

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 201.639 van 8 maart 2010
in de zaak A. 84.060/X-8953.**

In zake: de n.v. STERCKSHOF
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dirk Erreygers
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Mechelsesteenweg 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de stad ANTWERPEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Roland Pockelé-Dilles
kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
Stoopstraat 1
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Steff Stevens
kantoor houdend te 2800 MECHELEN
Schuttersstraat 15-17
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 11 mei 1999, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 24 september 1998 van het college van
burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen houdende afgifte van de
bouwvergunning voor het bouwen van een appartementsgebouw met winkel op een
perceel gelegen te Antwerpen, Sterckshoflei, kadastraal bekend sectie B,
nrs. 202/y6-z6-h5.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 85.964 van 15 maart 2000 is de vordering tot
schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

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

Auditeur Chantal Bamps 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 20 november 2009.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Floris Sebreghts, die loco advocaat Dirk Erreygers verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Kristine Dillen, die loco advocaat Roland Pockelé-Dilles verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Matthias Valkeniers, die loco advocaat Steff Stevens verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ann Van Mingeroot 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

3.1. Op 30 maart 1998 (datum van het ontvangstbewijs) dient de b.v.b.a. Nieuwinckel een aanvraag in voor een vergunning voor het “bouwen van een appartementswoning met winkel” op een perceel gelegen te Antwerpen, Sterckshoflei hoek Vaartweg, kadastraal bekend sectie B, nrs. 202/y6, z6 en h5.

3.2. Op 3 juli 1998 stelt de afdeling Wegen Antwerpen geen bezwaar te hebben tegen de voormelde aanvraag.

3.3. Op 24 augustus 1998 geeft de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies.

3.4. Op 24 september 1998 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen de gevraagde vergunning. Dit is het bestreden besluit.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de verzoekende partij

4. In het verzoekschrift stelt de verzoekende partij het volgende omtrent de tijdigheid van haar verzoekschrift:

“Het verzoek tot vernietiging wordt door verzoekende partij tijdig ingediend. Als buur en eigenaar van het perceel aan de Sterckshoflei 76 te Deurne is verzoeker evident belanghebbende derde bij het uitreiken van de bouwvergunning. Voor zulke derde, aan wie het besluit niet betekend dient te worden, gaat, in geval het bestreden besluit evenmin bekendgemaakt hoeft te worden, de termijn tot het instellen van een annulatieberoep in op het ogenblik dat hij feitelijk kennis krijgt van het besluit. Uw Raad heeft desbetreffend verduidelijkt dat die feitelijke kennis voldoende moet zijn, d.w.z. dat de verzoeker juist en volledig kennis moet hebben gekregen van de beslissing. Daartoe is vereist dat hij op de hoogte is van de precieze inhoud en van de draagwijdte ervan, d.w.z. van de voor hem belangrijke bepalingen, zodat hij op nuttige wijze de nood aan en zijn kansen op een annulatievordering kan inschatten.

Criterium is aldus een feitelijke kennis die dermate precies is dat de mogelijke verzoeker volledig inzicht heeft in de draagwijdte van het hem aanbelangende besluit en aldus een nuttige inschatting kan maken van de nood tot procedurieel handelen. Zo gaat een beroepstermijn niet in in geval de verzoeker misleid is wat betreft de grootte van het vergunde project. Uw Raad besliste in dezelfde zin, doch meer algemeen, dat de feitelijke kennis van een vergunning in hoofde van een derde slechts voldoende is om er een annulatieberoep tegen in te stellen indien de kennis minstens de draagwijdte van de vergunning en de vergunningsvoorwaarden omvat; de kennis van de begunstigde van de vergunning en van de overheid die ze afleverde volstaat niet om de beroepstermijn te doen ingaan. Het vermoeden dat een vergunning is afgeleverd doet derhalve op zich de beroepstermijn allerm minst lopen. Die start enkel indien voldoende kennis is aangetoond. Het is daarbij zaak van de partij die beweert dat de verzoeker meer dan zestig dagen vóór de indiening van zijn verzoekschrift voldoende en nuttige kennis had van de bestreden beslissing daarvan het bewijs te leveren. Omtrent die bewijslast heeft Uw Raad uitdrukkelijk geponeerd :

‘Ook al zijn er sterke twijfels omtrent de waarachtigheid van de ontkenning van de verzoeker meer dan zestig dagen vóór het instellen van zijn beroep kennis te hebben gehad van de bestreden beslissing, toch zijn twijfels, ook al steunen zij op redelijke veronderstellingen, niet voldoende om de zekerheid te geven die nodig is om een verval van recht vast te stellen indien geen enkel concreet feit wordt aangevoerd dat de waarachtigheid van de redelijke veronderstellingen bevestigt.’

In casu kan, zoals hierna zal aangetoond, aangaande de afwezigheid van voldoende kennis van verzoeker inzake de afgeleverde bouwvergunning gedurende meer dan zestig dagen vóór het instellen van huidige verzoekschrift niet de minste twijfel bestaan. Sterke twijfels van het tegendeel bestaan aldus überhaupt niet. Ook in dat geval zou verwerende partij echter het tegendeel met zekerheid en concrete feiten dienen aan te tonen.

Omtrent de afdoende en volledige kennis die in hoofde van verzoeker dient te bestaan teneinde de termijn van zestig dagen te doen ingaan, heeft Uw Raad in het algemeen gesteld dat daarbij op de burger de plicht rust waakzaam te zijn. Concreet houdt dit o.m. in dat de burger die lucht krijgt van het bestaan van een beslissing, binnen een redelijke termijn stappen moet ondernemen om kennis te krijgen van (de inhoud van) die beslissing. Inzake bouwvergunningen moet aldus de derde die op de hoogte is van het (vermoedelijke) bestaan van de vergunning, bv. doordat bouwwerken zijn aangevat, binnen redelijke termijn het nodige doen om ervan kennis te krijgen. Essentieel daarbij is dat die redelijkheid in concreto en in functie van de feitelijke omstandigheden beoordeeld moet worden. Het criterium van de normaal voorzichtige en waakzame persoon speelt daar. Zo luidt het :

‘Een verzoekende partij heeft niet onredelijk lang, en dus niet te lang, gewacht met haar informatiewinning, wanneer zij geen niet te verontschuldigen nalatigheid, met name een nalatigheid die een normaal voorzichtig en waakzaam persoon niet begaat, heeft begaan.’

Op grond van concrete en nauwkeurige gegevens zal verzoeker aantonen dat hij als een voorzichtig en diligent burger heeft gewaakt over zijn rechten en thans tijdig voor die rechten kan opkomen. Verzoeker is eigenaar van het pand aan de Sterckshoflei 76 te Deurne, alwaar een garage uitgebaat wordt. Aan de straatkant paalt het pand van verzoekster over een diepte van om en bij de 22 meter aan het pand van de Sterckshoflei 78. Het pand van verzoeker omsluit daarna het pand Sterckshoflei 78, zodat het achteraan, over een afstand van circa 37 meter, pal aan het hoekperceel tussen de Sterckshoflei en de Vaartweg grenst. Voor laatstgenoemd perceel, steeds braakliggend terrein geweest, is de litigieuze bouwvergunning afgeleverd. Verzoeker diende dit vast te stellen toen aan de voorzijde schijnbaar een (meer)gezinswoning werd opgetrokken. Het betrof een klassieke woningbouw met twee verdiepingen, opgetrokken in baksteen. Het aangevatte bouwwerk paalde rechtstreeks aan de straatkant, zij aan zij met woning nr. 78, en leek een gemiddelde bouwdiepte te hebben. Gelet op het feit dat verzoeker niet het minste probleem had met een klassieke bebouwing langs de straatkant, tegen de woning van een derde, verontrustte dit hem niet. Deze werkzaamheden, enige tijd geleden aangevat en thans nog volop in de ruwbouwfase, affecteren immers allerminst de achtergelegen werkplaats annex magazijn van verzoeker. Rond 10 april 1999 echter werd achter die in oprichting zijnde meergezinswoning, pal langs de van ramen voorziene muren op het perceel van verzoeker, plots ook aanvang genomen met de oprichting van wat blijkbaar een showroom-winkelruimte moet worden ...

Het zijn deze werken, in aard (handelsruimte), uitzicht (gelijkvloerse, industrieel ogende constructie van grote diepte) en materialen (metalen geraamte met immense verticale steunpilaren) geenszins te vergelijken met de aanvankelijk begonnen en door verzoeker niet bestreden woningbouw, die verzoeker de afgifte van een bouwvergunning met grote draagwijdte deed

vermoeden. Eerder kon redelijkerwijze van verzoeker niet verwacht worden op de hoogte te zijn van vergunning voor de enorme showroom. Een normaal voorzichtig burger diende zulks niet te weten of te veronderstellen. Pas half april rezen, ook voor de ramen in de gebouwen van verzoeker, onverwacht grote metalen steunpilaren op, die gans de diepte van het perceel besloegen. Van dat moment af, d.i. meteen na de aanvang der werken houdende de oprichting van de winkelruimte/showroom, heeft verzoeker op bijzonder diligente wijze al het mogelijke gedaan om zo spoedig mogelijk inzage te krijgen in de voorwaarden en de draagwijdte van de afgeleverde bouwvergunning. Reeds op 21 april begaf raadsman van verzoeker zich naar de bevoegde gemeentedienst teneinde inzage te verkrijgen in het bouwdoossier. Zulks werd hem, zeer tot diens verbazing, ook na lang aandringen geweigerd. Ook telefonische contacten maakten verzoeker niets wijzer. Op 27 april begaf genoemde raadsman zich opnieuw naar de gemeentelijke overheid, ditmaal met de iets dwingendere eis tot inzage. Ook ditmaal werd hem het dossier niet overhandigd. Enkel kreeg deze een blik op de op 24.09.1998 afgeleverde bouwvergunning. Kopie werd evenwel niet verkregen. Tot op heden moet verzoeker het stellen met partiële en slechts vluchtig beschouwde dossiergegevens.

De 'inzage' van 27.04.1999 heeft verzoeker geleerd dat inderdaad bouwvergunning werd afgeleverd voor een meergezinswoning met winkelruimte op het gelijkvloers over de gehele diepte van het perceel. Slechts op dat ogenblik kreeg verzoeker (partiële) kennis van inhoud en draagwijdte van de vergunning. Sinds circa 10 april had verzoeker een vermoeden dat er een ruime bouwvergunning moest zijn afgeleverd. Zij is sindsdien bijzonder waakzaam en alert geweest. Ondanks tegenwerking van de lokale overheid trachtte hij zich spoedig te vergewissen van de werkelijke inhoud der bouwtoelating. Enerzijds heeft verzoeker binnen een redelijke, zelfs bijzonder korte, termijn na aanvatting van de opbouw van de achterliggende showroom aan informatiewinning gedaan, anderzijds is verzoeker daarop opnieuw op korte termijn - a fortiori binnen de termijn van zestig dagen geldend voor een annulatieberoep - overgegaan tot procedurieel handelen.

Huidig verzoekschrift wordt binnen de wettelijke termijn van zestig dagen na de feitelijke en afdoende kennisname van de inhoud en draagwijdte van de aangevochten bouwvergunning ingediend. Het is ontvankelijk ratione temporis”.

De aangevoerde excepties

5. De eerste verwerende partij werpt de volgende exceptie op:

“DE (ON)TOELAATBAARHEID RATIONE TEMPORIS VAN HET VERZOEK TOT NIETIGVERKLARING.

De Stad ANTWERPEN meent inderdaad dat het verzoek tot nietigverklaring laattijdig is.

1.

De bouwvergunning dateert van 24 september 1998, terwijl de bouwwerken op een duidelijk zichtbare wijze werden opgestart vanaf februari 1999.

Het verzoekschrift tot nietigverklaring daarentegen dateert slechts van 11 mei 1999, d.w.z. méér dan 103 dagen later !

De termijn van 60 dagen, binnen dewelke de verzoekende partij haar verzoekschrift tot nietigverklaring eigenlijk had moeten neerleggen, lijkt derhalve niet nageleefd te zijn.

2.

De verzoekende partij is zich van deze problematiek klaarblijkelijk ten zeerste bewust.

Daarom anticipeert zij reeds, op pag. 5 van haar verzoekschrift :

‘...Voor laatstgenoemd perceel, steeds braakliggend terrein geweest, is de litigieuze bouwvergunning afgeleverd. Verzoeker diende dit vast te stellen toen aan de voorzijde schijnbaar een (meer)gezinswoning werd opgetrokken. Het betrof een klassieke woningbouw met twee verdiepingen, opgetrokken in baksteen. Het aangevatte bouwwerk paalde rechtstreeks aan de straatkant, zij aan zij met woning nr. 78, en leek een gemiddelde bouwdiepte te hebben. Gelet op het feit dat verzoeker niet het minste probleem had met een klassieke bebouwing langs de straatkant, tegen de woning van een derde, verontrustte dit hem niet. Deze werkzaamheden, enige tijd geleden aangevat en thans nog volop in de ruwbouwfase, affecteren immers allermindst de achtergelegen werkplaats annex magazijn van verzoeker. Rond 10 april 1999 echter werd achter die in oprichting zijnde meergezinswoning, pal langs de van ramen voorziene muren op het perceel van verzoeker, plots ook aanvang genomen met de oprichting van wat blijkbaar een showroomwinkelruimte moet worden ... Het zijn deze werken, in aard (handelsruimte), uitzicht (gelijkvloerse, industrieel ogende constructie van grote diepte) en materialen (metalen geraamte met immense verticale steunpilaren) geenszins te vergelijken met de aanvankelijk begonnen en door verzoeker niet bestreden woningbouw, die verzoeker de afgifte van een bouwvergunning met grote draagwijdte deed vermoeden. Eerder kon redelijkerwijze van verzoeker niet verwacht worden op de hoogte te zijn van vergunning voor de enorme showroom. Een normaal voorzichtig burger diende zulks niet te weten of te veronderstellen...’.

3.

Met deze stelling is de Stad ANTWERPEN het niet eens :

- de gelijkvloerse verdieping van de zogenoemde ‘klassieke bebouwing’ was, gelet op haar indeling e.a., zelfs voor een leek op een duidelijke en zichtbare wijze bestemd voor een commerciële ruimte.
Dit blijkt ook uit de aanwezigheid van een afzonderlijke en volledig afgesloten toegang voor de appartementen op de verdiepingen;
- het op te richten gebouw paalt niet alleen aan de straatkant van de Sterckshoflei, doch ook - en over een zeer grote lengte - aan de Vaartweg; en
- zowat alle gebouwen langs de Sterckshoflei, waaronder het eigen gebouw van de verzoekende partij, reiken tot aan de achterste perceelsgrens.

Wanneer men al deze feitelijke elementen in ogenschouw neemt, dan :

- kon ook de verzoekende partij redelijkerwijze verwachten dat het op te richten gebouw tot aan de achterste perceelsgrens zou reiken.
Dit is in casu des te meer zo, juist omdat het eigen pand van de verzoekende partij op die wijze is gebouwd; en
- had de verzoekende partij uiterlijk in de loop van de maand februari 1999 de nodige informatie moeten opvragen m.b.t. de uitgebreidheid van de thans bestreden bouwvergunning.

Dit heeft de verzoekende partij net niet gedaan, nu zij slechts op 21 april 1999 voor de eerste maal de passende inlichtingen heeft opgevraagd, d.w.z. op het ogenblik dat de bewuste showroom reeds zo goed als volledig was opgetrokken !

[Noot: voor de datum van 21 april 1999, zie pag. 5 i.f. van het verzoekschrift tot nietigverklaring]

De verzoekende partij heeft zich dan ook niet gehouden aan wat zij zelf schrijft op pag. 4 i.m. van haar verzoekschrift tot nietigverklaring, nl. ‘...Concreet houdt dit o.m. in dat de burger die lucht krijgt van het bestaan van

een beslissing, binnen een redelijke termijn stappen moet ondernemen om kennis te krijgen van (de inhoud) die beslissing...’.

4.

Het verzoekschrift tot nietigverklaring is zodoende ontoelaatbaar ratione temporis.

5.

Door de verwerende partij werd reeds een identieke exceptie opgeworpen n.a.v. de procedure tot schorsing.

Zie pag. 4 - 5 van de nota voor de Stad ANTWERPEN in de schorsingsprocedure.

Welnu : op deze exceptie is de Auditeur, op pag. 16 - 18 van zijn verslag, op een zeer gedetailleerde wijze ingegaan.

De Stad ANTWERPEN sluit zich volledig aan bij het desbetreffende standpunt van de Auditeur. Dit standpunt luidde :

4.4. Bespreking van de ontvankelijkheid ratione temporis

Indien een beslissing moet bekendgemaakt of betekend worden, hangt het volledig van de houding van de overheid af of, en wanneer, de beroepstermijn ingaat.

Indien geen verplichting tot bekendmaking of betekening bestaat, rust op de burger evenwel de plicht waakzaam te zijn.

Dienvolgens moet de burger die op de hoogte is van het bestaan van een beslissing, binnen een redelijke termijn stappen ondernemen om kennis te krijgen van (de inhoud van) die beslissing.

Inzonderheid inzake bouwvergunningen heeft de Raad van State van die regel veelvuldig toepassing gemaakt. Vooreerst dient hier te worden gewezen op het feit dat bouwvergunningen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend worden. Wat de aanplakking van een bouwvergunning, overeenkomstig artikel 54, §4, van de stedenbouwwet, op het terrein betreft, is het de vergunninghouder die voor die aanplakking moet instaan, zodat voor de omwonende, zelf bij ontstentenis van die aanplakking, de verplichting blijft bestaan om binnen een redelijke termijn na de aanvang van de werken, inzage te nemen van de vergunning.

Bijgevolg dient een derde belanghebbende van zodra hij op de hoogte is van het bestaan van een bouwvergunning of kan vermoeden dat er één is afgeleverd, het nodige te doen om ervan kennis te nemen.

De termijn voor het indienen van een beroep neemt dus een aanvang de dag dat de omwonende of een andere belanghebbende kennis heeft van de inhoud van de bouwvergunning en gaat bijgevolg niet in op de dag dat de bouwvergunning werd verleend.

Indien hij er geen kennis van heeft, moet hij vanaf het moment dat hij, aan de hand van wat hij ter plaatse van de bouwwerken heeft kunnen waarnemen, onder meer gelet op de aard van het bouwwerk en op de omstandigheden waarin het werd uitgevoerd, redelijkerwijze moest weten dat voor de uitvoering van zodanig werk een vergunning vereist is, binnen een redelijke termijn gebruik maken van het recht om op het gemeentehuis van de bestreden bouwvergunning inzage te nemen. Die redelijkheid staat in functie van de feitelijke omstandigheden, zodat de termijn die als redelijk moet worden aangezien t.a.v. een verzoeker die in de onmiddellijke nabijheid van de bouwplaats gedomicilieerd is of er permanent verblijft, verschilt van de termijn die redelijk kan worden geacht t.a.v. vb. een vereniging, die haar zetel en secretariaat heeft in een andere gemeente dan deze van de bouwplaats.

Zo oordeelde de Raad van State dat een verzoekende partij niet onredelijk lang, en dus niet te lang, gewacht heeft met haar informatiewinning, wanneer zij geen niet te verontschuldigen nalatigheid, met name een nalatigheid die een normaal voorzichtig en waakzaam persoon niet begaat, heeft begaan.

Door de beide verwerende partijen wordt opgeworpen dat in casu de betreffende bouwwerken duidelijk zichtbaar werden opgestart vanaf februari 1999.

Verzoekende partij betwist niet dat de bouwwerken op het litigieuze perceel ‘enige tijd geleden’ werden aangevat, maar stelt ze dat ze slechts verontrust werd rond 10 april 1999, wanneer achter de in oprichting zijnde meergezinswoning, plots ook aanvang werd genomen met de oprichting van wat blijkbaar een showroom-winkelruimte moet worden en dat haar raadsman zich op 21 april 1999 naar de bevoegde gemeentedienst begaf teneinde inzage te verkrijgen van het bouwdoossier.

De vraag rijst derhalve of verzoekende partij binnen een redelijke termijn gebruik gemaakt heeft van de hem door artikel 2 van het koninklijk besluit van 22 oktober 1971 tot uitvoering van artikel 63 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw geboden mogelijkheid om ten gemeentehuize inzage te nemen van de afgegeven bouwvergunning.

Hoewel aangenomen wordt dat voor derden belanghebbenden de verjaringstermijn slechts ingaat vanaf de kennisneming van de bouwvergunning, mag het echter niet in de macht van de potentiële verzoeker liggen de aanvangsdatum van de beroepstermijn willekeurig te verschuiven, zodat de rechtsgeldigheid en het voortbestaan van een bestuurshandeling buiten het weten, zowel van de overheid van wie zij uitgaat, als van alle andere belanghebbenden, in het ongewisse wordt gelaten, met alle gevolgen vandie.

Een evenwichtige bescherming van zowel de belangen van de vergunninghouder als van deze van derden is noodzakelijk. Daarom is vereist dat degene die zich benadeeld acht door een bouwvergunning en die het bestaan van die vergunning moet vermoeden, wanneer hij bouwwerken vaststelt die zijn aangevat waarvan hij redelijkerwijze kan weten dat ervoor een vergunning is vereist, binnen een redelijke termijn het recht moet uitoefenen. Verzoekende partij vermag bijgevolg het tijdstip waarop de beroepstermijn van zestig dagen ingaat, niet uit stellen tot zij het grievend karakter van de vergunning ervaart.

Van de verzoekende partij kon derhalve verwacht worden dat zij, wanneer op het litigieuze perceel de bouwwerken werden aangevat, binnen een redelijk termijn inzage ging nemen van de afgegeven bouwvergunning teneinde de juiste omvang van de werken te kennen.

Dit betekent dat, rekening houdende met het feit dat de bouwwerken werden aangevat vanaf februari 1999 en aangenomen wordt dat ongeveer twee weken een redelijke termijn is om inzage te gaan nemen van de afgegeven bouwvergunning, de beroepstermijn was verstreken op het ogenblik dat de vordering werd ingesteld.

Het feit dat de verzoekende partij pas later tot het inzicht is gekomen dat de uitvoering van de aangevochten vergunning haar schade zou kunnen toebrengen, belette niet dat zij ertoe gehouden was het bouwdoossier op het gemeentehuis te gaan inzien binnen een redelijke termijn nadat zij aan de hand van de op de bouwplaats aan de gang zijnde werken redelijkerwijze moest veronderstellen dat een bouwvergunning was afgegeven.

De exceptie dient te worden aangenomen.

Het is dus enkel volledigheidshalve dat hierna de middelen en het moeilijk te herstellen ernstig nadeel worden uiteengezet”.

6. De tweede verwerende partij verwoordt haar exceptie als volgt:

“a) ontvankelijkheid ratione temporis

Aangezien verzoekende partij van oordeel is dat haar verzoek tijdig ingediend werd;

Dat zij van oordeel is dat gezien het besluit van toekenning van de bouwvergunning niet aan haar als derde diende betekend worden, de termijn voor het indienen van enig verzoek slechts ingaat van zodra zij feitelijk kennis krijgt van het besluit;

Dat verzoekende partij verduidelijkt en stelt dat zij eerst op de hoogte moet zijn van de precieze inhoud van het besluit alvorens zij iets moet of kan ondernemen;

Dat verwerende partij zich hiermede niet kan akkoord verklaren en van oordeel is dat de termijn voor het indienen van een verzoekschrift tot nietigverklaring begint te lopen vanaf het ogenblik dat verzoekende partij weet heeft van het feit dat er een bouwvergunning werd afgeleverd zijnde alleszins de start van de bouw zelf;

Dat de gebroeders Nieuwinckel echter reeds vóór maart 1999 met hun bouw begonnen waren zodat de termijn van 60 dagen waarbinnen verzoekende partij diende te reageren reeds verstreken was;

Dat de theorieën ontwikkeld door verzoekende partijen alleen tot doel hebben Uw Raad te misleiden en te verdoezelen dat zij te laat gereageerd heeft;

Aangezien het door verzoekende partij ingediende verzoekschrift dan ook *ratione temporis* als laattijdig dient afgewezen te worden”.

Verweer van de verzoekende partij

7. In de memorie van wederantwoord herhaalt de verzoekende partij wat zij reeds stelde in het verzoekschrift omtrent de tijdigheid ervan en verweert zij zich als volgt op de excepties:

“De auditeur heeft in het verslag n.a.v. het verzoekschrift tot schorsing helemaal geen rekening gehouden met de feitelijke omstandigheden en de concrete gegevens betreffende de bouwvergunning en het tot stand komen van het bouwwerk in casu. Samen met verwerende partij wordt de startdatum van de bouw van de meergezinswoning in februari 1999 als uitgangspunt genomen. Ten onrechte. De Raad heeft in het schorsingsarrest dit standpunt niet gevolgd. De auditeur schreef in het verslag na tot de onontvankelijkheid *ratione temporis* te hebben besloten : ‘Het is dus enkel volledigheidshalve dat hierna de middelen en het moeilijk te herstellen ernstig nadeel worden uiteengezet.’ Welnu, Uw Raad heeft in het arrest van 15 maart 2000 (...) verzoekende partij afgewezen omdat ondertussen ‘het aangevoerde nadeel zich helemaal gerealiseerd heeft’, zodat minstens impliciet kan aangenomen worden dat Uw Raad het verweermiddel over de onontvankelijkheid *ratione temporis* niet heeft aangenomen.

Bovendien mag niet uit het oog verloren worden dat de eerste verwerende partij nagelaten heeft het voor de aanvraag verplichte openbare onderzoek te organiseren. Verzoekende partij was daardoor in de onwetendheid over de ware aard van het bouwproject en had ook op voorhand zijn bezwaren niet kunnen indienen. Meer nog, juist door de bouw van de loods achteraan werd het houden van een openbaar onderzoek verplicht. Toen verzoekende partij de bouwwerken aan de meergezinswoning zag starten, moest hij worden geacht ervan te mogen uitgaan dat het niet houden van een openbaar onderzoek betekende dat het bouwproject tot de meergezinswoning beperkt bleef. In deze concrete omstandigheden stellen dat verzoekende partij als diligent burger in februari 1999 - bij het starten van de bouw van een hem in niets storende meergezinswoning - had moeten weten dat er achteraan op het perceel een voor

hem schadelijk loodsconstructie zou worden opgetrokken, is totaal oncorrect en in strijd met de hierboven aangehaalde rechtspraak van Uw Raad.

Dat de ruimte onder de meergezinswoning een winkelkarakter heeft, moest verzoekende partij zeker nog niet doen vermoeden dat tot op de volledige diepte van het perceel een industriële loods zou worden opgetrokken, integendeel zelfs. Hoe verzoekende partij bij het begin van de bouwwerken in februari 1999 moest kunnen opmerken dat de appartementen ‘een afzonderlijke en volledig afgesloten toegang kregen’ en wat de relevantie van dit gegeven is, is compleet onduidelijk. Integendeel was het absoluut niet te verwachten en trouwens stedenbouwkundig totaal onvoorstelbaar dat tegen de muur van verzoekende partij met tal van lichten en openingen over de ganse lengte een industriële constructie mocht aangebouwd worden. De foto’s in het dossier maken onmiddellijk duidelijk hoe in een tijd van een strenge stedenbouwwetgeving een vergunning voor een dergelijke loodsconstructie zonder op enige wijze rekening te houden met de rechtmatige belangen van verzoekende partij totaal onvoorzienbaar is. De redelijke termijn voor verzoekende partij om kennis te nemen van de vergunning is slechts half april 1999 gestart. Op 11 mei 1999 - en dus zeer tijdig - lag het verzoekschrift tot vernietiging neer.

Het verzoek tot vernietiging is dan ook *ratione temporis* ontvankelijk”.

Beoordeling

8. De bestreden bouwvergunning 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, 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 een 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 de procedureregeling 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 bouwvergunning 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 bouwvergunning.

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.

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.

9. De verzoekende partij situeert in haar memorie van wederantwoord zelf “het begin van de bouwwerken in februari 1999”. De verzoekende partij kon redelijkerwijze vermoeden dat voor deze bouwwerken op het naburig perceel een bouwvergunning vereist was en diende vanaf dat moment dan ook binnen een redelijke termijn kennis te nemen van de inhoud ervan. Pas op 21 april 1999 ondernam zij daartoe een eerste poging. Dit is buiten de redelijke termijn.

10. De verzoekende partij stelt dat de in februari 1999 aangevatte werken, die beperkt waren tot de voorzijde van het perceel, haar niet affecteerden zodat ze niet konden “doen vermoeden dat tot op de volledige diepte van het perceel een industriële loods zou worden opgetrokken”. Dit argument overtuigt niet. Er mag 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 verzoekende partij ontkent overigens niet dat “zowat alle gebouwen langs de Sterckshoflei, waaronder het eigen gebouw van de verzoekende partij, reiken tot aan de achterste perceelsgrens”, zoals de eerste verwerende partij opwerpt.

In de laatste memorie betoogt de verzoekende partij nog over het achterliggende deel van het bouwperceel dat “steeds gesteld (is) dat deze grond in een reservatiestrook langs de E-34 autoweg lag en dus niet kon worden bebouwd” en dat de aanvrager “bewust nagelaten” heeft haar op de hoogte te brengen van het bouwproject. Ook deze omstandigheden doen geen afbreuk aan de verplichting voor

een potentiële verzoekende partij om, eens bouwwerken doen vermoeden dat een bouwvergunning is afgeleverd, binnen een redelijke termijn kennis te nemen van de inhoud ervan.

11. De verzoekende partij toont niet aan dat zij binnen een redelijke termijn via de geëigende middelen de nodige inlichtingen over de bestreden vergunning heeft proberen in te winnen.

12. De excepties zijn gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 347,06 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van acht maart 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens