

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 210.622 van 24 januari 2011
in de zaak A. 185.425/X-13.489.**

In zake : 1. Joseph VAN LAETEM
 2. Liliane TIMMERMANS
 3. Alfons VAN GENECHTEN
 4. Roger BEECKMANS
 5. Madeleine RENDERS
 6. Wilhelmus VAN BEEK
 7. Maria TEEUWEN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten An Notelteirs en Steven Hooyberghs
 kantoor houdend te 2300 TURNHOUT
 Kasteelstraat 6
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de stad BLANKENBERGE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Patrick Arnou
kantoor houdend te 8210 ZEDELGEM
Burgemeester Jos Lievensstraat 12
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partijen :

1. de n.v. LANDBEL
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Jean-Paul Van Neste
 kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
 Koning Leopold I-straat 24
 bij wie woonplaats wordt gekozen
2. Peter SABBE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Ludo Ockier en Filip Rogge
 kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
 Katteputstraat 3
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 8 oktober 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 28 juni 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Blankenberge waarbij aan Peter Sabbe en VME Luxembourg de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het plaatsen van een groenscherm en het bouwen van een meergezinswoning na sloping van een bestaand gebouw, op een perceel gelegen te Blankenberge, Franchommelaan 140, kadastraal bekend sectie A, nrs. 741/z22 en 741/z25.

II. Verloop van de rechtspleging

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

De tussenkommende partijen hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomsten zijn toegestaan bij beschikkingen van 22 februari 2008. De tussenkommende partijen hebben een memorie ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 30 april 2010.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Steven Hooyberghs, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Patrick Arnou, die verschijnt voor de verwerende

partij, en advocaat Jean-Paul Van Neste, die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen 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. De verzoekende partijen zijn de mede-eigenaars van residentie “Luxembourg” gelegen aan de Zeedijk 75 te Blankenberge, kadastraal bekend sectie A, nr. 741/z22. Dit gebouw grenst langs de achterzijde aan een perceel gelegen aan de Franchommelaan 140, kadastraal bekend sectie A, nr. 741/z25, dat eigendom is van de tweede tussenkomende partij en zijn echtgenote.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Brugge-Oostkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, zijn de betrokken percelen gelegen in woongebied.

De percelen zijn tevens gelegen binnen het gebied van het gemeentelijk bijzonder plan van aanleg “nr. 8-1991 Zeedijk” van de stad Blankenberge, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 30 december 1992 (hierna: het BPA).

4. Bij een notariële overeenkomst van 25 juli 2005 vestigt de vereniging van mede-eigenaars van de residentie “Luxembourg”, waaronder alle verzoekende partijen, een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van overbouw ten gunste van, enerzijds, de eerste tussenkomende partij en, anderzijds, de tweede tussenkomende partij en zijn echtgenote. De erfdienstbaarheid wordt toegestaan onder de volgende voorwaarden:

“1. Het recht van overbouw strekt zich uit over de totale breedte van het perceel van de Zeedijk 75 en dit over een totale diepte van vijf meter achtenvijftig centimeter (5,58 m), met name twee meter achtennegentig

centimeter (2,98 m) overbouw constructie en twee meter zestig centimeter (2,60 m) overbouw noodtrap (te rekenen vanaf de perceelsgrens tussen de beide eigendommen) ;

zoals dit recht van overbouw is afgebeeld, in respectievelijk licht grijs en donkere grijs, en opgemeten op het plan opgemaakt opgesteld door het architectenkantoor, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid E & L Projects, met zetel te 8500 Kortrijk, Kennedypark 16b, welk plan 'ne varietur' door verschijners en ondergetekende notaris wordt ondertekend en aan deze akte wordt gehecht.

De op het plan aangebrachte afmetingen zijn plus/minus maten ; kleine afwijkingen ingevolge bouwtechnische noodwendigheden moeten worden gedoogd.

Er zal tevens op kosten van de bouwheer op het niveau eerste verdieping, bij de voet van de trap een aluminium hek worden geplaatst met een deur die enkel van het gebouw Zeedijk nummer 75 te openen is ; derwijze dat de eigenaars van de Franchommelaan het gebouw van de Zeedijk nummer 75 niet kunnen betreden. Voormeld hek is tevens afgebeeld op voormeld plan.

2. Dientengevolge verklaren comparanten af te wijken op de wettelijke bepalingen inzake lichten en zichten, zoals geregeld in de artikelen 677 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en verzaken zij aan elke vordering dienaangaande.

3. De aldus gevestigde erfdienstbaarheid zal eeuwigdurend zijn. Zij zal tot voordeel strekken van alle verkrijgers van het heersende erf, en zal moeten geduld worden door alle verkrijgers van het lijdende erf. (...)”.

5. Op 21 maart 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tweede tussenkomende partij en de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars van de residentie “Luxembourg” bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Blankenberge een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor het plaatsen van een groenscherm en het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van een bestaand gebouw op een terrein gelegen aan de Franchommelaan 140, kadastraal bekend sectie A, nrs. 741/z22 en 741/z25.

6. Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA zijn de percelen gelegen in bouwzone, met name in de bouwzones 1 en 2. De gevraagde meergezinswoning is volledig gelegen in bouwzone 1. Uit het grafisch plan bij het toepasselijke BPA blijkt dat voor de betrokken percelen een maximale bouwdiepte van 16 meter geldt.

Artikel 13 van de algemene voorschriften van het BPA bepaalt:

“Indien een perceel gelegen is binnen de zone voor bebouwing moet 1/8 van het perceel boven het gelijkvloers onbebouwd blijven. Deze regel geldt niet voor de hoekpercelen. Boven het gelijkvloers moet aan de beide zijden van een hoek gevormd door het snijpunt van 2 straten en dit over de lengte gelijk aan de toegelaten bouwdiepte vermeerderd met 5.00m 1/8 van het bouwperceel gelegen binnen de zone voor bebouwing onbebouwd blijven; de open ruimten moeten over min. 2.00 m. aan elkaar palen”.

De “Verklaring bij tabel I” van het BPA luidt met betrekking tot de diepte van de gebouwen:

“Kolom 11&12: De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de gevel op de voorgevelbouwlijn en de meest ervan verwijderde achtergevel.

Kolom 13&14: Hier gelden dezelfde bepalingen als voor kolommen 11&12”.

Met betrekking tot de toegelaten uitbouwen bepaalt de “Verklaring bij tabel I” onder meer:

“Kolom 20 (...)

Art. 2 Uitbouwen: Als uitbouwen worden beschouwd: loggia's, balkons, luifels, zon- en rolluiken.

(...)

2.3 Een uitbouw op de achtergevel buiten de bouwzone is niet toegelaten, uitgezonderd noodtrappen vereist door de brandweer. Toegangsbordessen tot de noodtrappen moeten gelegen zijn binnen de bouwzone.

Behoudens andersluidende overeenkomst tussen geburen moeten de noodtrappen op 2,00 m afstand van de perceelgrenzen verwijderd zijn”.

7. In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt onder meer het volgende gesteld:

“Beschrijving van het voorwerp van de aanvraag

Het eerste luik van de aanvraag omvat het plaatsen van een groenscherm op het dak van de gelijkvloerse bebouwing van een bestaande meergezinswoning, residentie Luxembourg. Deze bestaande meergezinswoning wordt integraal op de plannen weergegeven en is gemarkeerd met een grijze achtergrondkleur.

Het tweede luik van de aanvraag omvat het bouwen van een appartementsgebouw, residentie Luxembourg II, na afbraak van een bestaand pand.

(...)

Door het niveauverschil tussen de twee peilen gelijkvloers van residentie Luxembourg en Luxembourg II ligt de nieuw te bouwen meergezinswoning

1 bouwlaag dieper dan de bestaande meergezinswoning. Een verbinding tussen de gebouwen onderling wordt voorzien door het plaatsen van een nieuwe deur tussen het gelijkvloers van residentie Luxembourg II en de kelderverdieping van de bestaande residentie Luxembourg.

(...)

Overeenstemming van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context.

(...)

Het voorgestelde project voldoet zowel qua bouwdiepte, qua bouwhoogte, qua bezetting als qua dakhelling aan de voorschriften van het vermelde BPA en is aldus in overeenstemming met zowel juridische als ruimtelijke context:

(...)

- Boven het gelijkvloers is 57,08m² onbebouwd van de totale 262,90m², m.a.w. 21,71%, het BPA schrijft voor dat 1/8, m.a.w. 12,50% onbebouwd moet blijven;

(...)

- de perceelsbezetting op het gelijkvloers bedraagt minder dan 100% wegens de noodtrap, het BPA schrijft een maximale bezetting van 100% voor;
- de bouwdiepte bedraagt op de verdiepingen 16 meter, het BPA schrijft een minimum bouwdiepte van 10 meter en een maximum bouwdiepte van 16 meter voor;

(...)”.

8. Bij het bestreden besluit van 28 juni 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Blankenberge de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

Het bestreden besluit is gemotiveerd als volgt:

- “- Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en de goede plaatselijke aanleg.
- Overwegende dat de architectuur en de bestemming in overeenstemming zijn met de voorschriften van het BPA en in overeenstemming zijn met de bebouwing en hun functies in de omgeving.
- Gelet op artikel 4 van het Decreet van 18 mei 1999 behoudende de organisatie van de ruimtelijke ordening, is de aanvraag gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en wordt de ruimtelijke draagkracht door de aanvraag niet geschaad.
- Gelet op het gunstig brandpreventieverslag d.d. 24/03/2007 met als referentie 1540/Md/BP/2007.
- Overwegende dat de aanvraag een project betreft dat zich strekt van de Zeedijk tot aan de Franchommelaan waarbij 2 gebouwen (1 bestaand en 1 nieuw op te richten gebouw) zowel ruimtelijk als functioneel als 1 geheel dienen aanschouwd te worden.

- Overwegende dat het ontwerp werd aangepast teneinde rekening te houden met het naastliggend gebouw in de Franchommelaan met dien verstande dat de bebouwing op de verdiepingen beperkt blijft tot een breedte van 5,68m zodat niet gebouwd wordt op de achterkavelgrens van het naastliggend perceel.
- Watertoets: Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (B.S. 14 november 2003) dient het ontwerp onderworpen te worden aan de watertoets. Gelet op de bijgevoegde aanstiplijst wordt aangetoond dat het voorliggende project volledig voldoet aan de voorwaarden opgelegd in het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten en regenwaterinfiltratie”.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

A. Tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

9. In hun verzoekschrift stellen de verzoekende partijen dat de eerste en de tweede verzoekende partij kennis hebben genomen van het bestreden besluit op 16 augustus 2007. De overige verzoekende partijen hebben “nog later” kennis genomen van de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

10. De eerste tussenkomende partij betwist de tijdigheid van het verzoekschrift. In de eerste plaats verwijst zij naar haar schrijven van 21 juli 2007 aan de mede-eigenaars van de residentie “Luxembourg”, waarin wordt vermeld dat de bouwvergunning is bekomen. In een brief van 7 augustus 2007 aan de syndicus van de residentie, laat de tweede verzoekende partij weten “ten zeerste verbaasd (te zijn) te vernemen dat in maart 2007 een bouwaanvraag werd ingediend door Pieter Sabbe en door uzelf voor VME Luxembourg als syndic”. Eveneens op 7 augustus 2007 vond een vergadering met de vereniging voor mede-eigenaars plaats, waarop de eerste tussenkomende partij een ontwerp heeft voorgelegd tot regeling van het geschil met betrekking tot de bouwaanvraag en waarin uitdrukkelijk wordt verwezen naar de “goedgekeurde plans”. Eén van de mede-eigenaars die aanwezig was op de zo-even vernoemde vergadering is “ten allen tijde bereid te bevestigen dat (...) iedereen op dat ogenblik reeds van het

bestaan van een goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning op de hoogte was”. Bovendien ligt de bewijslast aangaande het tijdstip van de kennisname van het bestreden besluit bij de verzoekende partijen.

11. De tweede tussenkomende partij betoogt in wezen hetzelfde als de eerste tussenkomende partij.

12. Wat betreft het schrijven van 7 augustus 2007, antwoorden de verzoekende partijen dat uit de brief niet blijkt aan wie, noch wanneer, dit schrijven is overgemaakt. Ze betwisten de vaste datum van de faxverzending waarmee het bewijs van dit schrijven wordt geleverd, vermits het “niet moeilijk (is) om data van een faxtoestel te manipuleren” en het faxnummer op naam staat van “Au Luxembourg”. De eerste en de tweede verzoekende partij hebben kennis genomen van dit schrijven op 7 augustus 2007. Uitgaande van die datum is het verzoekschrift wat hen betreft evenwel nog steeds tijdig ingediend. De overige verzoekende partijen hebben de betrokken brief niet ontvangen, zodat deze ten aanzien van hen geen bewijs van kennisname van de bestreden vergunning vormt. Evenmin waren zij aanwezig op de vergadering van 7 augustus 2007.

Beoordeling

13. De bestreden stedenbouwkundige vergunning diende noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend te worden, zodat krachtens artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de procedureregeling), de beroepstermijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop de verzoekende partijen er kennis van hebben gehad of geacht moeten 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 stedenbouwkundige vergunning 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 stedenbouwkundige vergunning.

Eens die redelijke termijn is verstreken, neemt de termijn van 60 dagen om een annulatieberoep in te stellen, 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 om in voorkomend geval aan te tonen dat zij binnen de redelijke termijn, via de geëigende middelen de nodige inlichtingen over de bestreden vergunning heeft proberen in te winnen.

14. Wat betreft het door de tussenkomende partijen aangehaalde faxbericht van 7 augustus 2007, moet met de verzoekende partijen worden vastgesteld dat dit bericht werd verzonden naar “Au Luxembourg”, een horecazaak, toentertijd gelegen op het gelijkvloers van residentie “Luxembourg”. Het schrijven is gedateerd op 21 juli 2007, dezelfde datum die in het verzendingsbericht van het faxtoestel wordt vermeld. Een faxbericht is evenwel geen aangetekend schrijven en bezit derhalve geen vaste datum. De tussenkomende partijen tonen bijgevolg ook niet aan dat de verzoekende partijen op 21 juli 2007 effectief kennis hadden of konden hebben van het bestreden besluit.

Uit het schrijven van 7 augustus 2007, waaraan de tussenkomende partijen refereren, blijkt dat de tweede verzoekende partij op dat ogenblik voldoende kennis had van het bestaan van de bestreden vergunning. Uit de vergadering van de mede-eigenaars die plaatsvond op dezelfde dag als voornoemd schrijven, blijkt dat zij eveneens op de hoogte was van de draagwijdte van het bestreden besluit. Het verslag van de betrokken vergadering vermeldt immers dat “(d)e verantwoordelijkheid als aanvrager van de bouwvergunning voor de VME Luxembourg (zich uitsluitend) beperkt (...) tot het oprichten van het groenscherm op het dak van de Luxembourg. Dit staat duidelijk vermeld op de goedgekeurde plans” en ook dat “(d)e afmetingen voor de overkraging + de vluchttrap (...) de maatgeving zoals overeengekomen op het plan van de notariële akte “overbouw” niet (zullen) overstijgen”. Uit het verslag blijkt dat, naast de tweede verzoekende partij, onder meer ook de zesde verzoekende partij aanwezig was op de betrokken vergadering. Voorts is de eerste verzoekende partij de samenwonende echtgenoot van de tweede verzoekende partij, zodat ook zij moet worden geacht op hetzelfde ogenblik kennis te hebben gehad van het bestreden besluit.

Hieruit volgt dat het betoog van de eerste en de tweede verzoekende partij dat zij eerst op 16 augustus 2007 kennis hebben genomen van het bestreden besluit, niet kan worden bijgetreden.

Ten aanzien van de eerste, de tweede en de zesde verzoekende partij begint de beroepstermijn bijgevolg te lopen op 8 augustus 2007, om te eindigen op 8 oktober 2007, de dag waarop het annulatieberoep met een ter post aangetekende brief werd ingesteld.

Wat betreft de overige verzoekende partijen blijkt uit de gegevens van het dossier geen vaststaande datum waarop zij geacht moeten worden kennis te hebben gehad van het bestreden besluit. Evenmin tonen de tussenkomende partijen aan dat in hunnen hoofde het beroep laattijdig werd ingesteld.

De exceptie is niet gegrond.

B. Belang

Standpunt van de partijen

15. De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift dat zij de mede-eigenaars zijn van de residentie “Luxembourg”, die gelegen is op een perceel dat paalt aan het perceel waarop het bestreden besluit betrekking heeft. Sommigen van hen zijn ook bewoner van deze residentie. Door het bestreden besluit zal hun uitzicht en hun leefwereld wijzigen. Voorts stellen zij dat het perceel waarop de residentie “Luxembourg” is gelegen, eveneens deel uitmaakt van de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

16. De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen, aangezien zij allen in hun hoedanigheid van mede-eigenaar bij notariële akte een eeuwigdurend recht van overbouw hebben gevestigd ten voordele van de tussenkomende partijen. Daarmee hebben zij enerzijds toegelaten dat naast het bestaande gebouw, op de in de akte bepaalde wijze, een nieuw gebouw wordt opgericht en hebben zij, anderzijds, afstand gedaan van hun recht om op grond van hun eigen persoonlijk belang, buiten de vereniging van mede-eigenaars om, de vernietiging van de betrokken stedenbouwkundige vergunning te vorderen.

17. De eerste tussenkomende partij argumenteert eveneens dat de verzoekende partijen de notariële akte betreffende het recht van overbouw mee hebben ondertekend. Voorts zijn de ingediende plannen conform de betrokken notariële akte. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd bovendien, op grond van dezelfde notariële akte, mee ingediend door de betrokken vereniging van mede-eigenaars. Daarnaast getuigt het beroep tot nietigverklaring van rechtsmisbruik, aangezien het feitenrelaas van de verzoekende partijen niet overeenstemt met de werkelijkheid. De verzoekende partijen verzwijgen het bestaan van de notariële akte, alsook het gegeven dat ze een vergoeding hebben ontvangen voor het toegestane recht van overbouw. Ze hebben tegen het bestreden besluit geen administratief beroep ingesteld bij de deputatie en trachten uiteindelijk enkel een bijkomende financiële vergoeding te bekomen.

18. De tweede tussenkomende partij ontwikkelt een argumentatie die gelijkloopt met die van de verwerende partij en van de eerste tussenkomende partij. Daarnaast verwijst zij nog naar een overeenkomst betreffende de afstand van lichten en zichten van 2003, waaruit de instemming van de verzoekende partijen met de ingediende bouwaanvraag moet worden afgeleid en argumenteert ze dat de verzoekende partijen moeten worden geacht te zijn vertegenwoordigd door de syndicus, aangezien deze overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 6° van het Burgerlijk Wetboek de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken vertegenwoordigt.

19. In hun memorie van wederantwoord betogen de verzoekende partijen dat de overeenkomst betreffende de lichten en zichten een niet-bindend voorstel betreft dat bovendien aan verscheidene voorwaarden werd onderworpen die nooit zijn gerealiseerd.

De vestiging van de erfdiensbaarheid van overbouw betekent niet dat de verzoekende partijen het bestreden besluit niet zouden kunnen aanvechten, aangezien bij de ondertekening van de betrokken notariële akte de bij de aanvraag horende plannen niet werden voorgelegd. Uit de notariële akte kan bovendien niet worden afgeleid dat de vereniging van mede-eigenaars zou optreden als aanvrager van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, waarbij hun pand mee wordt betrokken en waarbij het project wordt voorgesteld als een geheel waarbij de beide percelen worden samengevoegd. Het betreft een “frauduleuze” constructie die door de tussenkomende partijen en zogenaamd ook door de vereniging van mede-eigenaars op poten werd gezet, nadat een eerdere stedenbouwkundige aanvraag werd geweigerd.

20. De eerste tussenkomende partij vult haar exceptie in haar memorie nog aan met een uiteenzetting over artikel 577-8, § 4, 6° van het Burgerlijk Wetboek die neerkomt op wat de tweede tussenkomende partij daaromtrent in haar verzoekschrift tot tussenkomst reeds had uiteengezet.

21. In haar laatste memorie stelt de verwerende partij nog dat de bouwwijze van de vergunde constructie inhoudelijk volledig overeenstemt met wat daarover in de notariële akte was overeengekomen, zodat het niet van belang

is dat de plannen bij de ondertekening van de akte nog niet voorhanden waren. De verzoekende partijen die eerst tegen betaling verklaren akkoord te gaan met een bepaalde bouwwijze, hebben geen rechtmatig belang om naderhand tegen de vergunning op te komen.

22. In hun laatste memorie argumenteren de verzoekende partijen dat zij wel degelijk over het vereiste belang beschikken aangezien het bestreden besluit verder gaat dan wat in de betrokken notariële akte overeengekomen was en de syndicus niet gemachtigd was door de vereniging van mede-eigenaars om de betrokken aanvraag in te dienen. De verzoekende partijen hebben bovendien niet ingestemd met een samenvoeging van de percelen, noch met een omzeiling van het toepasselijke BPA.

Beoordeling

23. Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de eigendom van de verzoekende partijen onmiddellijk paalt aan het bouwperceel. Om die reden alleen al beschikken zij in beginsel over het vereiste belang.

24. Anderzijds blijkt uit de gegevens van het dossier dat de verzoekende partijen bij notariële overeenkomst van 25 juli 2005 op hun perceel een erfdienstbaarheid van overbouw hebben gevestigd ten gunste van het betrokken aanpalende perceel. Deze erfdienstbaarheid wordt verleend “zoals (...) afgebeeld (...) en opgemeten op het plan (...), welk plan ‘ne varietur’ door verschijners en ondergetekende notaris wordt ondertekend en aan deze akte wordt gehecht”.

De verzoekers betwisten evenwel dat de plannen gevoegd bij de notariële akte, overeenstemmen met de plannen bij de betrokken aanvraag.

Voorts blijkt dat het plan bij de notariële akte, zonder vermelding van de naam van de ondertekenaars, werd ondertekend “voor kennisname”. Uit die “kennisname” kan bijgevolg niet zonder meer worden afgeleid dat de ondertekenaars eveneens akkoord waren met de voorgestelde plannen.

Bovendien betekent het feit dat de tussenkomende partijen op conventionele wijze een erfdienstbaarheid van overbouw hebben bedongen nog niet dat de verzoekende partijen niet kunnen opkomen tegen de stedenbouwkundige vergunning waarin van die erfdienstbaarheid gebruik wordt gemaakt, wanneer zij zich door die vergunningsbeslissing gegriefd weten.

Ook de verklaring in de notariële akte vanwege de verzoekende partijen “af te wijken op de wettelijke bepalingen inzake lichten en zichten, zoals geregeld in de artikelen 677 en volgende van het Burgerlijk Wetboek” en “aan elke vordering dienaangaande (te verzaken)”, ontnemt hen om dezelfde reden niet het vereiste belang bij het beroep.

Het gegeven dat de vereniging van mede-eigenaars van de residentie “Luxembourg” de betrokken aanvraag mee heeft ingediend, ontnemt de verzoekende partijen niet hun belang bij het beroep. De syndicus ontleent aan artikel 577-8, § 4, 6° van het Burgerlijk Wetboek, dat hem de wettelijke opdracht toekent om de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, weliswaar de bevoegdheid om een stedenbouwkundige aanvraag (mee) in te dienen, maar deze vertegenwoordigingsbevoegdheid ontnemt de verzoekende partijen nog niet het belang, geënt op hun eigendomsrecht voor wat betreft hun privatieve gedeelten, bij het aanvechten van de resulterende stedenbouwkundige vergunning, wanneer zij zich door deze vergunningsbeslissing gegriefd weten.

De exceptie is niet gegrond.

V. Onderzoek van de middelen

Enig middel

Uiteenzetting van het middel

25. In een enig middel wordt de schending aangevoerd van het gemeentelijk bijzonder plan van aanleg “nr. 8 - 1991 Zeedijk” van de stad Blankenberge.

De verzoekende partijen betogen dat de bepalingen in het BPA over de maximale bouwdiepte van 16 meter, over de minimale afstand van 2 meter tot de achterste perceelgrens en over het vrijhouden van één achtste van het perceel boven het gelijkvloers niet werden nageleefd, zonder dat toepassing werd gemaakt van artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet). Voor het bepalen van de bouwdiepte moeten de noodtrappen mee in rekening worden gebracht, zodat de bouwdiepte in dit geval 18,5 meter bedraagt. Het vergunde project voorziet in bebouwing tot tegen de perceelgrens voor het gelijkvloers en voor de eerste en de tweede verdieping; vanaf de derde verdieping wordt er over de perceelgrens gebouwd.

De voorstelling van de betrokken aanvraag als één project op twee percelen betreft een “frauduleuze, misleidende voorstelling van zaken”, aangezien geen verkavelingsvergunning voorligt voor de samenvoeging van de twee betrokken percelen.

In hun memorie van wederantwoord voegen de verzoekende partijen hier nog aan toe dat de notariële akte geen overeenkomst inhoudt over de stedenbouwkundige aanvraag voor de realisatie van een gezamenlijk concept, zodat de verwerende partij er niet uit mocht afleiden dat de syndicus daarvoor de vereiste machtiging bezat. De notariële akte dateert bovendien van vóór een eerdere weigering van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot hetzelfde perceel. De verwerende partij had gealarmeerd moeten zijn door het feit dat de aanvraag enkel ondertekend was door een bestuurder van de eerste tussenkomende partij “in opdracht” van de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de laatstgenoemde daarover een beslissing had genomen.

Eveneens in hun memorie van wederantwoord betogen de verzoekende partijen dat de perceelgrenzen niet kunnen worden gewijzigd bij een overeenkomst tussen de burens. Door de voorschriften van het BPA niet toe te passen wanneer twee percelen worden samengevoegd, wordt aan de bindende bepalingen van het BPA voorbijgegaan.

In hun laatste memorie voegen de verzoekende partijen daar nog aan toe dat bij overeenkomst wel kan worden afgeweken van de bepalingen van het BPA voor wat de afstand van de noodtrappen tot de achterste

perceelgrens betreft, maar niet voor wat de maximale bouwdiepte, de afstand tot de perceelgrens van andere constructies of de perceelbezetting betreft.

Beoordeling

26. Het bestreden besluit overweegt onder meer dat de aanvraag een project betreft dat zich uitstrekt van de Zeedijk tot aan de Franchommelaan waarbij 2 gebouwen, met name een bestaand en een nieuw op te richten gebouw, zowel ruimtelijk als functioneel als 1 geheel aanschouwd moeten worden.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat er een nauw verband bestaat tussen, enerzijds, de bouw van het appartementsgebouw op het perceel gelegen aan de Franchommelaan en, anderzijds, de oprichting van een afsluiting met een hek op het perceel van de verzoekende partijen, zodat beide percelen getroffen zijn door dezelfde stedenbouwkundige aanvraag. Voorts blijkt dat het bestaande gebouw en het nieuw op te richten gebouw een fysiek aaneensluitend geheel zouden vormen. Het nieuwe gebouw zal immers gebouwd worden tot tegen de bestaande noodtrap van de residentie van de verzoekende partijen en zal tevens een gedeelte van het platte dak van het gelijkvloers van het bestaande appartementsgebouw aan de Zeedijk overkappen, waarop een nieuwe noodtrap zal worden aangelegd. Voorts wordt vanuit de handelsruimte op het gelijkvloers van het nieuwe op te richten gebouw voorzien in een doorgang naar de bestaande noodtrap ter hoogte van de kelderverdieping van de residentie van de verzoekende partijen. Ten slotte werd de betrokken aanvraag gezamenlijk ingediend door de tweede tussenkomende partij en de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars van de residentie “Luxembourg”.

Vermits de betrokken percelen niet gelegen zijn in een goedgekeurde verkaveling en de aanvraag geen betrekking heeft op het opsplitsen van een perceel in meerdere bouwkavels is de regelgeving over de verkavelingsvergunningen, anders dan de verzoekende partijen voorhouden, niet van toepassing.

Het betoog van de verzoekende partijen dat de betrokken notariële akte enkel voorziet in een recht van overbouw en niet in de samenvoeging van de percelen, noopt niet tot een andere conclusie.

27. In zover de verzoekende partijen aanvoeren dat het bestreden besluit in strijd is met de bepalingen van het BPA, vertrekken zij vanuit de verkeerde premisse dat de beide percelen afzonderlijk moeten worden getoetst aan hun overeenstemming met de bepalingen van het BPA. Uit het voorgaande blijkt dat de beide percelen getroffen zijn door dezelfde aanvraag en door de vergunningverlenende overheid als één bouwperceel konden worden beschouwd.

In die omstandigheden is het betoog van de verzoekende partijen voor wat betreft de afzonderlijke toepassing op elk van beide percelen van de bepalingen van het BPA met betrekking tot de terreinbezetting en de afstand tot de achterste perceelgrens, gebaseerd op een verkeerd uitgangspunt.

Uit de verklaringen bij de kolommen 11 tot 14 van “tabel I” van het BPA blijkt dat de afmetingen met betrekking tot de diepte van het gebouw worden gemeten “tussen de gevel op de voorgevelbouwlijn en de meest ervan verwijderde achtergevel”. Voorts blijkt uit het BPA dat op deze achtergevel een uitbouw is toegelaten wanneer het een door de brandweer vereiste noodtrap betreft. Bijgevolg moet de noodtrap niet in de toegelaten bouwdiepte van 16 meter worden begrepen.

Hieruit volgt dat het bestreden besluit niet strijdt met de bepalingen van het BPA en artikel 49 van het gecoördineerde decreet bijgevolg niet moest worden toegepast.

28. In de mate dat de verzoekende partijen eerst in hun memorie van wederantwoord aanvoeren dat de verwerende partij had moeten merken dat de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars niet gemachtigd zou zijn om de aanvraag in te dienen, geven zij op onontvankelijke wijze een nieuwe wending aan hun middel.

29. Het enige middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 1225 euro, ieder voor een zevende.

De tussenkomende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 250 euro, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vierentwintig januari 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Roger Stevens