

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.**

**A R R E S T**

**nr. 175.638 van 11 oktober 2007  
in de zaak A. 86.273/X-9135.**

In zake : de n.v. BELGISCHE GRONDMAATSCHAPPIJ  
(n.v. GROMABEL),  
die woonplaats kiest bij  
advocaat P. JONGBLOET,  
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,  
Jan Jacobsplein 5

tegen :

1. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,  
dat woonplaats kiest bij  
advocaat B. BRONDERS,  
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,  
E. Beernaertstraat 106,
2. de stad OOSTENDE,  
die woonplaats kiest bij  
advocaten P. DE SMEDT, I. LARMUSSEAU en  
B. ROELANDTS,  
kantoor houdende te 9000 GENT,  
Kasteellaan 141.

---

**D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,**

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. BELGISCHE GRONDMAATSCHAPPIJ op 23 augustus 1999 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 6 april 1999 van de Vlaamse minister van Openbare werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening, waarbij het bijzonder plan van aanleg nr. 113 “Mariakerke” van de stad Oostende wordt goedgekeurd;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 22 maart 2004 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 28 februari 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 16 maart 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat P. JONGBLOET, die verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat P. LOUAGE, die loco advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van advocaat G. BEAUJEAN, die loco advocaten P. DE SMEDT, I. LARMUSSEAU en B. ROELANDTS verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

#### 1. De feiten

Overwegende dat de verzoekende partij verklaart dat zij “op 23 oktober 1998 een verkoopscompromis heeft gesloten met de A.S.B.L. Joie aux Petits met betrekking tot een terrein met gebouw gelegen aan de Duinenstraat 92 te Oostende”; dat “het perceel een oppervlakte heeft van 875m<sup>2</sup> en kadastraal gekend is onder sectie B, nrs. 88m en 88n” en dat zij “het goed kocht voor de prijs van 18.800.000 Fr. onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een gunstig stedenbouwkundig attest”;

Overwegende dat niet wordt betwist dat voornoemd perceel, volgens het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan Oostende-Middenkust, is gelegen in een woongebied en dat ook het op 22 februari 1990 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg nr. 4 “Zeedijk Mariakerke” dit perceel bestemt tot woongebied;

Overwegende dat de Vlaamse minister van Openbare werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening bij besluit van 3 augustus 1998 heeft beslist dat, onder meer, voornoemd bijzonder plan van aanleg nr. 4 “geheel dient te worden herzien”;

Overwegende dat de gemeenteraad van de stad Oostende op 23 oktober 1998 heeft beslist het ontwerp van wijzigend bijzonder plan van aanleg nr. 113 “Mariakerke” voorlopig goed te keuren; dat de verzoekende partij tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaar heeft ingediend; dat de gemeenteraad van de stad Oostende bij besluit van 18 december 1998 heeft beslist onder meer voornoemd ontwerp van bijzonder plan van aanleg definitief aan te nemen en de bevoegde Vlaamse minister te verzoeken die beslissing goed te keuren;

Overwegende dat de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening bij het bestreden besluit van 6 april 1999 voornoemd bijzonder plan van aanleg nr. 113 van de stad Oostende heeft goedgekeurd; dat college van burgemeester en schepenen op 6 mei 1999 voornoemd besluit ter kennis van de bevolking heeft gebracht en het plan voor iedereen ter inzage heeft gelegd; dat het goedkeuringsbesluit bij uittreksel wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 24 juni 1999;

Overwegende dat de verzoekende partij op 15 juni 1999 bij de stad Oostende een aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundig attest nr. 2 heeft ingediend en dat “blijkens (het antwoord hierop) van de stad Oostende (...) dd. 2 juli 1999, het door (de n.v. Gromabel) beoogde project onmogelijk (te realiseren is) op basis van de bestemmingsvoorschriften van het herziene B.P.A.”;

## 2. Ontvankelijkheid van het beroep

2.1. Overwegende dat de verzoekende partij in het verzoekschrift tot nietigverklaring uiteenzet dat zij “op 23 oktober 1998 een verkoopscompromis heeft gesloten met de A.S.B.L. Joie aux Petits met betrekking tot een terrein met gebouw gelegen aan de Duinenstraat 92 te Oostende”; dat “het perceel een oppervlakte heeft van 875m<sup>2</sup> en kadastraal gekend is onder sectie B, nrs. 88m en 88n” en dat zij “het goed kocht voor de prijs van 18.800.000 Fr. onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een gunstig stedenbouwkundig attest”; dat zij tevens stelt dat “bij aankoop van het goed, verzoekster de bedoeling had ter plaatse over te gaan tot de

afbraak van het bestaande gebouw, en de oprichting van een vakantiecentrum bestaande uit een aantal kleinere vakantieverblijven met gemeenschappelijke eetruimte, ontspanningsruimte etc.”, doch dat “blijkens (het antwoord hierop) van de stad Oostende (...) dd. 2 juli 1999, het door (de n.v. Gromabel) beoogde project onmogelijk (te realiseren is) op basis van de bestemmingsvoorschriften van het herziene B.P.A.”;

Overwegende dat, bij gebreke aan nadere uiteenzetting in het verzoekschrift, op grond van voormeld feitenrelaas dient te worden vastgesteld dat het belang van de verzoekende partij bij de vernietiging van het bestreden besluit enkel is gelegen in het feit dat “het BPA zoals (het) werd goedgekeurd na ondertekening van het BPA(,) het project van het vakantiecentrum zoals (verzoekster) het had voorzien dan ook onmogelijk (maakt)”;

2.2. Overwegende dat de eerste verwerende partij een exceptie van niet-ontvankelijkheid wegens gebrek aan het rechtens vereiste belang opwerpt; dat zij deze exceptie uiteenzet als volgt :

“A. Het gebrek aan belang in hoofde van verzoekende partij.

1. Verzoekende partij beschikt niet over het vereiste belang om huidig annulatieberoep in te stellen.

Overeenkomstig vaste rechtspraak van Uw Raad heeft immers slechts een verzoeker wiens eigendom gelegen is binnen de omschrijving van een plan van aanleg of in de onmiddellijke omgeving ervan, het belang om de nietigverklaring te vorderen van een bestemmings- of onteigeningsvoorschrift dat hem grieft. (...)

Door verzoeker wordt echter niet aangetoond dat hij eigenaar is van de betrokken percelen.

2. Verzoekende partij stelt immers dat hij op 23 oktober 1998 een ‘verkoopscompromis’ met betrekking tot een terrein met een gebouw, gelegen aan de Duinenstraat 92 te Oostende-Mariakerke, heeft getekend.

Onder ‘punt 1’ van de voorwaarden van deze overeenkomst wordt echter bepaald:

‘l’acquéreur aura la pleine propriété et la liberté jouissance (au besoin par la perception des loyers) du bien vendu à partir du jour de la signature de l’acte authentique constatant la présente vente, à charge de payer et supporter à partir de la même date toutes les taxes et contributions grévant le bien vendu.’

Aangezien door verzoekende partij niet wordt aangetoond dat de authentieke akte reeds werd verleden en dat de eigendomsoverdragende akte reeds werd overgeschreven in de registers van de hypotheekbewaarder, dient er dan ook te worden van uitgegaan dat zij nog steeds niet over de volle eigendom van het betrokken onroerend goed beschikt.

Aangezien het belang dient te bestaan op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift tot nietigverklaring en dit in casu niet het geval blijkt te zijn, dient het beroep te word en afgewezen als onontvankelijk.

4. In elk geval is het belang van verzoekende partij bij de vernietiging van het bestreden besluit beperkt tot de mate waarin het de toestand van haar percelen bepaalt”;

2.3. Overwegende dat de tweede verwerende partij eveneens en in gelijkaardige bewoordingen een exceptie van niet-ontvankelijkheid wegens gebrek aan het vereiste belang opwerpt;

2.4. Overwegende dat de verzoekende partij deze exceptie beantwoordt als volgt :

“In de memorie van antwoord roept het Vlaams Gewest een exceptie in van gebrek aan belang

Beroepster baseert deze exceptie op de vaststelling dat het verkoopscompromis dat beroepster voorafgaand aan het bestreden besluit heeft ondertekend stelt dat beroepster de volle eigendom over het goed zal verkrijgen bij het verlijden van de authentieke eigendomsakte.

Onder verwijzing naar niet verder gespecificeerde rechtspraak van Uw Raad stelt het Vlaams Gewest dat enkel de eigenaar van een woning binnen het beheersingsgebied van een plan van aanleg of in de onmiddellijke omgeving ervan een voldoende belang zou hebben bij de aanvechting van dit plan van aanleg.

Deze stelling is in ieder geval niet correct. Naast de eigenaar van een eigendom gelegen binnen het beheersingsgebied van een BPA, heeft in ieder geval ook elke bewoner van het beheersingsgebied van dit BPA een voldoende belang bij de aanvechting van dit BPA (...). Bovendien heeft, los van enige bewoning of eigendom, een handelsvennootschap voldoende belang bij het aanvechten van een BPA waardoor de rechtspositie van een commerciële concurrent mogelijk geregulariseerd zal worden (...).

In casu heeft beroepster een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot een eigendom die ligt binnen het beheersingsgebied van het BPA dat bij het bestreden besluit definitief wordt goedgekeurd.

Het bestreden besluit, waarbij de bebouwbaarheid van het terrein dat beroepster heeft gekocht ernstig wordt beknot, heeft dan ook rechtstreeks betrekking op het voorwerp van de overeenkomst die beroepster met de verkoper sloot. Beroepster heeft als koper van een onroerend goed dan ook een voldoende rechtstreeks en persoonlijk belang bij het aanvechten van een besluit dat een kapitale wijziging aanbrengt aan de kwaliteiten van dit goed.

Het feit dat de verkoopsovereenkomst die beroepsters sloot de eigendomsoverdracht de effectieve eigendomsoverdracht uitstelt tot aan het verlijden van de authentieke akte, verandert aan deze positie niets. Uit deze overeenkomst vloeit immers principieel de verbintenis voort om binnen zeer beperkte termijn over te gaan tot verlijding van deze akte. Zoals een partij die met betrekking tot een bepaald goed een verbintenis heeft aangegaan, voldoende belang heeft bij de aanvechting van vergunningen die de uitvoering van deze verbintenis in de weg staan (...), zo ook heeft een partij die met betrekking tot een bepaald goed een verbintenis heeft aangegaan in de vorm van een koopovereenkomst een voldoende belang bij de aanvechting van administratieve akten die het stedenbouwkundig statuut van het gekochte goed wijzigen.

De exceptie van gebrek aan belang is dan ook ongegrond”;

2.5. Overwegende dat de verzoekende partij in haar laatste memorie nog laat gelden wat volgt :

“Uit het auditorsverslag wordt tot een gebrek aan belang besloten, nu beroepster onvoldoende zou aantonen welk belang zij bij de vernietiging van het bestreden BPA zou hebben.

Het Auditorsaat leidt het belang waarop beroepster boogt correct af uit de tekst van het beroep tot nietigverklaring.

Het Auditorsaat verwoordt dit als volgt :

‘Kennelijk is verzoeksters belang, ingevolge voornoemd verkoopscompromis enkel gelegen in het feit dat het BPA zoals het werd goedgekeurd na ondertekening van het verkoopscompromis, het project van het vakantiecentrum zoals verzoekster het had voorzien onmogelijk maakt’ (...)

Het Auditorsaat vervolgt echter met de stelling dat net dit belang door de verwerende partij in de memorie van antwoord ‘in quasi identieke bewoordingen’ wordt betwist.

Dit belang wordt echter helemaal door de verwerende partij niet betwist, laat staan dat zulks in quasi identieke bewoordingen zou gebeuren.

Het Vlaams Gewest heeft in tegendeel het belang van beroepster enkel betwist omdat zij niet aantoonde op het ogenblik van de indiening van het beroep eigenaar te zijn, nu de verkoopscompromis die zij gesloten had met betrekking tot een goed dat binnen de perimeter van het bestreden BPA was gelegen de eigendomsoverdracht uitstelde tot op het ogenblik dat de authentieke akte was verleden. Het Vlaams gewest is immers onterecht van oordeel dat enkel een eigenaar van een binnen de perimeter van een BPA gelegen goed belang zou hebben bij de vernietiging ervan.

Deze betwisting is dan ook volstrekt vreemd aan het belang waarop beroepster, zich beroept, en zoals het correct wordt omschreven in de bovenvermelde passage van het auditorsverslag.

In de memorie van wederantwoord heeft beroepster het standpunt van het Vlaams Gewest bestreden omdat het belang om een Bijzonder Plan van Aanleg aan te vechten voor Uw (Raad) voorbehouden zou zijn aan diegenen die binnen de perimeter van dit BPA over een eigendom beschikken. De rechtspraak die beroepster daartoe heeft aangehaald is er dan ook niet op gericht het initiële belang dat het Auditorsaat correct omschrijft te wijzigen, maar werd enkel aangehaald om de voornoemde stelling van het Vlaams Gewest te ontkrachten.

In de memorie van wederantwoord werd de exceptie van gebrek aan belang dan ook uitgebreid weerlegd, en heeft beroepster het belang zoals door het auditorsaat zelf omschreven verder benadrukt.

Dit belang staat buiten kijf.

Verder stelt het Auditorsaat belemmerd te zijn in haar taak doordat beroepster het auditorsaat bewust in het ongewisse heeft gelaten omtrent haar actueel belang of de evolutie daarvan.

Dit is onterecht. Het belang dient te worden beoordeeld op het ogenblik van de indiening van het beroep tot nietigverklaring. Het kan niet nadien worden verkregen. Het kan enkel onder invloed van gewijzigde feiten of omstandigheden nadien teloorgaan.

In het licht hiervan behoort het dat verzoekende partijen het auditorsaat op de hoogte stellen van elke significante feitelijke evolutie van het dossier.

Welnu, sinds de indiening van het beroep tot nietigverklaring is geen enkele significante wijziging opgetreden. De authentieke akte werd nog niet verleden, en verzoekster heeft tot op heden geen gebruik gemaakt van het voordeel dat de opschortende voorwaarde haar biedt, ook al is de wens om zulks te doen reeds (meermaals) bij haar opgedoken.

Behoudens een ander oordeel van Uw Raad behoort het niet tot de plicht van de verzoekende partij het Auditoraat bij de Raad van State bij tijd en wijlen spontaan op de hoogte te brengen van het feit dat de feitelijke toestand die het beroep tot nietigverklaring omgeeft sinds de indiening van het beroep tot nietigverklaring ongewijzigd is gebleven. De kans bestaat immers dat zulks bij het Auditoraat een niet geringe wrevel zou opwekken.

Beroepster heeft dan ook tot op de dag van vandaag een belang bij het beroep tot nietigverklaring. Dit belang bestaat erin dat het BPA zoals werd goedgekeurd na ondertekening van het BPA het project zoals verzoekster het had voorzien onmogelijk maakt”;

2.6. Overwegende dat de verzoekende partij bij het verzoekschrift tot nietigverklaring een afschrift heeft gevoegd van het verkoopscompromis dat zij met de v.z.w. “Joies aux Petits” heeft gesloten met betrekking tot een eigendom gelegen te Oostende, Duinenstraat 92, kadastraal bekend of het geweest zijnde sectie B, nrs. 88/m en 88/n; dat dit compromis is gesloten onder de opschortende voorwaarde dat een positief stedenbouwkundig attest voor het verkochte goed wordt verkregen;

Overwegende dat uit de eveneens door de verzoekende partij bij het verzoekschrift tot nietigverklaring gevoegde stukken blijkt dat zij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende een aanvraag tot stedenbouwkundig attest nr. 2 op grond van de erbij gevoegde plannen heeft ingediend, en dat het college van burgemeester en schepenen bij brief van 2 juli 1999 heeft geantwoord dat de oprichting van het in de aanvraag beoogde hotel in strijd is met de voorschriften van het bij het bestreden ministerieel besluit goedgekeurde bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat, hoewel de verzoekende partij ingevolge het niet vervuld zijn van de opschortende voorwaarde geen eigenaar is van het betrokken goed, zij wel doet blijken van een voldoende rechtstreeks en zeker belang om de nietigverklaring te vorderen van een besluit waarvan op grond van de door haar bijgebrachte stukken ondubbelzinnig vaststaat dat het de realisatie van de opschortende voorwaarde in de weg staat; dat de excepties van niet-ontvankelijkheid niet kunnen worden bijgetreden; dat er reden is de debatten te heropenen en het onderzoek van de zaak verder te zetten,

## **B E S L U I T :**

### **Artikel 1.**

De debatten worden heropend.

### **Artikel 2.**

Het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat wordt gelast met het aanvullend onderzoek.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op elf oktober 2007, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.      R. STEVENS,      kamervoorzitter,  
                 J. BOVIN,              staatsraad,

de H.          E. BREWAEYS,      staatsraad,  
door de voorzitter van de Raad van State aangewezen ter vervanging van de heer D. MOONS, staatsraad, verhinderd wegens ziekte na de debatten te hebben bijgewoond en na te hebben deelgenomen aan het beraad;

Mevr.          A. TRUYENS,      griffier.

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**A. TRUYENS.**

**R. STEVENS.**