

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 216.043 van 27 oktober 2011
in de zaak A. 194.607/X-14.465.**

In zake : de n.v. PROMABO
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Cies Gysen
 kantoor houdend te 2800 MECHELEN
 Antwerpsesteenweg 18
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de stad DIEST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Antoon Lust en Sabien Lust
 kantoor houdend te 8310 BRUGGE
 Baron Ruzettelaan 27
 bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
 regering
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Michel van Dievoet
 kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
 Wolstraat 56
 bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij :

Robert CELIS
wonende te 3294 MOLENSTEDE
Broekstraat 26

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 9 november 2009, strekt tot de
nietigverklaring van:
 - a. het besluit van 13 maart 2006 van het college van burgemeester en schepenen
van de stad Diest waarbij aan Rudi De Winter namens “Luts, Kerkfabriek
Sint-Jozef en Bonroy-Wellens” de vergunning onder voorwaarden wordt

verleend voor het verkavelen van een perceel gelegen te Molenstede, Bronweg, kadastraal bekend sectie H, nrs. 225/g/deel, 243/a, 244/a, 245/r en 248/d;

- b. “de beslissing van de gemeenteraad dd. 19.12.2005 over de zaak van de wegen”;
- c. “het eensluitend advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dd. 16.02.2006”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben 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 4 mei 2010. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 24 juni 2011.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas Ryckalts, die loco advocaat Cies Gysen verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Sofie Van Noten, die loco advocaten Antoon Lust en Sabien Lust verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Michel van Dievoet

verschijnt voor de tweede verwerende partij, en Robert Celis, die in persoon verschijnt, 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 9 juni 1998 verleent de eerste verwerende partij aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning voor een verkaveling genaamd “Boven Molenstede”, op een terrein gelegen te Diest, Broekstraat, kadastraal bekend sectie H, nrs. 245/n, 248/c, 249/e en 249/p. De verkaveling, die voorziet in 15 loten, omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen.

4. Op 22 juni 2005 (datum van het ontvangstbewijs) dienen Rosa Luts & Carolus Celis, de kerkfabriek van de parochie Sint-Jozef te Molenstede, de heer en mevrouw Bonroy-Wellens en Rudi Dewinter, als gevolmachtigde van de stad Diest, bij de eerste verwerende partij een aanvraag in tot het bekomen van een verkavelingsvergunning voor een terrein gelegen te Diest, Broekstraat-Bronweg, kadastraal bekend sectie H, nrs. 225/g/deel, 243/a, 244/a, 245/r en 248/d.

5. Deze verkaveling (hierna : verkaveling “Bronweg”) grenst aan de verkaveling “Boven Molenstede”. De verkavelingsaanvraag voorziet in de aanleg van wegen waarvoor, door middel van een “wegdoorsteek A” en een “doorsteek B”, een ontsluiting via de verkaveling “Boven Molenstede” wordt voorzien.

6. Op 19 december 2005 neemt de gemeenteraad van de stad Diest een beslissing over de binnen de verkaveling “Bronweg” voorziene wegen.

Dit is de tweede bestreden beslissing.

7. Op 16 februari 2006 verleent de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies over de aanvraag, evenwel onder de voorwaarde dat “fase 3 wordt uitgesloten uit de verkavelingsvergunning”, “gelet de juridische onduidelijkheid over de ontsluiting via wegdoorsteek A”.

Dit is de derde bestreden beslissing.

8. Op 13 maart 2006 verleent de eerste verwerende partij de gevraagde vergunning, waarbij evenwel fase 3, overeenkomstig het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uit de verkaveling wordt gesloten.

Dit is het eerste bestreden besluit.

IV. Ontvankelijkheid

A. Ambtshalve exceptie

9. De raad van bestuur van de verzoekende partij beslist op 9 november 2009 het volgende :

“1. Over te gaan tot het inleiden van een verzoekschrift in nietigverklaring, en het stellen van alle andere nuttige procedurehandelingen, bij de Raad van State, opzichts de (...) beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de STAD DIEST dd. 13.03.2006 waarbij aan de heer Rudi DE WINTER namens Luts, Kerkfabriek Sint-Jozef en Bonroy-Wellen(s), met als adres Halensebaan 68 te 3290 DIEST verkavelingsvergunning onder voorwaarden wordt verleend voor een terrein met als adres Bronweg te Molenstede en met als kadastrale omschrijving afdeling 4 sectie H nummer 225g/deel, 243a, 244a, 245r en 248d”.

Om deze procedure op te starten, mandateert zij haar raadsman Cies Gysen.

10. Uit de geciteerde mandaatsomschrijving blijkt dat enkel een mandaat werd verleend om een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State in te stellen tegen de verkavelingsvergunning die door de eerste verwerende partij op 13 maart 2006 werd afgeleverd.

Het dient te worden vastgesteld dat geen mandaat werd verleend om een beroep tot nietigverklaring in te stellen tegen “de beslissing van de gemeenteraad dd. 19.12.2005 over de zaak van de wegen”, noch tegen “het eensluidend advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dd. 16.02.2006”.

De stelling van de verzoekende partij geformuleerd in haar laatste memorie dat de tweede en de derde bestreden beslissing “niet afzonderlijk aanvechtbaar” zijn, en het mandaat van haar raadsman “zich om deze reden impliciet uit(strekt)” tot deze beslissingen doet niet besluiten dat de raad van bestuur haar raadsman heeft gemandateerd om ook de tweede en de derde bestreden beslissing aan te vechten.

Het beroep is niet ontvankelijk in zoverre het gericht is tegen de tweede en de derde bestreden beslissing.

B. Tijdigheid

Standpunten van de partijen

11. In het verzoekschrift stelt de verzoekende partij omtrent de tijdigheid van het beroep dat zij pas op 21 oktober 2009 kennis heeft genomen van de bestreden beslissing “in het kader van een openbaar onderzoek dat door de Stad Diest georganiseerd werd voor de door Rudi DEWINTER ingediende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van wegenis en riolering (fase 2) met betrekking tot een terrein gelegen te Bronweg-Broekstraat zn”, en dat het verzoekschrift derhalve tijdig werd ingediend.

12. De eerste verwerende partij betwist de tijdigheid van het beroep, stellende dat het redelijkerwijze niet aannemelijk is dat de verzoekende partij, die de ontwikkelingen naast haar verkaveling steeds op de voet heeft

gevolgd, pas bijna vier jaar na datum feitelijk kennis zou hebben gekregen of kunnen krijgen van de bestreden verkavelingsvergunning. Zij verwijst daartoe vooreerst naar “herhaaldelijk(e) gesprekken” en vergaderingen met de verzoekende partij dienaangaande. Zij verwijst voorts naar een brief van haar raadsman van 1 september 2006 gericht aan de raadsman van de verzoekende partij, waarbij zij liet weten “dat de eerste twee fasen van de verkaveling waren vergund en enkel de derde fase geblokkeerd was”. De raadsman van de verwerende partij heeft de raadsman van de verzoekende partij nog bij e-mail van 13 oktober 2006 gerappelleerd aan haar brief van 1 september 2006, waarop laatstgenoemde raadsman reageerde dat hij “net bericht (ontvangt) van cliënt dat hij oordeelt dat een gesprek in deze geen zin heeft” en dat “zijn eisen (...) duidelijk (zijn) gecommuniceerd aan de andere verkavelaars”. In die omstandigheden kan de verzoekende partij niet ontkennen minstens sinds de ontvangst van de brief van 1 september 2006 op de hoogte te zijn van het bestaan van een verkavelingsvergunning, minstens had zij na ontvangst van dat schrijven de “nodige assertiviteit aan de dag moeten leggen en moeten informeren naar de stand van de verkavelingsprocedure”.

Sowieso mocht van de verzoekende partij een grotere waakzaamheid worden verwacht, gelet op het grote belang dat zij stelt in de ontwikkelingen binnen het dispuut dat ze heeft met de stad en de verkavelaars over de aansluiting van haar verkaveling met de aansluitende gronden.

13. De verzoekende partij repliceert in de memorie van wederantwoord dat zij niet eerder kennis had van het verlenen van de verkavelingsvergunning en dat de verwerende partij “geenszins het tegendeel (bewijst)”. Daarenboven is zij enkel eigenaar en niet bewoner zodat zij niet “de visu het verlenen van een verkavelingsvergunning zou hebben kunnen vaststellen”.

Ook de “in strijd met het beroepsgeheim en de confidentialiteit van briefwisseling onder advocaten meegedeelde excerpten” tonen het tegendeel niet aan, maar doen integendeel uitschijnen dat zij er terecht van uitgegaan is dat geen verkaveling verleend werd voor het terrein dat moest aansluiten op haar gronden.

De verzoekende partij had in het kader van een openbaar onderzoek kennis moeten nemen van een aanvraag tot verkavelen. Gezien de eerste verwerende partij moedwillig aan de individuele kennisgeving verzaakt heeft, kon de verzoekende partij echter niet vermoeden dat er kans bestond dat een verkaveling verleend zou worden voor de aangrenzende terreinen.

In de laatste memorie voegt de verzoekende partij daar nog aan toe dat het voormelde schrijven “niet als een duidelijk, ontegensprekelijk bewijs” kan worden aangenomen, dat het bestaan van een voldoende kennis van de vergunning weliswaar met vermoedens kan worden bewezen maar dat dergelijke vermoedens uit concrete gegevens moeten worden afgeleid die naar recht en redelijkheid ter zake geen twijfel laten bestaan, en dat “zelfs het feit dat aangetoond wordt dat de verzoeker kon vermoeden dat een vergunning is afgeleverd” de beroepstermijn niet doet ingaan.

Beoordeling

14. De bestreden verkavelingsvergunning 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 om 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 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 verkavelingsvergunning 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 verkavelingsvergunning.

Eens die redelijke termijn 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 om 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 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.

15. De brief van 1 september 2006 waar de eerste verwerende partij naar verwijst, gaat uit van de advocaten van de eerste verwerende partij en is gericht aan de raadsman van de verzoekende partij.

In deze brief wordt het volgende gesteld :

“(…)

Ik kom even terug op bovengenoemd dossier.

De eerste twee fasen van verkaveling Bronweg, die aanpaalt aan de eigendom van uw cliënt, zijn inmiddels voltooid. De derde fase blijft geblokkeerd zolang er geen oplossing komt over het geschil omtrent de aansluiting met de verkaveling die uw cliënt realiseerde.

Mijn cliënte vraagt me, mede op verzoek van de eigenaars van de naastgelegen gronden, of uw cliënt alsnog bereid zou zijn om met de drie betrokken partijen aan tafel te gaan zitten om tot een minnelijke regeling te komen.

(…)”.

Met een e-mail van 16 oktober 2006 laat de raadsman van de verzoekende partij, in reactie op de voormelde brief, aan de raadsman van de verwerende partij het volgende weten :

“(…)

Ik ontvang net bericht van cliënt dat hij oordeelt dat een gesprek in deze geen zin heeft.

Zijn eisen zijn duidelijk gecommuniceerd aan de andere verkavelaars.

(…)”.

16. De verzoekende partij ontkent het bestaan van deze briefwisseling niet, en ontkent evenmin dat haar raadsman de betreffende brief heeft ontvangen en daar, nadat hij daaromtrent de verzoekende partij had gecontacteerd, namens haar op heeft gerepliceerd.

17. In de voormelde brief wordt uitdrukkelijk aangegeven dat twee fasen van de verkaveling “Bronweg” inmiddels voltooid zijn. Wanneer aan een potentieel belanghebbende, zoals in casu de verzoekende partij, wordt meegedeeld dat een verkaveling, al dan niet gedeeltelijk, “voltooid” is, dan mag in alle redelijkheid worden verwacht dat de bestemming van die boodschap dient te weten dat een verkavelingsvergunning werd verleend. Bovendien kan de verzoekende partij, die luidens het artikel 3 van haar statuten tot doel heeft “het kopen, verkopen, huren, onderverhuren, valoriseren, verbouwen, verkavel(en) en verwezenlijken van alle onroerende goederen, (...); het bouwen van huizen, villa's, appartementen, het ondernemen van alle afbraak-, grond- en bouwwerken (...) en in het bijzonder het verkavelen en bouwrijp maken van gronden”, worden verondersteld een bijzondere kennis te hebben van de vergunningsprocedures in het ruimtelijke ordeningsrecht. De verzoekende partij kan dan ook niet worden gevolgd waar zij stelt dat de voormelde briefwisseling doet “uitschijnen dat (zij) er terecht van uitgegaan is dat geen verkaveling verleend werd voor het terrein dat moest aansluiten op haar gronden”.

Uit het voorgaande blijkt dat de verzoekende partij, minstens op 16 oktober 2006, zijnde de dag dat de e-mail van haar raadsman aan de raadsman van de verwerende partij werd verstuurd, moest vermoeden dat een verkavelingsvergunning kon zijn afgeleverd, zodat zij zich er binnen een

redelijke termijn van diende te vergewissen of deze vergunning al dan niet werd afgeleverd. Zij heeft dit evenwel niet gedaan.

Het op 9 november 2009 ingestelde beroep is derhalve laattijdig.

De exceptie is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

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