

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 176.787 van 13 november 2007
in de zaak A. 113.592/X-10.698.**

In zake : Pascaline MESUERE-VAN HEDDEGEM,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. FLAMEY,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Jan Van Rijswijcklaan 16

tegen:

de gemeente KNOKKE-HEIST,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8200 SINT-ANDRIES-BRUGGE,
Burggraaf de Nieulantlaan 14.

tussenkomen de partij:

de n.v. AKSENT,
die woonplaats kiest bij
advocaat B. STAELENS,
kantoor houdende te 8000 BRUGGE,
Gerard Davidstraat 46.

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 Pascaline MESUERE-VAN HEDDEGEM op 30 november 2001 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 9 november 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist waarbij aan de n.v. AKSENT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw na afbraak op een perceel gelegen te Knokke-Heist, Dumortierlaan 75-77, kadastraal bekend sectie B, nrs. 247 en 248;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 2 april 2002 ingediend door de n.v. AKSENT;

Gelet op de beschikking van 27 augustus 2002 die de tussenkomst van de n.v. AKSENT toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien de memorie van de tussenkomende partij;

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

Gelet op de beschikking van 20 mei 2005 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

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

Gelet op de beschikking van 20 maart 2007 waarbij de terechtzitting wordt bepaald op 27 april 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat G. VERHELST, die loco advocaat P. FLAMEY verschijnt voor de verzoekster, en van advocaat B. STAELENS, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend 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;

1.1. Overwegende, wat de ontvankelijkheid ratione temporis betreft, dat de verzoekster in haar **verzoekschrift** verwijst naar een nota van 9 november 2001 van haar technische raadsman om de tijdigheid van haar beroep te verantwoorden; dat ze, meer bepaald, verwijst naar de passage in die nota waarin wordt gemeld dat op de technische dienst van de gemeente Knokke-Heist was genoteerd dat de wijkagent had vastgesteld dat op 2 oktober 2001 een aanvang werd genomen met de afbraakwerken;

1.2. Overwegende dat de verwerende partij in haar **memorie van antwoord** een exceptie van onontvankelijkheid wegens laattijdigheid opwerpt:

“Met een op 3 december 2001 ter griffie aangekomen verzoekschrift vraagt de verzoekende partij de annulatie van de stedenbouwkundige vergunning die door de verwerende partij aan de NV Aksent is afgeleverd op 9 november 2000, d.w.z. dertien maanden eerder!

Het beroep is kennelijk laattijdig.

I. De materie wordt geregeld door artikel 4 van het procedurereglement van 23 augustus 1948 dat, in zijn derde alinea, bepaalt wat volgt:

(...)

De stedenbouwkundige vergunning is een akte die betekend noch bekend gemaakt moet worden. Het ogenblik van de kennisneming door de derde belanghebbende is mitsdien het uitgangspunt.

Uw Raad heeft daaromtrent een vaste rechtspraak ontwikkeld.

(...)

Uit art. 4 van het reglement, het voorafgaandelijk verslag aan de Regent en de jurisprudentie van Uw Raad moet afgeleid worden dat van de belanghebbende derde op een dubbel vlak méér wordt verwacht dan louter passiviteit, bron van ergerlijke rechtsonzekerheid:

1. Hij dient zelf enig initiatief te nemen om op de hoogte te komen van de administratieve handelingen die hem kunnen aanbelangen. Hij dient daartoe gebruik te maken van de wettelijk georganiseerde informatiemogelijkheden (die anders zinloos zouden zijn).

2. In de verdeling van de bewijslast komt het hem toe aanvaardbaar te maken dat, spijs de bestaande geïnstitutionaliseerde informatiebronnen, het hem in redelijkheid niet mogelijk is geweest binnen de 60 dagen, of een redelijke tijd erna, effectief kennis te nemen van de litigieuze beslissing.

‘Jus vigilantibus, non dormientibus, subveniunt jura’(...).

(...)

II. In feite zijn volgende elementen van belang.

- De garageboxen, die de binnenkoer vormen van de residentie ‘La Virginie’ waren destijds deels eigendom van vader Van Heddegem, de genaamde Willy Van Heddegem, die overleden is te Brugge op 8 februari 1983, maar die woonachtig was te Knokke-Heist, Nieuwpoortstraat. Benevens de verzoekster en haar zuster, Dominique, liet hij zijn echtgenote in tweede echt als erfgenamen na.

- In 1971 is door de nabuur van wijlen vader Van Heddegem, de genaamde Turin Antonia, een bouwvergunning aangevraagd voor een project op een aanpalend perceel, in het kader waarvan het toenmalig CBS met een brief van 2 juli 1971 de betrokkene verzocht een verklaring bij haar dossier te voegen waaruit blijkt ‘dat de eigenaars van het perceel, gelegen ter Van Bunnanlaan, kadastraal gekend sectie B, nr. 335/c, U een recht van doorgang met motorvoertuigen verlenen’. Er werd op gewezen dat de handtekeningen gelegaliseerd moesten zijn.

- Op 12 juli 1971 heeft wijlen vader Van Heddegem volgende - gelegaliseerde - verklaring afgelegd:

‘Ondergetekende VAN HEDDEGEM W. wonende Mennekenslaan 2, te Knokke-Heist, verklaart hierbij, volgens onderlinge overeenkomst met Mevrouw TURIN ANTONIA wonende Dumortierlaan 55, te Knokke-Heist, haar doorgang voor haar auto te hebben verleend naar de Van Bunnanlaan, alover zijn eigendom.

Opgemaakt te Knokke-Heist in dubbel exemplaar, 12 juli 1971’.

- Ingevolge het overlijden van de zuster van de verzoekende partij, Van Heddegem Dominique, op 28 juli 1994, die haar vader en haar twee kinderen

als erfgenamen naliet, is blijkens het eigendomsattest van de eerstaanwezend inspecteur van het registratiekantoor Knokke-Heist d.d. 18 april 2001 het eigendomsstatuut betreffende de kwestieuze garageboxen thans als volgt:

- VANDEWEGHE Jan, Jozef (/ Knokke 22 mei 1954) te Knokke-Heist, Dumortierlaan, 112, voor 1/2de vruchtgebruik;

- VANDEWEGHE Vincent, Wim (/ Knokke-Heist 7 november 1984), wonende te Knokke-Heist, Dumortierlaan, 112, voor 1/4de blote eigendom;

- VANDEWEGHE Octave (/Knokke-Heist 20 januari 1988), wonende te Knokke-Heist, Dumortierlaan, 112, voor 1/4de blote eigendom;

- VAN HEDDEGEM Pascaline, Diane (/ Knokke 29 september 1958) wonende te 2600 Antwerpen, Cogels- Osylei, 18, voor 1/2de volle eigendom'.

- De verzoekende partij, die in Antwerpen woont, laat het beheer van een en ander over aan haar Knokse familie, in casu haar schoonbroer, Jan Vandeweghe. Hij is het die, namens de onverdeeldheid, de vergoeding int voor het doorgangsrecht en aanmaant zo niet stipt wordt betaald (zie zijn brief van 22 november 1996). Jan Vandeweghe woont enkele huizen verder van de bouwplaats.

- Op een steenworp daarvandaan heeft de familie Van Heddegem eveneens een garageboxcomplex in mede eigendom (of toch minstens veertien van de negentien garages), namelijk op de koer die deel uitmaakt van de residentie Du Parc, gelegen aan de Nieuwpoortlaan. Op 7 december 2000 verleende de verwerende partij aan de CV Immo Juliette een vergunning voor het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse garages langs de Nieuwpoortstraat 23, 25 en 27. Ook toen rezen problemen omtrent de toegang tot het nieuw project, hetgeen aanleiding heeft gegeven tot een U.D.N.-schorsingsvraag vanwege de huidige verzoekende partij op 6 april 2001, die uitgelopen is op het arrest nr. 101.346 d.d. 30 november 2001. Op bladzijde 2 van dat U.D.N.-verzoekschrift heeft de verzoekende partij meegedeeld dat haar technische raadsman - dezelfde als deze die zij thans in haar rekweset vermeldt - op 30 maart 2001 de technische dienst van de gemeente heeft bezocht om inlichtingen in te winnen.

- Te dezen betreft het een vergunning van 9 november 2000, dus bijna één maand eerder dan de vergunning voor het pand ter Nieuwpoortstraat, d.w.z. dat het CBS toen in enkele weken tijd twee vergunningen heeft uitgereikt voor twee projecten die, wat de toegangsproblematiek betreft, implicaties kunnen hebben op de onverdeelden Van Heddegem. Het betreft twee projecten die op een steenworp van mekaar gelegen zijn, in de onmiddellijke nabijheid van de woonst van verzoeksters schoonbroer, Jan Vandeweghe, die ter plaatse de zaken kennelijk op de voet volgt, in een herhaalde poging om de private ontsluitingsproblematiek voor de familie Van Heddegem maximaal te verzilveren.

- Op 22 december 2000 schreef Jan Vandeweghe aan mevrouw Van de Woestijne (vennoot in de NV Leones, patrimoniumvennootschap en gedelegeerd bestuurder van de NV Aksent, bouwheer) volgend schrijven:

'Rekening houdend met de geplande afbraak van het gebouw gelegen ter Dumortierlaan 75-77 te Knokke, én teneinde als eigenaar de bovenvermelde ruimten vrijelijk en onbelast zelf terug te benutten, zien wij af van verdere gedogenheid van het gebruik van dito servitude en garage.

Bij deze zeggen wij dan ook vanaf heden de betreffende overeenkomsten op, en dit uiterlijk tegen 31 mei 2001. Gelieve tegen dan de garage volledig te ontruimen én de panden in hun oorspronkelijke staat terug te brengen . Gezien de huidig gemaakte doorgangen, dringen wij aan op de behoorlijke uitvoering van de betreffende dichtingswerken van deur, poort en eventuele andere openingen, dewelke trouwens zoals voorzien, door U dienen te worden verzorgd en gedragen.

Mogen wij U er tevens op wijzen dat wij onder geen enkel beding het gebruik van doorgang via residentie Virginie toestaan aan derden, en in het bijzonder met betrekking tot de geplande bouwwerken!

Wij verwachten de teruggave der sleutels uiterlijk op 31 mei 2001, zodat wij het goed tijdig in gebruik kunnen nemen. Tevens wensen wij dan omstreeks 15 uur ter plaatse samen de staat van bevinding op te maken. Mocht U echter voor deze afspraak weerhouden zijn, gelieve een nader tijdstip voor te stellen.

Wij danken U voor de jaren samenwerking, en tekenen inmiddels’.

Dit schrijven is in het meervoud gesteld en moet derhalve toegeschreven worden aan alle mede-eigenaars, waaronder de verzoekende partij, namens wie Jan Vandeweghe steeds ook is opgetreden.

- Naar weten van de verwerende partij zijn toen maandenlang tussen de mede-eigenaars en de tussenkomende partij onderhandelingen gevoerd om aan dit (burgerrechtelijk) probleem te trachten een minnelijke oplossing te geven. Blijkens een schrijven van 26 oktober 2001, thans ook door de verzoekende partij mede ondertekend, blijkt dit vooralsnog niet geslaagd te zijn.

- Op 3 december 2001, dertien maanden na de vergunning, wordt een verzoekschrift tot annulatie neergelegd, uitgaande niet van Jan Vandeweghe - die in de onmiddellijke buurt woont -, maar wél van de verzoekende partij - die in Antwerpen woont - en die thans wil doen aannemen dat, mede gelet op haar woonplaats, zij van het bestaan van de vergunning maar enig besef heeft opgedaan toen op 2 oktober 2001 de slopingswerken een aanvang namen.

De persoonswisseling tussen Jan Vandeweghe, die ter plaatse voor de mede-eigenaars de zaken beredert, en de verzoekende partij, die in Antwerpen woont en zich gemakkelijker kan verschuilen achter onwetendheid van wat er ter plaatse gebeurt, is bijzonder opvallend.

Uit het geheel van de feiten, mede de gelijklopende en gelijkaardige feiten voorwerp van het dossier G/A 102.908/X-10242, blijkt nochtans dat de verzoekende partij zich ten onrechte, om niet te zeggen ter kwader trouw, verschuilt achter haar woonplaats te Antwerpen om de indruk te doen ontstaan dat zij van de gang van zaken ter plaatse maar op het allerlaatste moment in kennis is gesteld.

Het staat vast dat de mede-eigenaars reeds minstens in december 2000 weet hadden van ‘de geplande afbraak’ en van ‘de geplande bouwwerken’. Het is volstrekt onaannemelijk dat Jan Vandeweghe de opzegbrief van 22 december 2000 volkomen eigengereid zou geschreven hebben en dat hij zijn schoonzus niet van de maandenlange onderhandelingen met de tussenkomende partij op de hoogte zou gehouden hebben. Dit klemmt des te meer daar de verzoekende partij ook als enige verzoekende partij officieel voor Uw Raad is opgetreden op 6 april 2001 in de procedure G/A.102.908/X-10.242, procedure waarin Vandeweghe Jan eveneens achter de schermen bleef. Dat zij niet minstens ook in die periode kennis heeft gekregen van de geplande slopings- en bouwwerken in de Dumortierlaan, is volstrekt onaannemelijk.

Overigens moeten de handelingen van de mandataris aan de mandant toegerekend worden. Vermits Jan Vandeweghe, namens alle mede-eigenaars, op 22 december 2000 schrijft weet te hebben van geplande slopingswerken en geplande bouwwerken, moest hij, in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar en mandataris, minstens alsdan ten gemeentehuize poolshoogte hebben genomen. Mocht hij verzuimd hebben dit te doen, wat niet aannemelijk is, kan dit niet leiden tot een oeverloze uitbreiding van de verhaalstermijn.

Het is kennelijk eerst nadat de onderhandelingen met de tussenkomende partij niet het gewenste (pecuniair) resultaat hebben opgeleverd, dat binnen de familie beslist is geworden naar Uw Raad te stappen, in een poging zodoende de druk op de tussenkomende partij te vergroten. Uiteraard kon Jan Vandeweghe niet zelf meer het verzoekschrift ondertekenen. Dit zou té opvallend zijn geweest. Het dan maar laten uitgaan van een in Antwerpen

wonende mede-eigenares, die wellicht gemakkelijker zal kunnen doen aannemen dat zij niet eerder van iets op de hoogte is geweest!

Het beroep is mitsdien kennelijk laattijdig, zodat er reden is om de zaak af te doen overeenkomstig artikel 93 van het procedurereglement”;

1.3. Overwegende dat de verzoekster in haar **memorie van wederantwoord** met volgende bewoordingen repliceert :

“De afbraakwerken werden, zoals reeds vermeld, aangevat op 2 oktober 2001.

Zoals verwerende partij het zelf toegeeft, is de stedenbouwkundige vergunning een akte die nog betekend, noch bekend gemaakt dient te worden. Dit betekent dat het uitgangspunt van de termijn van 60 dagen, voorzien in artikel 4 van het procedure reglement, het ogenblik van de kennisname door de derde belanghebbende is.

De rechtspraak van uw Raad is vaststaand op dit punt (...).

In tegenstelling tot wat verwerende partij beweert, kan men niet uit het voorgenoemde artikel 4 afleiden dat de belanghebbende derde een verplichting zou hebben om steeds op zijn hoede te zijn omtrent elke handeling die hem eventueel kan aanbelangen. Zulk een redenering maakt de samenleving ondraaglijk.

Zoals in het feitenrelaas wordt weergegeven, stelde de wijkagent, op 2 oktober 2001, vast dat een aanvang werd genomen met de afbraakwerken (...). Verder stelde de technisch raadsman van verzoekende partij, landmeter Werner De Lannoy, op zijn plaatsbezoeken van 5 en 9 november 2001 vast dat de voorbereidende werken (plaatsen van de kraan) aangevat waren en dat de bouwvergunning niet aangeplakt was op het bouwterrein.

Deze objectieve feiten tonen met zekerheid aan dat de kennisname gebeurd is op 2 oktober 2001, zodat de vordering tot schorsing tijdig is. Uw Raad heeft immers gesteld dat ‘deze termijn ingaat de dag waarop zij (de derde belanghebbenden), aan de hand van wat zij hebben konnenvaststellen op de plaats waarde vergunde bouwwerken worden uitgevoerd, ...’ (...);

1.4. Overwegende dat de **tussenkomende partij** in haar **memorie** met betrekking tot de tijdigheid van het beroep aanvoert:

“Uit de voorgelegde correspondentie blijkt nogmaals dat de heer Vandeweghe steeds is opgetreden voor de mede-eigenaars. Terzake dient het verweer van de verwerende partij inzake de onontvankelijkheid ratione temporis volledig te worden bijgetreden.

Uit het schrijven van 22 december 2000 dat door de heer Vandeweghe als mandataris van de mede-eigendom is verstuurd, blijkt zwart op wit dat de mede-eigenaars perfect op de hoogte waren van de geplande bouwwerken”;

1.5. Overwegende dat **de verzoekster** in haar **laatste memorie** nog het volgende schrijft inzake de aangebrachte exceptie van onontvankelijkheid wegens laattijdigheid:

“Het auditoraatsverslag beperkt zich tot de bespreking van de exceptie van onontvankelijkheid ertoe strekkende dat het annulatieberoep laattijdig zou zijn ingesteld, meer bepaald met schending van de vervaltermijn zoals opgenomen in art. 4 van het procedurereglement.

(...)

In voorliggende zaak wordt niet betwist dat de bestreden beslissing, zijnde een stedenbouwkundige vergunning, niet diende te worden betekend, noch bekendgemaakt, en dit evenmin is geschied. De kwestieuze beroepstermijn neemt derhalve een aanvang vanaf de kennisname van de bestreden beslissing.

Het auditoraatsverslag neemt echter aan dat in casu een vermoeden van kennis van het bestreden besluit voorhanden is meer dan zestig dagen voor het instellen van het annulatieberoep. Dit vermoeden zou moeten worden afgeleid uit enerzijds de vaststelling van de aanvang van de werken door een technische raadsman, anderzijds een schrijven vanwege een familielid die in naam van de mede-eigendom kennis zou gehad hebben van een geplande afbraak d.d. 22 december 2000, dit steeds volgens het Auditoraat.

Verzoekende partij heeft in kwestie echter haar annulatieberoep ingesteld binnen de wettelijke termijn van zestig dagen na kennisname van de bestreden beslissing, waartoe zij de nodige waakzaamheid aan de dag heeft gelegd, nu door de uitvoering van de werken op het terrein het voorhanden zijn van deze vergunning voor het eerst kon worden vermoed d.d. 2 oktober 2001.

Bij het hanteren van het vermoeden van een eerdere kennis, gaat het auditoraatsverslag voorbij aan de principes die aan de beroepstermijn ten grondslag liggen.

a) De ratio van art. 4 P.R.: Het aan art. 4 van het procedurereglement ten grondslag liggende beginsel volgens hetwelk voorkomen moet worden dat de gelding van de administratieve beslissingen te lang onzeker blijft, eensdeels, en de noodzaak van een evenwichtige bescherming van de belangen én van de bouwheer én van de omwonenden en andere belanghebbende personen anderdeels, brengt met zich dat de derden belanghebbenden, zoals verzoekende partij in casu, de verplichting hebben om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheid opgenomen in art. 2 van het K.B. van 22 oktober 1971 om op het gemeentehuis kennis te nemen van de bouw- en verkavelingsvergunningen.

De termijn waarbinnen de derden-belanghebbenden op het gemeentehuis inlichtingen dienen in te winnen nopens het bestaan en de inhoud van een bouwvergunning gaat in op de dag waarop zij redelijkerwijze moeten of kunnen veronderstellen dat een vergunning is afgegeven.

b) De bewijslast van de bewering dat verzoeker méér dan zestig dagen voor de indiening van zijn verzoekschrift kennis had van de bestreden beslissing ligt exclusief bij de verwerende partij, zijnde de vergunningverlenende overheid (J. BAERT en G. DEBERSAQUES, Raad van State - Afdeling Administratie, Ontvankelijkheid, Administratieve rechtsbibliotheek, die Keure, 1996, 433, nr. 471 en de daar vermelde overvloedige rechtspraak).

c) De feitelijke kennis in hoofde van derde belanghebbende moet voldoende zijn om er een annulatieberoep tegen in te stellen. Daarbij is niet vereist dat hij kennis heeft van de volledige tekst van deze akte, doch wel dat hij op de hoogte is gebracht van de precieze inhoud en van de draagwijdte ervan, d.w.z. de voor hem belangrijke bepalingen (J. BAERT en G. DEBERSAQUES, o.c., nr. 470);

d) Het hanteren van een vermoeden van een dergelijke kennis moet gegrond zijn op concrete gegevens (ernstige en met elkaar overeenstemmende vermoedens) die naar recht en redelijkheid geen twijfel laten bestaan, waarbij twijfel in het voordeel van de verzoeker moet worden uitgelegd (J. BAERT en G. DEBERSAQUES, o.c., nr. 470).

Voormelde principes indachtig kan niet begrepen worden waarom in eerste instantie zou worden verweten aan verzoekende partij ‘geen medewerking met

de rechter te hebben verleend' (sic.). Het komt verwerende en tussenkomende partij immers toe in hun memorie aan te voeren waarom boven gerede twijfel sprake is van een kennis in hoofde van verzoekende partij nopens de inhoud en de draagwijdte van de vergunning op het tijdstip vroeger dan zestig dagen voor het indienen van het annulatieberoep.

Indien het auditoraat bij het onderzoek van de ontvankelijkheid geen zekerheid hieromtrent kon vaststellen op grond van de door verwerende en tussenkomende partij ingediend memories diende deze twijfel in het voordeel van verzoekende partij te gelden. Het feit dat verzoekende partij de suggestieve beweringen die berusten op loutere vermoedens vanwege de verwerende en tussenkomende partij niet stuk voor stuk beantwoordt doch verwijst naar het aanvangspunt der werken op het terrein als beginpunt waarop het nodige werd gedaan om kennis te nemen van het voor handen zijn van de stedenbouwkundige vergunning en de draagwijdte ervan, kan niet worden uitgelegd als een 'volkomen' gebrek aan repliek.

Het gegeven dat verzoekende partij bij de initiatie van de werkzaamheden, zich heeft laten bijstaan door een technische raadsman teneinde tevens een zekere vorm van objectieve vaststelling te kunnen voorleggen, leidt niet tot het besluit van een voorgaande kennis van het voorhanden zijn van enige stedenbouwkundige vergunning.

Het enige concrete element waarop enig vermoeden wordt gesteund betreft derhalve de kwestieuze brief d.d. 22 december 2000 van de heer Jan Vandeweghe aan de N.V. LEONES, waarvan tussenkomende partij de kapitaalvennootschap betreft. In deze brief wordt gewag gemaakt van 'de geplande afbraak van het gebouw gelegen ter Dumortierlaan 75-77', en het feit dat geen doorgang zou worden gedoogd door verzoekende partij met het oog op geplande werken.

Deze brief wordt echter compleet uit zijn context gerukt.

Deze brief werd door voornoemd familielid van verzoekende partij gericht aan dhr. Van de Woestyne die blijkt deel uit te maken van de tussenkomende partij, ter betekening van het einde van een bezoldigd persoonlijk gebruiksrecht, dat historisch tussen de vader van verzoekende partij en een nabuur werd gesloten.

Het feit dat in dit schrijven wordt gesproken van een geplande afbraak en bouwwerken kan in het geheel niet gelden als vermoeden dat verzoekende partij kennis had behoeven te hebben van een afgeleverde stedenbouwkundige vergunning. Uit het desbetreffende schrijven blijkt immers evenzeer dat de N.V. LEONES, reeds sinds 1987 het persoonlijk gebruiksrecht van overgang heeft verder gezet, hetgeen noopt tot de conclusie dat tussenkomende partij tevens sinds dit tijdstip het kwestieuze pand gelegen aan de Dumortierlaan 75-77 in eigendom had verworven.

Sinds die tijd is duidelijk geworden dat tussenkomende partij als kapitaalvennootschap van de N.V. LEONES de intentie had het bestaande eerder verouderde pand te zullen afbreken ter realisatie van een project. Pas op 7 augustus 2000 blijkt nu een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te zijn ingediend bij het College van Burgemeester en Schepenen.

Indien uit de loutere wetenschap dat het bestaande gebouw zou worden afgebroken en opnieuw bebouwd, zou moeten blijken dat verzoekende partij kennis behoefde te hebben van het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, zou van hem ex absurdo worden verwacht op regelmatige basis sinds 1987 de gemeentelijke diensten te hebben moeten belagen, betreffende het voorliggen van een aanvraag en het verlenen van een vergunning.

Ten tijde van het schrijven van de kwestieuze brief kon verzoeker niet weten dat inmiddels de reeds lang bestaande intentie tevens was veruitwendigd door het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning. Uit de aankoop van een pand door een vastgoedvennootschap op zich volgt reeds de wetenschap dat

meer dan waarschijnlijk ooit vergunningsplichtige werken zullen volgen, doch dit impliceert geenszins de kennis in hoofde van verzoekende partij nopens het bestaan van een stedenbouwkundige vergunning na meer dan 13 jaar, noch de verplichting zich om de zoveel tijd naar het gemeentehuis te begeven gedurende een dergelijk tijdsbestek.

De wetenschap dat het pand ooit zou worden verbouwd of afgebroken ter realisatie van een nieuwbouw was dezelfde wetenschap dewelke heerst in hoofde van de verzoeker die heeft deelgenomen aan een openbaar onderzoek door het indienen van een bezwaarschrift. De onderhandelingen tussen partijen nopens het al dan niet bestaan of het verlenen van een recht van doorgang maakten dat kon worden opgemaakt dat tussenkomende partij binnen een afzienbare tijd een project wenste te realiseren. Enige wetenschap omtrent het exacte tijdstip van uitvoering laat staan van vergunning van het project blijkt uit geen enkel stuk. In die zin moet worden verwezen naar de rechtspraak van Uw Raad waarbij werd geoordeeld dat noch de bekendmaking van de bouwaanvraag, noch het indienen van een bezwaarschrift ter gelegenheid van het openbaar onderzoek over die bouwaanvraag de kennis meebrengen van het tijdstip waarop de bouwvergunning werd verleend (...).

In casu bevestigt de brief geenszins waarvan verzoekende partij kennis had zodoende dat de exceptie niet kan worden aangenomen. Dezelfde bewoordingen gelden immers na een enkele kennisname van het aanhangig zijn van een vergunningsaanvraag, die volgens de rechtspraak van Uw Raad onvoldoende is als vermoeden van kennisname (...). Van verzoeker kan niet worden verwacht zich op regelmatige tijdstippen naar het stadhuis te begeven om te informeren of de vergunning reeds is afgeleverd of niet (...). In casu is de aanvraag niet eens onderworpen geweest aan een openbaar onderzoek, zodoende dat de voormelde rechtspraak a fortiori van toepassing is. De wetenschap van het tijdstip van enige vergunning blijkt geenszins uit de kwestieuze brief.

Bovendien wordt in het auditoraatsverslag voorbij gegaan aan het gegeven dat kennis van een nakende vergunning, die zelf ten tijde van de kwestieuze brief d.d. 22 december 2000 niet voorhanden was, op zich zelf niet voldoende is, doch tevens de draagwijdte en de inhoud van de vergunning diende gekend te zijn, teneinde verzoekende partij in staat te stellen een annulatieberoep in te stellen. (...). De voor verzoekende partij relevante elementen, namelijk of de toegang tot de geplande garages zou worden goedgekeurd in een stedenbouwkundige vergunning, volgen niet uit de loutere in casu hypothetische wetenschap dat vergunningsplichtige handelingen op til zijn. (...). In de kwestieuze brief is geen enkel concreet element terug te vinden waarin de wetenschap blijkt in hoofde van verzoekende partij betreffende de draagwijdte van de stedenbouwkundige vergunning.

Nog interessanter is immers het antwoord van de raadsman van tussenkomende partij op de kwestieuze brief van 22 december 2000, antwoord dat maar liefst dateert van 27 april 2001 of ruim vier maanden daarna. In deze brief wordt met geen woord verwezen naar enige stedenbouwkundige vergunning, die nochtans voor tussenkomende partij verworven rechten met zich bracht, temeer daar deze vergunning het recht van overgang waarop zij zich beroept zij het ten onrechte impliciet bevestigt. Men zal vaststellen dat dit antwoord d.d. 27 april 2001 uitgaat van de raadsman van de N.V. LEONES die dezelfde is als de huidige raadsman van de gemeente KNOKKE-HEIST (sic.).

(...)

Verzoekende partij verwijst uitdrukkelijk naar de bijkomende stukken 6-7-8, waaruit duidelijk blijkt dat verwerende partij en tussenkomende partij onder één hoedje spelen met de enige bedoeling het exacte tijdstip van de kennisname van de thans bestreden vergunning achter te houden voor verzoekende partij.

Tussenkomen de partij kan geen enkel schrijven voorleggen waarin zij verzoekende partij wijst op het voorhanden zijn van de stedenbouwkundige vergunning, niet tegenstaande de polemiek, zelfs tussen raadslieden, betreffende het karakter van een ooit bestaande overgang. Het blijkt eerder zo te zijn dat tussenkomen de partij het bestaan van de vergunning niet heeft willen bekendmaken aan verzoekende partij teneinde moedwillig een zekere tijd te laten verstrijken voor de aanvang der werkzaamheden.

De ratio van de rechtszekerheid die vervat zit in art. 4 van het procedure-reglement wordt derhalve geenszins gerealiseerd in casu, nu uiteraard het stilzwijgen omtrent de vergunning niet kan leiden tot verval van de rechtsbescherming. Indien tussenkomen de partij zekerheid had willen verkrijgen omtrent de gelding van haar administratieve beslissing had zij kunnen volstaan met een mededeling ervan aan de raadsman van verzoekende partij of de aanplakking van de vergunning op vrijwillige basis.

Het lichten van enige woorden uit een geheel van gevoerde briefwisseling waar langs beide zijden nooit wordt gesproken over het voorhanden zijn van een vergunning noch over de draagwijdte ervan, vóór het tijdstip van aanvatting der werkzaamheden, kunnen geen met elkaar overeenstemmende vermoedens opleveren van voorafgaandelijke kennis.

Het principe van art. 4 gebiedt dat de derde belanghebbende bij gebreke van kennisgeving op eerder tijdstip het nodige onderneemt om onmiddellijk en binnen redelijke termijn kennis te nemen van het voorhanden zijn van een stedenbouwkundige vergunning op de gemeentelijke diensten vanaf het ogenblik dat op het perceel zelf indicaties voor handen zijn dat een dergelijke administratieve handeling is tot stand gekomen.

Conclusie: Verzoekende partij heeft steeds in tempore non suspecto zelf ondubbelzinnig het tijdstip van kennisname van de vergunning aangegeven, met name de dag van aanvang der werkzaamheden op 2 oktober 2001. De memories van verwerende en tussenkomen de partij zijn klaarblijkelijk niet van aard een feitelijke en voldoende kennisname van de bestreden beslissing aan te tonen daar verzoekende partij verweten wordt aan deze bewijsvoering niet te willen meewerken, doch uit het geheel van gevoerde briefwisseling blijkt dat de draagwijdte en het formeel bestaan van de stedenbouwkundige vergunning evenmin door tussenkomen de partij werd vermeld, zodoende dat de bestaande onzekerheid betreffende de rechtmatigheid van de administratieve handeling mede aan haarzelf is te wijten, en minstens gereede twijfel bestaat omtrent een voldoende kennis van verzoekende partij op het ogenblik van het kwestieuze schrijven van 22 december 2000. Van verzoekende partij kon niet worden verwacht dat gelet op mogelijke vergunningsplichtige werken, mogelijkheid die reeds jaren bestond, op geregelde tijdstippen en gedurende jaren op regelmatige basis de gemeentelijke diensten werden geconsulteerd. Voor verzoekende partij is voornamelijk de opname van de doorgang over haar eigendom van belang, element waarvan de kennisname in de vergunning vereist was teneinde haar toe te laten een annulatieberoep in te stellen. De kennis in haren hoofde van dit element blijkt geenszins uit de briefwisseling, noch uit het gegeven dat een technische raadsman haar vergezelde bij aanvang der werken voor het verrichten van de nodige vaststellingen.

De exceptie is derhalve ongegrond.

Er bestaat derhalve aanleiding het onderzoek naar de middelen te bevelen”;

1.6. Overwegende dat de **verwerende partij** in haar **laatste memorie** het volgende opmerkt:

“De verzoekende partij kan er niet omheen dat zij in haar memorie van antwoord de door de verwerende en de tussenkomende partij aangedragen argumenten m.b.t. de ontvankelijkheid *ratione temporis* totaal onbesproken heeft gelaten, zich verschuilend achter de rechtstelling ten betoge dat de beroepstermijn voor derden slechts ingaat wanneer ter plaatste daadwerkelijk bouwwerken zijn aangevat. M.a.w. de verzoekende partij gaat er van uit dat zolang de werken ter plaatste niet zijn aangevangen, sowieso ook de beroepstermijn niet ingaat.

Het is echter duidelijk dat, aldus geformuleerd, de regel veel te algemeen is en zondermeer aan art. 4 van het procedurereglement een beperking toevoegt die er niet in staat.

Dit is een eerste rechtsvergissing van de verzoekende partij. In werkelijkheid gaat de beroepstermijn in wanneer derden kennis hebben van het bestaan van een vergunning of moeten geacht worden er kennis van te hebben, onverschillig of de werken of handelingen op het terrein al dan niet reeds aangevat zijn.

In haar laatste memorie gaat de verzoekende partij bovendien nog uit van een tweede verkeerde rechtstelling, nl. dat gezegd art. 4 van het procedurereglement zou inhouden dat het in het administratief geding ‘exclusief’ (sic!) aan de verwerende partij toekomt aan te tonen dat de verzoekende partij reeds meer dan 60 dagen kennis moet hebben gehad van de bestreden rechtshandeling. Er zou volgens de verzoekende partij een wettelijk vermoeden *juris tantum* bestaan dat inhoudt dat de verzoekende partij steeds wordt geacht tijdig te hebben gehandeld, behoudens bewijs van het tegendeel door de verwerende partij.

Ook die bewijsregeling is niet terug te vinden in art. 4 van het procedurereglement.

Het is in het administratief geding niet anders dan in het gerechtelijk privaatrecht. De beide partijen moeten aan de bewijsvoering loyaal hun medewerking verlenen.

Anders dan het uitgangspunt van de verzoekende partij is, mag de belanghebbende derde niet louter passief blijven. Dat hij integendeel actief aan de bewijsvoering moet meewerken, is inzonderheid benadrukt in het arrest nr. 138.880, Cannaert van 24 december 2004 (...)

Uw Raad verworpt inmiddels ook de stelling ten betoge dat niet het ogenblik dat de verzoekende partij kennis heeft van de vergunning belangrijk is maar wel het tijdstip waarop zij inzagerecht kon uitoefenen, resp. antwoord heeft gekregen van het bestuur op haar vraag een afschrift van de dossierstukken over te maken (...). Uw Raad beslist integendeel dat de derde belanghebbende vanaf het ogenblik dat hij kennis heeft van de kwestieuze beslissing zelf actief gebruik moet maken van de wettelijk ingestelde infomogelijkheden, desnoods door ten gemeentehuize inzage te gaan nemen van het dossier (bv. als het bestuur mocht talmen met het toezenden van gevraagde fotokopies). (...)

Naar omstandigheden kan het natuurlijk zo zijn dat de derde-belanghebbende er slechts moet aan denken dat er een stedenbouwkundige vergunning is verleend op het ogenblik dat de bouwkraan aanrukt.

Maar dit is gewis geen algemene regel, terwijl het nog veel minder algemene regel is dat de bewijslast exclusief bij de verwerende partij zou liggen.

Te dezen wijzen alle omstandigheden eenduidig in de richting dat de verzoekende partij minstens reeds sedert december 2000 kennis had van het bestaan van de vergunning van 09 november 2000 en van de op til zijnde afbraakwerken, die uiteraard niet zonder vergunning mogelijk waren.

De verzoekende partij spreekt niet tegen dat zij één van de vier mede-eigenaars is van de kwestieuze binnenkoer met garageboxen en dat de drie andere mede-eigenaars, die niet in de onderhavige procedure verschijnen, allen woonachtig zijn te Knokke-Heist, Dumortierlaan, 112, terwijl zij de enige mede-eigenares is die buiten Knokke-Heist woont, en mitsdien het argument

gemakkelijker kan uitspelen dat zij niet iedere dag met de bouwplaats zelf geconfronteerd wordt.

Waarom Vandeweghe Jan, haar plaatselijke schoonbroer die de onverdeeldheid al sedert jaren beheert, niet is opgetreden of niet eveneens is opgetreden, licht de verzoekende partij niet toe. Dit is nochtans bijzonder merkwaardig, vermits alle andere initiatieven wel degelijk van hem zijn uitgegaan.

Niet alleen heeft hij van zodra hij had vernomen dat de afbraakwerken spoedig zouden starten, alvast de bestaande servitude opgezegd, er van uitgaande dat ze maar voor één wagen was verleend, terwijl het bestreden project straks toegang voor meerdere voertuigen zou noodzakelijk maken, wat de onverdeeldheid Van Heddeghem in elk geval wou voorkomen, ervan uitgaande dat dit neerkwam op een verzwaring van de erfdienstbaarheid, die zij meende niet (zonder tegenprestatie) te moeten toestaan.

Bovendien zou ook de plaatselijke schoonbroer, toen de onderhandelingen blijkbaar niet naar wens verliepen, het initiatief nemen om op 15 februari 2002, namens de onverdeeldheid Van Heddeghem, een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in te dienen bij de verwerende partij om aan de bestaande garages verbouwingswerken te mogen uitvoeren en o.m. er een muur te mogen optrekken, om zodoende materieel elke toegang voor het vergunde project onmogelijk te maken (en verdere besprekingen en/of toegevingen af te dwingen). Het ingediende bouwplan draagt onmiskenbaar zijn handtekening (vgl. met de stukken 11 en 12). Het CBS heeft die aanvraag geweigerd in zitting van 10 mei 2002. De bestendige deputatie heeft het hoger beroep op 10 oktober 2002 verworpen. Opmerkelijk is de overweging van de bestendige deputatie dat die aanvraag 'hoogstens gezien kan worden als een strategische zet van de aanvragers in hun discussie met de bureu'.

Tot die 'strategische zet' behoort ook het plots opduiken van de verzoekende partij voor Uw Raad, ofschoon zij zich normaal niet actief met de onverdeeldheid inlaat, strategie die kennelijk is ingegeven door de omstandigheid dat Vandeweghe Jan zich nog bezwaarlijk tot Uw Raad kon wenden in december 2001 nu hij reeds in briefwisseling van december 2000 - een jaar eerder! - blijk had gegeven van zijn wetenschap dat de afbraakwerken nake waren.

Wanneer een mede-eigenaar-beheerder gewaagt van 'de geplande afbraak' dan heeft hij het niet over iets onbepaalds dat zich mogelijk in een verre toekomst ooit eens zal voordoen, maar over iets geheel concreets, nl. afbraakwerken die reeds 'gepland' zijn.

Overigens wordt ook geen enkel aannemelijk motief aangehaald om plots in december 2000, na al die jaren, het recht van doorgang - dat nooit voor enig probleem lijkt te hebben gezorgd - op te zeggen. Die beslissing kan maar begrepen worden in het kader van de enkele weken eerder verleende vergunning, die voor gevolg zou hebben dat meer dan één wagen van de passage zou gebruik maken, wat men kennelijk ten allen prijze wou voorkomen vooraleer er daaromtrent een transactie zou afgesloten zijn.

Nu trachten te doen aannemen dat men geen kennis had van 'het exacte tijdstip van uitvoering laat staan van vergunning van het project' is volstrekt naïef en ongeloofwaardig. De opzegging van de doorgangregeling moet onmiskenbaar rechtstreeks in verband worden gebracht met het afleveren van de vergunning waardoor de 'geplande' afbraak nu geen verre potentialiteit meer was maar een nabij feit.

Overigens heeft de verzoekende partij nooit tegengesproken dat er 'maandenlang tussen de mede-eigenaars en de tussenkomende partij onderhandelingen (zijn) gevoerd om aan dit (burgerrechtelijk) probleem te trachten een minnelijke oplossing te geven', zoals verwerende partij in haar memorie heeft aangevoerd.

Evenmin heeft de verzoekende partij ooit tegengesproken dat het beheer van de onverdeeldheid inderdaad door haar schoonbroer werd waargenomen, die mitsdien als onderling mandataris optrad en door zijn handelen en niet handelen uiteraard ook de andere mede-eigenaars verbond.

Indien het derhalve zo is dat de werken ter plaatse maar het begin oktober 2001 gestart zijn, blijkt desalniettemin uit de andere elementen van het dossier met zekerheid dat de onverdeeldheid Van Heddegem van de vergunning van 9 november 2000 minstens reeds sedert december 2000 kennis had. Vanaf dan ging voor alle onverdeelden de beroepstermijn in, ook al startten de werken niet meteen”;

1.7. Overwegende dat de **tussenkomende partij** in haar **laatste memorie** haar exceptie van onontvankelijkheid wegens laattijdigheid verder onderbouwt als volgt:

“De verzoekende partij repliceert in de laatste memorie, eigenlijk de eerste maal zoals terecht in het Auditoraatsverslag aangegeven, op de exceptie ratione temporis. Gezien slechts in dit procedurestuk fundamenteel door de verzoekende partij wordt gerepliceerd, dupliceert de tussenkomende partij men een aantal bijkomende elementen in het eerste haar daarop volgend ter beschikking staand procedurestuk.

De verzoekende partij verwijst daarbij naar het standaardwerk van BAERT, J. en DEBERSAQUES, G., Raad van State, ontvankelijkheid, Brugge, Die Keure 1996, nr. 473 e.v.

In dit standaardwerk wordt op de aangegeven plaats precies een uiteenzetting gegeven door de auteurs m.b.t. de ‘plicht tot waakzaamheid’. Er valt werkelijk niet in te zien hoe een verwijzing door de verzoekende partij naar de op haar rustende plicht tot waakzaamheid, de belangen van de verzoekende partij zou kunnen dienen.

Integendeel, de definitiviteit van de bestuurshandelingen en de rechtszekerheid zijn belangrijke waarden in het maatschappelijk samenleven. In het kader van het contentieux voor Uw Raad, dient de rechtsbescherming dus te verlopen binnen strikt afgebakende temporele grenzen. Wie een beroep wil doen ter rechtsbescherming op het hoogste administratieve rechtscollege, dient in elk geval dus zelf de nodige waakzaamheid in acht te nemen.

Volkomen terecht wordt in het Auditoraatsverslag de vinger gelegd op het ter zake belangrijke element, namelijk het schrijven dat door de consoorten VANDEWEGHE - VAN HEDDEGEM, door hun mandataris de Heer Jan VANDEWEGHE, op 22 december 2000 werd gericht.

Dit schrijven toont overduidelijk aan dat er aan de zijde van de verzoekende partij een concrete kennis bestond m.b.t. de plannen om tot afbraak over te gaan.

Dit blijkt eerst en vooral uit de eerste alinea:

‘Rekening houdend met de geplande afbraak van het gebouw gelegen ter Dumortierlaan 75-77 te Knokke, én teneinde als eigenaar de bovenvermelde ruimten vrijelijk en onbelast zelf terug te benutten, zien wij af van verdere gedogenheid van het gebruik van dito servitude en garage’.

Uit de eerste alinea blijkt dus reeds dat de verzoekende partij een concrete kennis heeft van de planning van de afbraak van het gebouw. Er is verder ook de discussie nopens de aard van de verleende servitude, maar bij de bespreking van de exceptio ratione temporis hoeft daar niet te worden op ingegaan.

Wel dient er nog eens nadrukkelijk verwezen te worden naar de derde alinea van het schrijven uitgaande van de consoorten VANDEWEGHE -

VAN HEDDEGEM, waaruit nog eens te meer blijkt dat er wel degelijk een zeer concrete kennis bestond van de afbraakwerken, namelijk:

‘Mogen wij U er tevens op wijzen dat wij onder geen enkel beding het gebruik van doorgang via residentie Virginie toestaan aan derden, en in het bijzonder met betrekking tot de geplande bouwwerken!’

M.a.w., op 22 december 2000 verwijzen de consoorten VANDEWEGHE - VAN HEDDEGEM zelf, letterlijk, zwart op wit naar “geplande bouwwerken”. De stelling dat men niet echt wist of er bouwwerken zouden gepland zijn, raakt kant noch wal en is dus strijdig met het schrijven dat in tempore non suspecto door de consoorten VANDEWEGHE - VAN HEDDEGEM zelve is geschreven.

De verzoekende partij poogt aan dit schrijven dat aan duidelijkheid nopens de feitelijke kennis niets te wensen overlaat, een uitleg te geven, die werkelijk kant noch wal raakt.

Bij de beoordeling van de exceptie ratione temporis, dient er hoe dan ook niet te worden ingegaan op een aantal burgerrechtelijke aspecten.

Bovendien is de stelling dat in het algemeen wel zou kunnen gedacht worden dat een kapitaalvennootschap tot afbraak zou overgaan, in casu absurd. Het schrijven van 22 december 2000 is gericht aan de ‘L. VAN DE WOESTIJNE’. Als uit de laatste memorie moet worden afgeleid dat de verzoekende partij reeds op 22 december 2000 ook op de hoogte was van het feit dat er een kapitaalvennootschap was opgericht, blijkt daaruit enkel en alleen de nog veel grotere kennis in hoofde van de verzoekende partij dan aanvankelijk kon vermoed worden.

Nog onbegrijpelijker is de stelling dat zou mogen geëist worden in absurde hypothesen dat de verzoekende partij sinds 1987 de gemeentelijke diensten niet alleen zou moeten hebben gecontacteerd, maar zelfs zou moeten hebben belaagd. Dit is onbegrijpelijk. Daarover gaat het niet. Het gaat er enkel en alleen over dat er door consoorten VANDEWEGHE-VAN HEDDEGEM reeds op 22 december 2000 is geschreven dat men een servitude wilde beëindigen omwille van de geplande bouwwerken, waarbij men ook aangeeft dat gedurende deze bouwwerken de doorgang niet mocht gebruikt worden. Dit heeft niets met hypothese te maken maar dit heeft enkel te maken met concrete kennis.

Dat er vervolgens een discussie is ontstaan m.b.t. de burgerrechtelijke kwalificatie van de erfdienstbaarheid, is correct, maar dit kan ten genen dele wegnemen dat de verzoekende partij precies deze erfdienstbaarheid, waarover dan verder de discussie gaat, heeft willen beëindigen omdat zij wist dat er zou afgebroken worden en zou gebouwd worden. En enkel en alleen daarover gaat het bij de bespreking van de exceptie.

Maar er is nog meer.

Niet ten onrechte wordt er in de memorie van de verwerende partij uiteengezet dat de Heer Jan VANDEWEGHE, die concreet de pen hield bij de redactie van de schrijvens voor de consoorten VANDEWEGHE-VAN HEDDEGEM, de situatie perfect kent. Hij woont trouwens ter Dumortierlaan 112. 8300 Knokke-Heist. En diens woonplaats en de projecten waarnaar in de memories van de verwerende partij wordt geschreven situeren zich op een steenworp van de bouwplaats (en dan gaat het nog om een steenworp door een niet geoefende werper).

Naast het eigenlijk alle discussie wegnemende schrijven van 22 december 2000, staat het dus in elk geval vast dat men wist dat er een afbraak volgde want vanaf augustus 2000 tot begin september 2001 was er door de Agence Colpin ter zake een opvallend bord uitgehangen waarbij de nog te bouwen appartementen, te koop werden gesteld, vanaf augustus 2001!

Ter zake voegt de verzoekende partij als stuk 12 de verklaring van de zaakvoerder van de Agence Colpin, de Heer Colpin, aan het dossier toe, luidende als volgt:

‘Betreft: Residentie Wagram, Dumortierlaan 75-77 te 8300 Knokke-Heist. Bij deze confirmeren wij U, dat wij een bord (met onze coördinaten, logo, te koop, ...) op het oude gebouw hebben gehangen met vermelding van een nog te bouwen residentie (Wagram) bestaande uit: 1 handelsgelijkvloers, 4 typeappartementen en een duplex en dit vanaf augustus 2000 tot begin september 2001)’.

Het is mogelijk dat precies dat bord heeft geleid tot de kennis die blijkt uit het schrijven van 22 december 2000.

Bovendien werd de winkel, die dus gesitueerd was in het af te breken pand, uitverkocht.

Dit leidde tot advertenties in het plaatselijke advertentieblad, het in Knokke alom gekende ‘Tam-Tam’. Als stuk 13 wordt de editie van 9 augustus 2000 aan de memorie toegevoegd, waar geadverteerd werd voor de stopzettingsverkoop en waarbij meteen ook werd geadverteerd voor de verkoop van een grote winkel, vier zuidgerichte appartementen en een duplexappartement. Als stuk 14 wordt de tekst overgemaakt die in augustus aan de winkel hing. In elk geval was de winkel volledig uitverkocht tegen 15 augustus 2001. Want een niet uitverkochte winkel kan natuurlijk niet afgebroken worden - dit lijkt een stelling die zelfs de verzoekende partij niet zou kunnen pogen te ontkennen. Ma.w., voor zover het nog van belang zou zijn, gezien de duidelijkheid die voortvloeit uit het schrijven van 22 december 2000, in elk geval blijkt uit deze feiten dat er in hoofde van de op een steenworp wonende consoorten, meer dan afdoende kennis aanwezig was.

Bovendien wordt er ook al ten onrechte beweerd dat de afbraak pas zou begonnen zijn op 1 oktober 2001. Deze afbraak is in elk geval begonnen in september 2001 zoals bevestigd door het architectenbureau Aucas (...);

2.1. Overwegende dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning noch bekendgemaakt, noch aan derden diende 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 verzoekster er kennis van heeft gehad of geacht moet worden er kennis van te hebben gehad; dat het evenwel niet in de macht van een potentiële verzoeker mag liggen, wanneer hij in de mogelijkheid is kennis te nemen van de bestuurshandeling die hij 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 vandien; dat het beginsel volgens hetwelk voorkomen moet worden dat de gelding van administratieve beslissingen te lang onzeker blijft, en dat aan voormeld 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, meebrengen dat degene die meent te worden benadeeld door een stedenbouwkundige vergunning en

die het bestaan van die vergunning moet vermoeden, de verplichting had om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de mogelijkheid die hem toentertijd 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, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970, geboden werd om ten gemeentehuize kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning; dat eens die redelijke termijn verstreken, de termijn van 60 dagen om annulatieberoep in te dienen, een aanvang neemt; dat het zaak is van de partij die aanvoert dat de verzoeker kennis had van een bestuurshandeling, het bewijs daarvan te leveren; dat, wanneer voor dit bewijs vermoedens worden aangewend, deze moeten zijn afgeleid uit concrete gegevens die naar recht en redelijkheid geen twijfel laten bestaan;

2.2. Overwegende dat Jan Vandeweghe, de schoonbroer van de verzoekster, en van wie de verzoekster niet betwist dat hij tijdens haar afwezigheid haar desbetreffende belangen behartigt, aan de tussenkomende partij in een brief van 22 december 2000 schrijft: “Rekening houdend met de geplande afbraak van het gebouw gelegen ter Dumortierlaan 75-77 te Knokke, én teneinde als eigenaar de bovenvermelde ruimten vrijelijk en onbelast zelf terug te benutten, zien wij af van verdere gedogenheid van het gebruik van dito servitude en garage”;

Overwegende dat niet wordt betwist dat met die brief van 22 december 2000 Jan Vandeweghe in naam van alle mede-eigenaars, waaronder de verzoekster, is opgetreden; dat in de periode na die brief maandenlang werd onderhandeld tussen de mede-eigenaars en de tussenkomende partij om een minnelijke schikking te treffen inzake het recht van doorgang; dat vaststaat dat de mede-eigenaars, waaronder de verzoekster, het ten behoeve van één genietster bestaande recht van overgang wilden beëindigen; dat uit de brief van 22 december 2000 blijkt dat de mede-eigenaars dit recht wilden beëindigen “in het bijzonder met betrekking tot de geplande bouwwerken!”;

2.3. Overwegende dat uit het voorgaande op zijn minst moet worden afgeleid dat de mede-eigenaars, waaronder de verzoekster, ten laatste op 22 december 2000 vermoedden dat er aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning was verleend voor het oprichten van een appartementsgebouw en die tot een doorgang door “derden” aanleiding zou geven; dat de verzoekster dan ook ten laatste vanaf dat ogenblik binnen een redelijke termijn gebruik had moeten

maken van de mogelijkheid om ten gemeentehuize kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning en niet vermocht de aanvang van de afbraak- en bouwwerken af te wachten; dat een termijn van ruim elf maanden, namelijk van eind december 2000 tot begin november 2001, niet als redelijke termijn kan worden beschouwd; dat de excepties dan ook gegrond zijn,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

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

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.