

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 177.698 van 7 december 2007
in de zaak A. 144.136/X-11.649.**

In zake : de n.v. DE WAERE,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8200 BRUGGE,
Burggraaf de Nieulantlaan

tegen :

1. de stad GISTEL,
die woonplaats kiest bij
advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat Y. FRANCOIS,
Kantoor houdende te 8790 WAREGEM,
Eertbruggestraat 10.

verzoekende partijen in tussenkomst :

1. Dirk PROVOOST,
die woonplaats kiest bij
advocaat F. MOEYKENS,
kantoor houdende te 8310 BRUGGE (SINT-KRUIS),
Puienbroeklaan 33,
2. Robert PROVOOST,
wonende te 8470 GISTEL,
Warandestraat 91.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. DE WAERE op 19 november 2003 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 26 februari 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gistel waarbij aan Dirk PROVOOST de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een bedrijfswoning met aangrenzende serre/opslagplaats te Gistel, Meerlaanwegel 2, kadastraal bekend sectie A, nrs. 1538 en 1539;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 9 februari 2004 ingediend door Dirk PROVOOST;

Gelet op de beschikking van 7 juli 2004 die de tussenkomst van Dirk PROVOOST afwijst;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 11 augustus 2004 ingediend door Robert PROVOOST;

Gelet op de beschikking van 12 januari 2005 die de tussenkomst van Robert PROVOOST afwijst;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de beschikking van 19 december 2006 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 laatste memorie met verzoek tot voortzetting van de verzoekende partij;

Gelet op de beschikking van 15 mei 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 8 juni 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. GOETHALS die loco advocaat A. LUST verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat P. LOUAGE die loco advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van advocaat Y. FRANÇOIS, die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT:

1. De feiten

1.1. Op 2 december 2002 (datum van het bewijs van ontvangst van de aanvraag) dient Dirk PROVOOST bij het gemeentebestuur van Gistel een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning om aan de Meerlaanwegel te Gistel een serre/opslagplaats met bijbehorende bedrijfswoning op te richten. Het perceel is volgens het gewestplan Oostende-Middenkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 26 januari 1977, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen. Het is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling.

1.2. Met het thans bestreden besluit van 26 februari 2003 verleent het college van burgemeester en schepenen van Gistel de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

2. Ontvankelijkheid

2.1. Standpunten van de partijen

2.1.1. De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift dat toen een beheerder van de verzoekende partij, woonachtig te Lasne, eind september 2003 een bezoek bracht aan haar 93-jarige blinde tante, die op het kasteel woont, zij heeft vastgesteld dat er op de kwestieuze percelen bouwwerken waren uitgevoerd, namelijk het aanleggen van een vloerplaat en het graven van een grote put, dat haar raadsman op 30 september 2003 het college van burgemeester en schepenen van de stad Gistel heeft gevraagd of er voor voormelde werken een stedenbouwkundige vergunning werd verleend, dat het college van burgemeester en schepenen op 2 oktober heeft geantwoord dat er inderdaad op 26 februari 2003 een stedenbouwkundige vergunning aan Dirk Provoost werd verleend en met hetzelfde schrijven een kopie daarvan heeft bezorgd, en dat, vermits het een akte betreft die noch betekend, noch bekendgemaakt moet worden, de vordering tijdig is ingesteld.

2.1.2. De eerste verwerende partij betwist in haar memorie van antwoord de tijdigheid van het annulatieberoep. Op de argumentatie van de verzoekende partij

dat zij pas op 2 oktober 2003 kennis heeft gekregen van de thans bestreden beslissing en haar beroep derhalve tijdig werd ingediend, repliceert de eerste verwerende partij wat volgt:

“(…)

4. Verzoekende partij laat in deze echter na om te bewijzen dat haar beroep tot nietigverklaring binnen voormelde vervalttermijn is ingediend.

Het komt vreemd voor dat verzoekende partij niet eerder op de hoogte was van de bestreden beslissing. Dat zij pas bij schrijven van de stad Gistel op 2 oktober 2003 -ruim meer dan zes maanden na het afleveren van de bouwvergunning-, op de hoogte werd gesteld van de bouwvergunning wordt niet aannemelijk gemaakt. Immers, blijkt uit het administratief bundel dat één van de bestuurders van verzoekende partij woonachtig is op het kasteel gelegen te 8240 Gistel, Brugse Baan 145, zijnde de maatschappelijke zetel van verzoekende partij.

De werken werden aangevat op 2 mei 2003. Visueel kon vanaf dat ogenblik worden vastgesteld dat er op het perceel bouwwerken werden uitgevoerd waarvoor, gelet op de aard en omstandigheden waarop de werken werden uitgevoerd, een bouwvergunning was vereist. Gezien een van de bestuurders van verzoekende partij het ‘Château de la Waere’ bewoont kon redelijkerwijs worden verwacht dat verzoekende partij reeds vanaf het begin der werkzaamheden op de hoogte was van de bouwwerken op het desbetreffend perceel uitgevoerd. Tenminste diende verzoekende partij op de hoogte te zijn van de werkzaamheden op 17 mei 2003, zijnde de dag waarop de laatste algemene vergadering van verzoekende partij plaats vond op de maatschappelijke zetel, zijnde op het ‘Chateau de la Waere’.

Van verzoekende partij, mocht aldus redelijkerwijs worden verwacht dat zij reeds lang het bestaan van een bouwvergunning kon vermoeden. Zij diende dan ook -gezien haar plicht tot waakzaamheid-, zich eerder te informeren op het gemeentehuis. Het mag niet in de macht liggen van een potentieel verzoekende partij, wanneer zij in de mogelijkheid is kennis te nemen van de bestuurshandeling die zij in rechte wenst te bestrijden, die kennisneming uit te stellen en daardoor de aanvangsdatum van de termijn van het beroep willekeurig te verschuiven, zodat de rechtsgeldigheid en het voortbestaan van de bedoelde bestuurshandeling buiten het weten zowel van de overheid van wie zij uitgaat als van alle andere belanghebbenden in het ongewisse wordt gehouden, met alle nadelige gevolgen vandien.

5. Bezwaarlijk kan worden aangenomen dat een blinde tante van 93 jaar alleen woont in voormeld kasteel. Het staat aan verzoekende partij het bewijs te leveren dat deze tante blind is. Bovendien woont zoals reeds vermeld, een van de bestuurders van verzoekende partij op het kasteel. Of voormelde bestuurder de 93 jarige blinde tante is kan (uit) het verzoekschrift niet worden afgeleid.

6. Het komt aldus, gelet op voorgaande uiteenzetting bijzonder ongeloofwaardig voor dat verzoekende partij gedurende een periode van meer dan 6 maanden onwetend zouden zijn gebleven van de bouwwerken die reeds een aanvang namen op 2 mei 2003. Verzoekende partij maakt het in de thans door haar ingestelde annulatieprocedure niet aannemelijk dat zij totaal onwetend is gebleven van het bestaan van de verleende bouwvergunning tot 2 oktober 2003.

Het beroep tot nietigverklaring is laattijdig ingesteld bij Uw Raad, en aldus niet ontvankelijk”;

2.1.3. De tweede verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord dat de beroepstermijn van 60 dagen tegen besluiten die noch betekend, noch bekendgemaakt worden, begint te lopen vanaf het ogenblik dat de betrokken derde er kennis kon van krijgen, dat de werken op 2 mei 2003 werden aangevat en de verzoekende partij minstens vanaf dat ogenblik bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gistel diende te informeren naar de vergunningstoestand aangezien van de burger een zekere waakzaamheid moet worden verwacht en de verzoekende partij zich dan ook niet kan verschuilen achter een blinde tante van één van de bestuurders.

2.1.4. De verzoekende partij betoogt in haar memorie van wederantwoord omtrent de tijdigheid van haar beroep wat volgt:

“(…)

Zoals uit de stukken blijkt en door alle tegenpartijen in het licht wordt gesteld, zijn er weliswaar drie beheerders van de verzoekende partij, doch slechts één ervan woont ter plaatse op het kasteel. De beide andere beheerders wonen zeer ver, nl. te Ukkel (Alfred Bouckaert) en in Lasne (Isabelle Michotte). De ter plaatse wonende beheerster, mevrouw Gertrude Ronse, is geboren te Bredene op 9 juli 1911. Ze is dus thans reeds meer dan 93 jaar en zeer slechtziende (...). Zij komt niet alleen nog zelden buiten, maar bovendien is het van de plaatsen op het kasteeldomein waar zij nog een zeldzame keer zou komen materieel volstrekt onmogelijk zicht te hebben op de bouwplaats nog daar daargelaten dat haar visuele handicap haar niet toelaat zover te zien. Het zicht in die richting is immers compleet verhinderd door het achter het kasteel gelegen koetshuis met paardenstal en nutsgebouwen én door het park en bos met hoge bomen, o.m. op het perceel nummer 1 508 C (...)

Het is juist dat Gertrude Ronse hulp heeft. Zo heeft ze enkele uren per dag een huishoudster. Zij heeft ook een vaste chauffeur die haar brengt waar ze wil of moet zijn. Maar geen van hen heeft iets verloren op de plaats waar de bouwwerken uitgevoerd zijn! Die plaats is vanaf de Brugsebaan enkel te bereiken via een doodlopend pad, genaamd Meerlaanwegel. Het is onmogelijk om via dit pad - want veel meer is het niet - het kasteeldomein te bereiken. Het loopt dood op zowat 200 m afstand van het kasteel. Niemand van het personeel heeft daar dus iets te zien. Ze kunnen langs daar het kasteel bereiken noch verlaten.

Kortom: indien men van op het kasteeldomein zicht zou willen bekomen op de omgeving van de bouwplaats (...), zou men speciaal omheen het park en het bos moeten gaan. Anderzijds is het evenmin vanaf de Brugsebaan te zien dat er op de percelen nrs. 1539 en 1538 een vloerplaat wordt gegoten of een put gegraven.

Vermits een rechtspersoon zelf geen zintuigen heeft - en precies daarom volgens Uw Raad zich in de schorsingsprocedure nooit op visuele hinder als element van MTHEN kan beroepen -, eensdeels, en de bewoonster van het kasteel en haar hulppersoneel om fysische en materiële redenen vanaf het kasteel geen zicht kunnen nemen op de bouwplaats, anderdeels, spreekt het voor zich dat de oude mevrouw Gertrude Ronse zelf de aanvang der werken niet heeft kunnen waarnemen en ook niet had moeten waarnemen.

De omstandigheid dat het verslag van de jaarlijkse algemene vergadering vermeldt dat deze op 17 mei 2003 is doorgegaan op de maatschappelijke zetel,

dit is op het kasteel, en dat daarop de drie beheerders blijken aanwezig geweest te zijn, is evenmin relevant. Het is uiteraard niet omdat het proces-verbaal vermeldt dat de vergadering ter maatschappelijk(e) zetel is doorgegaan, dat die vergadering aldaar ook formeel doorgang heeft gevonden. De vennootschaps-rechtelijke formaliteiten en documenten worden verzorgd door notaris François Blontrock uit Brugge, alwaar de facto de stukken voorbereid en getekend worden. Overigens, nog aangenomen dat de beide andere beheerders zich op 17 mei 2003 formeel naar het kasteel zouden begeven hebben voor die algemene vergadering, dan nog konden zij vanaf de normale toegangsweg naar en vanuit de normaal gebruikte plaatsen van het kasteel niet zien dat er enkele dagen eerder op de litigieuze plaats werken waren gestart. Ook voor hen is / was vanuit het kasteel hun zicht op de bouwplaats verhinderd door het koetshuis en het kasteelpark. Om op de werken zicht te krijgen, hadden ze zich daad-werkelijk op of ter hoogte van de Meerlaanwegel moeten begeven.

Dit laatste heeft mevrouw Isabelle Michotte, mede-beheerster, gedaan toen zij eind september 2003 een bezoek bracht aan haar oude tante op het kasteel. De moeder van mevrouw Michotte, de genaamde Ronse Marguerite, geboren te Bredene op 1 augustus 1907 en wonend te 1150 Brussel, Residentie Eden Green, Herendal 32/40, is immers eigenares van een kleine woning gelegen te Gistel, op de kadastrale (perclen) nrs. 1543/L en 1543/K en dus op een steenworp van de bouwplaats (...). Gezien haar hoge leeftijd komt mevrouw Marguerite Ronse nog uiterst zelden naar haar eigendom, die daardoor thans meestal opgesloten staat. Zoals blijkt uit de kadastrale stukken (...) kan die buitenwoning enkel bereikt worden via voormelde Meerlaanwegel en verder, vanaf het punt waar deze doodloopt, via een landelijke uitweg. Gebruikmakend van het bezoek aan haar tante, ging mevrouw Michotte Isabelle eveneens een kijkje nemen naar de leegstaande woonst van haar moeder om te zien of alles er nog in orde was. Uiteraard werd zij toen geconfronteerd met de werken die op slechts een paar tientallen meters voor de woning aan de gang waren. Meteen heeft ze een raadsman opgezocht die reeds op 30 september 2003 de gemeente op de uitvoering van die werken alert maakte en navroeg of er al dan niet vergunning voor uitgereikt werd. Na met een brief van 2 oktober 2003 een kopie van de vergunning te hebben bekomen, werd reeds op 19 oktober daarna het verzoekschrift neergelegd.

In de gegeven omstandigheden toont geen van de tegenpartijen aan dat verzoekende partij meer dan zestig dagen vóór 19 oktober 2003 kennis had of moest hebben van het bestaan van de litigieuze stedenbouwkundige vergunning”;

2.1.5. De verzoekende partij stelt nog in haar laatste memorie dat degene die aanvoert dat een verzoeker meer dan zestig dagen vóór het indienen van het annulatieberoep van dat besluit een dergelijke kennis had, daarvan het bewijs moet leveren. De verzoekende partij voegt voor het overige in haar laatste memorie in essentie niets toe aan hetgeen zij reeds heeft uiteengezet.

2.2. Onderzoek van de exceptie

2.2.1. 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 verzoeker er kennis van heeft gehad of geacht moeten worden te hebben gehad. Het mag evenwel niet in de macht van een potentiële verzoeker 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 van dien. Het beginsel volgens hetwelk moet worden voorkomen 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, brengen mee 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. Eens die redelijke termijn verstreken, neemt de termijn van 60 dagen om een annulatieberoep in te dienen een aanvang.

2.2.2. Hoewel een rechtspersoon uiteraard geen zintuigen heeft, komt het aan diegene die deel uitmaken van de organen van een rechtspersoon toe om de nodige waakzaamheid aan de dag te leggen teneinde de belangen van deze rechtspersoon veilig te stellen.

Uit de door de verwerende partijen neergelegde stukken, die door de verzoekende partij niet worden betwist, blijkt dat de werken die het voorwerp uitmaken van de bestreden stedenbouwkundige vergunning op 2 mei 2003 werden aangevat.

Het bouwperceel is zoals door de verzoekende partij gesteld, gelegen op circa 100m van het domein waar één van haar bestuurders verblijft.

Uit het verslag van de jaarlijkse algemene vergadering van de verzoekende partij blijkt dat deze op 17 mei 2003 heeft plaatsgevonden op de maatschappelijke zetel, dit is op het kasteel, en dat de drie bestuurders daarop aanwezig waren. De argumentatie van de verzoekende partij dat het niet is omdat dit zo in het proces-verbaal is vermeld dat die vergadering aldaar ook formeel doorgang heeft gevonden, en dat de stukken werden voorbereid en getekend op het kantoor van de notaris te Brugge, gaat in tegen hetgeen formeel is vastgesteld in voormeld proces-verbaal opgemaakt door de verzoekende partij zelf, en kan derhalve niet worden aangenomen. Op het door de verzoekende partij bij haar memorie van wederantwoord gevoegde plan is het perceel 1508/c, dat is gelegen tussen het kasteel en het bouwperceel, aangeduid als “park-bos”. Uit datzelfde plan blijkt evenwel niet dat er iets het zicht ontnemt vanaf de Brugseweg en de inrit van het domein op het bouwperceel aangezien de tussenliggende percelen op dit plan als niet-bebouwd zijn aangegeven en evenmin als bebost zijn aangeduid. Er dient dan ook te worden aangenomen dat de overige bestuurders op dat ogenblik de werken hebben moeten vaststellen en dat vanaf dat ogenblik de redelijke termijn om inzage te nemen van de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning een aanvang heeft genomen.

Het beroep tot nietigverklaring werd ingesteld op 19 november 2003, dit is méér dan vijf maanden na het verstrijken van de redelijke termijn om inzage te nemen van de betrokken stedenbouwkundige vergunning. Het beroep is derhalve laattijdig ingesteld. De exceptie van niet-ontvankelijkheid is gegrond. Het beroep is niet ontvankelijk.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

De kosten van de vorderingen tot tussenkomst, bepaald op 250 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen in tussenkomst, ieder voor de helft.

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

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

R. STEVENS.