewisse werd gelaten over het bestaan van de bestreden beslissing” en dat zij “foutieve inlichtingen” heeft verkregen, doet niet af aan de vaststelling dat zij pas meer dan twee maanden na de aanvang van de duidelijk waarneembare werken op het betrokken perceel de nodige inlichtingen heeft proberen in te winnen over de bestreden vergunning.

14. Er dient te worden besloten dat de verzoekende partij het beroep heeft ingesteld meer dan zestig dagen na het verstrijken van de hierboven bedoelde redelijke termijn. Het op 31 oktober 2008 ingestelde annulatieberoep, zijnde 78 dagen na de aanvang van de werken op het betrokken perceel, is in de gegeven omstandigheden niet tijdig ingesteld.

De exceptie is gegrond. Het beroep is niet ontvankelijk.

## **BESLISSING**

### **1. De Raad van State verwerpt het beroep.**

**2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.**

**De tussenkommende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 250 euro, elk voor de helft.**

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van acht april 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Roger Stevens,  | kamervoorzitter, |
| Pierre Lefranc, | staatsraad,      |
| Jan Clement,    | staatsraad,      |
| bijgestaan door |                  |
| Astrid Truyens, | griffier.        |

**De griffier**

**De voorzitter**

**Astrid Truyens**

**Roger Stevens**