

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 213.394 van 23 mei 2011
in de zaak A. 193.385/X-14.274.**

In zake : Delfine VAN DAELE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Floris Sebreghs
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Mechelsesteenweg 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de gemeente BOOM
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Stijn Butenaerts
kantoor houdend te 1080 BRUSSEL
Leopold II-laan 180
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partijen :

1. Bert JAMMAER
2. Leen ADRIAENSENS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Geert Bervoets
kantoor houdend te 2800 MECHELEN
Gerechtstraat 7
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 14 juli 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 7 augustus 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boom waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een woning te Boom, Sint Kathelijnestraat 26, kadastraal bekend sectie D, nr. 348/D/4.

II. Verloop van de rechtspleging

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

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 19 november 2009.

Auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

De verzoekster 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 8 april 2011.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sven Vernaillen, die loco advocaat Floris Sebreghs verschijnt voor de verzoekster, advocaat Sebastian Martin, die loco advocaat Stijn Butenaerts verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Geert Bervoets, die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Auditeur Wouter De Cock 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 23 mei 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen een aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een woning gelegen te Boom, Sint Kathelijnestraat 26.

In de beschrijvende nota gevoegd bij deze aanvraag, wordt het voorwerp van de aanvraag als volgt omschreven :

“Het hoofdgebouw van de woning blijft behouden, de gelijkvloerse aangebouwde ruimtes waarin keuken, badkamer en veranda zijn ondergebracht, worden afgebroken. De woning wordt gelijkvloers en op de verdieping uitgebreid tot respectievelijk 17.00 m en 13.00 m bouwdiepte. Het perceel heeft een breedte van 5.25 m.

De tuinberging op de achterste perceelsgrens wordt afgebroken en vervangen door een nieuwe tuinberging met hellend dakvlak”.

Uit de bij de aanvraag gevoegde plannen blijkt dat de achtergevel van de op te trekken tuinberging 4 m 80 cm bedraagt.

4. Het betreffende perceel grenst aan de achterzijde, via de tuinberging, aan een erfdienstbare weg die loopt tussen de percelen ingesloten tussen de Sint Kathelijnestraat en de Pastorijsstraat.

De woning van de verzoekster, gelegen aan de Pastorijsstraat 21, en waarvan zij eigenaar is geworden krachtens de authentieke akte die werd verleden op 30 juli 2008, grenst aan de achterzijde aan dezelfde erfdienstbare weg, en is gelegen tegenover het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft.

5. Op 7 augustus 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boom de gevraagde vergunning.

Dit is het bestreden besluit.

IV. De regelmatigheid van de rechtspleging

6. De hoofdgriffier van de Raad van State heeft de tussenkomen partijen bij aangetekend schrijven van 29 december 2010 uitgenodigd om een laatste memorie in te dienen binnen de voorziene termijn van 30 dagen. Deze brief werd ontvangen en getekend voor ontvangst op 31 december 2010. De laatste memorie werd neergelegd bij aangetekend schrijven van 3 februari 2011, is derhalve laattijdig, en moet uit de debatten worden geweerd.

V. Ontvankelijkheid

Standpunten van de partijen

7. De verzoekster stelt in het verzoekschrift met betrekking tot de tijdigheid van het beroep dat de bouwwerken aan de woning “vermoedelijk begin 2009” begonnen, maar dat zij pas begin juni naar haar nieuwe woning verhuisde en dat zij pas toen kennis kreeg van het feit dat een vergunning verleend zou zijn voor “een abnormaal hoge tuinberging achteraan het perceel van haar achterbuur”.

Los van het ogenblik van kennisname van de kwestieuze werken en vergunning moet benadrukt worden dat, zelfs indien zij reeds eerder kennis had kunnen krijgen van de vergunning door het opmerken van (interne) verbouwingen aan de woning zelf, quod non, deze woning echter voldoende ver verwijderd ligt van deze van de verzoekster, zodat deze werken voor haar zeker geen griefhoudend karakter gehad zouden hebben, nu ze ver genoeg verwijderd waren en het enkel verbouwingen betrof aan een bestaande woning. Niets kon in alle redelijkheid doen vermoeden dat de vergunning voor de woning tevens betrekking zou hebben op een vergunningsplichtig “tuinhuis” dat achteraan het perceel in steen gebouwd zou worden en een hoogte van maar liefst 4.80 m zou hebben. Evenmin moest een redelijk en zorgvuldig persoon vermoeden dat de vergunning voor de woning, tevens betrekking zou kunnen hebben op dergelijk bouwwerk achteraan in de tuin, laat staan dat men ervan uit moest gaan dat men de vergunning voor de woning waarmee men absoluut geen probleem heeft, toch

had moeten verifiëren ten einde na te gaan of ze niet tevens betrekking zou hebben op andere werken waarvan elk redelijk persoon niet zou kunnen/moeten verwachten dat ze in alle redelijkheid aldaar vergund zouden kunnen worden, dit alles te meer nu “onterecht geen openbaar onderzoek werd gehouden”.

Zelfs bij nazicht van de uithangende vergunningen kan men niet te weten komen dat er een tuinberging vergund was, nu deze enkel vermelden “verbouwen van een woning” en “oprichten van tuilmuren”.

De verzoekster benadrukt dat zij “noch ten tijde van de aanvang van de vergunningverlenende bouwwerken aan de woning begin 2009, en evenmin ten tijde van de vermoedelijke afbraak van de voordien bestaande kleine tuinberging met normale hoogte” woonde op het betreffende adres waar ze nu hinder ondervindt, en dat zij pas begin juni naar daar verhuisde, waarna zij op 3 juni “plots het abnormaal hoge tuinhuis in snelbouwsteen in sneltempo zag opbouwen”. Pas op 3 juni kon zij redelijkerwijze veronderstellen dat een vergunning was afgegeven. Op 5 juni 2009 begaf zij zich naar het gemeentehuis om de plannen in te kijken.

Nog stelt de verzoekster dat er op haar geen verplichting rust om zich in afwachting van haar effectieve verhuis naar haar nieuwe woning regelmatig naar de omgeving te begeven om te zien of er niet hinderlijk gebouwd zou worden. Zij kon enkel vermoeden dat er een hinderlijke vergunning was verleend vanaf het moment dat er voor haar zichtbare werken werden uitgevoerd aan het tuinhuis.

Het beroep is tijdig ingesteld.

8. De tussenkomende partijen werpen in het verzoekschrift tot tussenkomst een exceptie op aangaande de tijdigheid van het beroep. Zij stellen dat uit de door hen bijgebrachte stukken (advies tot plaatsing container politie, factuur container grondverzet, werkplanning januari e-mail van 16 november 2008) blijkt dat de verzoekster reeds voor eind januari, uiterlijk begin februari 2009 op de hoogte was of had kunnen zijn van het bestreden besluit, minstens van het bestaan ervan, en dat zij naliet binnen een redelijke termijn er kennis van te nemen.

De verzoekster was reeds sedert voorjaar 2008 eigenaar van de woning en kwam daar geregeld. De werken starten in januari 2009 en waren voor de verzoekster duidelijk zichtbaar, vermits de ganse achterbouw van de woning van de tussenkomende partijen werd weggebroken en heropgebouwd. Vanaf januari werd regelmatig een container op de openbare weg geplaatst en werd afbraakmateriaal weggevoerd en bouwmaterialen aangevoerd, en waren er voortdurend mensen aan het werk.

Bovendien werd er niet plots op 3 juni 2009 gestart met de bouw van het nieuwe tuinhuis, maar was de oude berging reeds gedeeltelijk eind januari, en in april 2009 volledig afgebroken.

In die omstandigheden van eind januari, met de start van de werken, bijna 6 maanden, of zelfs vanaf april, met de afbraak van het tuinhuis en de tuinmuur, nog tot 5 juni 2009 wachten alvorens inzage te nemen van de verleende vergunning, kan niet als redelijk worden beschouwd. Het beroep is laattijdig.

Beoordeling

9. 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 worden 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 het voormelde 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 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 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.

De redelijke termijn om kennis te nemen van de stedenbouwkundige vergunning gaat in op het ogenblik dat de verzoekende partij, aan de hand van wat zij kan vaststellen op de bouwplaats, zich rekenschap moet geven dat voor die werken of handelingen, krachtens de toepasselijke regelgeving, een stedenbouwkundige vergunning is vereist.

Eens die redelijke termijn is verstreken, neemt de termijn van zestig 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.

10. De tussenkomende partijen stellen in het verzoekschrift tot tussenkomst dat de “afbraakwerken van de achterbouw van de woning en een deel van het tuinhuis (...) half januari 2009 (startten)”. Zij brengen daartoe een aantal stukken bij, waaronder een “advies tot plaatsen van wegsignalisatie bij plaatsing van een container”, afgeleverd door de politie, waarin als datum van plaatsing 31 januari 2009 tot 2 februari 2009 vermeld staat. Tevens voegen de

tussenkommende partijen bij het verzoekschrift tot tussenkomst een factuur voor het plaatsen, ophalen en verwerken van een container van 8 m³ steen/beton, met als datumvermelding “16-01/17-01”. Een derde stuk betreft de “werkplanning januari 2009”, waarin de planning voor de afbraakwerken van 10 t.e.m. 25 januari 2009 is opgenomen. Bovendien werd aan de verwerende partij gemeld dat “de bouw- of verbouwingswerken Sint-Kathelijnestraat, nr. 26 (...) aangevat zullen worden op 1/02/2009”. De tussenkommende partijen staven aldus hun bewering dat de werken “half januari 2009 (startten)” met voldoende concrete feitelijke gegevens.

De verzoekster blijkt zich overigens bij deze beweringen te kunnen aansluiten waar zij in het verzoekschrift stelt dat de bouwwerken aan de woning “vermoedelijk begin 2009” begonnen, en even later zelfs in het verzoekschrift met zekerheid “de aanvang van de vergunningverlenende bouwwerken aan de woning begin 2009” situeert.

11. Uit de door de tussenkommende partijen bijgebrachte foto's blijkt dat de verzoekster vanuit haar woning gelegen aan de Pastorijstraat 21, en alleszins vanuit het raam op de eerste verdieping, zicht heeft op het perceel van de tussenkommende partijen.

In die omstandigheid mag in alle redelijkheid worden aangenomen dat de verzoekster de mogelijkheid had om de werken aan de woning van de tussenkommende partijen waar te nemen. Dit is des te meer zo voor afbraakwerken aan de achterbouw van een woning, dewelke immers van buitenaf waarneembaar zijn.

De omstandigheid dat de verzoekster, zoals zij voorhoudt, pas vanaf begin juni 2009 woont in haar woning aan de Pastorijstraat 21, doet hieraan geen afbreuk. Een verzoekster die wel eigenaar, doch geen bewoner is van het perceel waaruit zij haar belang put, moet immers ook voldoende diligent blijken en moet zich zo organiseren dat zij binnen een redelijke termijn kan vaststellen dat en wanneer er vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd. Zo niet, zou in dergelijke gevallen de periode waarin annulatieberoep kan worden ingesteld, onbepaald en onredelijk lang zijn, hetgeen tot een onaanvaardbare toestand van rechtsonzekerheid zou leiden.

12. De verzoekster situeert zelf de aanvang van de werken “begin 2009”. Zij kon redelijkerwijze vermoeden dat voor de bouwwerken op het aanpalende perceel een stedenbouwkundige vergunning vereist was en diende vanaf dat moment dan ook binnen een redelijke termijn kennis te nemen van de inhoud ervan. Pas op 5 juni 2009 ondernam zij daartoe luidens het verzoekschrift een eerste poging door zich naar het gemeentehuis te begeven om de plannen in te kijken. Dit is buiten de redelijke termijn.

13. Het argument van de verzoekster dat “een redelijk en zorgvuldig persoon (niet moest) vermoeden dat de vergunning voor de woning, tevens betrekking zou kunnen hebben op dergelijk bouwwerk achteraan in de tuin, laat staan dat men ervan uit moest gaan dat men de vergunning voor de woning waarmee men absoluut geen probleem heeft, toch had moeten verifiëren ten einde na te gaan of ze niet tevens betrekking zou hebben op andere werken”, overtuigt niet. Er mag immers worden verwacht dat een potentiële verzoekende partij, indien ze bouwwerken waarneemt op een naburig perceel, op diligente wijze kennis neemt van de inhoud van de bouwvergunning die deze en andere werken, welke zij eventueel zou wensen te bestrijden met een annulatieberoep, toelaat. Zij mag er niet op vertrouwen dat de werken beperkt zullen blijven tot wat zij reeds heeft waargenomen. De afwezigheid van een openbaar onderzoek ontslaat haar evenmin van haar plicht tot waakzaamheid.

De exceptie is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekster 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 drieëntwintig mei 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens