

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 175.637 van 11 oktober 2007
in de zaak A. 86.272/X-9134.**

In zake : de v.z.w. JOIES AUX PETITS,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. JONGBLOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Jan Jacobsplein 5

tegen :

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

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

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

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

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

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

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de verzoekende partij en van de tweede verwerende partij;

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

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

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

Gehoord het 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. De feiten

Overwegende dat de verzoekende partij verklaart dat zij “op 23 oktober 1998 een verkoopscompromis heeft gesloten met de N.V. Gromabel aangaande een grond met een gebouw waarvan zij eigenaar is, gelegen aan de Duinenstraat 92 te Oostende”, dat “in het verkoopcompromis sprake is van een verkoopprijs van 18.800.000 Fr.” en dat “deze grond kadastraal gekend is onder sectie B, nrs. 88m en 88n, en een totale oppervlakte heeft van 875m²”;

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

Overwegende dat de Vlaamse minister van Openbare werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening bij besluit van 3 augustus 1998 heeft beslist dat,

onder meer, voornoemd bijzonder plan van aanleg nr. 4 “geheel dient te worden herzien”;

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

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

2. Ontvankelijkheid van het beroep

2.1. Overwegende dat de verzoekende partij in het verzoekschrift tot nietigverklaring uiteenzet dat zij “op 23 oktober 1998 een verkoopscompromis heeft gesloten met de N.V. Gromabel aangaande een grond met een gebouw waarvan zij eigenaar is, gelegen aan de Duinenstraat 92 te Oostende”, dat “in het verkoopcompromis sprake is van een verkoopprijs van 18.800.000 Fr.”, en dat “deze grond kadastraal gekend is onder sectie B, nrs. 88m en 88n, en een totale oppervlakte heeft van 875m²”; dat zij tevens stelt dat “op 15 juni 1999 de N.V. Gromabel een aanvraag indiende tot een stedenbouwkundig attest nr. 2 bij de stad Oostende”; dat “blijkens het antwoord hierop van de stad Oostende dd. 2 juli 1999, het door de N.V. Gromabel beoogde project onmogelijk te realiseren is op basis van de bestemmingsvoorschriften van het herziene B.P.A.”; dat “de koper hierdoor niet meer in de mogelijkheid was de hoge prijs die in het verkoopcompromis was bedongen te betalen, zodat deze dan ook wenste gebruik te maken van de opschortende voorwaarde in het compromis” en dat “beroepster derhalve haar eigendom slechts zal kunnen verkopen tegen een sterk verminderde prijs, wat ontegensprekelijk de realisering van haar maatschappelijk doel in het gedrang brengt”;

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

“1. Het is niet geheel duidelijk of verzoekende partij nog steeds eigenaar is van het betrokken onroerend goed. Zo de authentieke verkoopsakte reeds verleden zou zijn, spreekt het voor zich dat verzoekende partij elk verder belang ontbreekt. Overeenkomstig vaste rechtspraak van Uw Raad heeft immers slechts een verzoeker wiens eigendom gelegen is binnen de omschrijving van een plan van aanleg of in de onmiddellijke omgeving ervan, het belang om de nietigverklaring te vorderen van een bestemmings- of onteigeningsvoorschrift dat hem grieft.(...) Het komt verzoekende partij in elk geval toe hierover duidelijkheid te scheppen.

2. De bewering van verzoekende partij ter ondersteuning van haar belang, dat zij alleen mits een sterk verminderde prijs zal kunnen verkopen ingevolge de gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften, kan niet worden bijgetreden.

In de onderhandse verkoopsovereenkomst is weliswaar een opschortende voorwaarde opgenomen betreffende het bekomen van een gunstig stedenbouwkundig attest m.b.t. het verkochte onroerend goed, doch het ontstaan van de verkoop is geenszins afhankelijk gemaakt van de mogelijkheid om een specifiek nieuwbouwproject, zoals een hotel-vakantiecentrum met zestig kamers, te kunnen realiseren. Nergens in de overeenkomst is overigens bepaald dat indien een bepaald project niet zou kunnen gerealiseerd worden omwille van stedenbouwkundige redenen dit enige prijsvermindering tot gevolg heeft.

Door het instrumenterende notaris werd overigens een stedenbouwkundige attest nr. 2 aangevraagd, dat op 5 mei 1999 werd geweigerd, niet alleen om redenen van strijdigheid met de voorschriften van het betrokken BPA, maar eveneens om reden van strijdigheid met de geldende bouwverordening. (...)

De bestemming van het betrokken gebied nl. ‘woongebied’ wordt door het bestreden besluit niet gewijzigd en er geldt geen bouwverbod, zodat het perceel voor bebouwing vatbaar is. Daarenboven mag krachtens artikel 1 van de Algemene Bepalingen van de Stedenbouwkundige voorschriften van het bestreden BPA het betrokken onroerend goed in zijn huidige staat binnen het bestaande volume worden verbouwd.

De door verzoekende partij medegedeelde verkoopsovereenkomst laat niet toe te veronderstellen dat zij enige prijsvermindering zal moeten gedogen ingevolge de nieuwe stedenbouwkundige voorschriften.

3. Wanneer verzoekende partij nog steeds eigenaar zou zijn, kan haar belang worden erkend. Wanneer de eigendom in de loop van huidig geding zou worden overgedragen, verliest zij evenwel haar belang. Des te meer is dit het geval gezien het verwerende partij voorkomt dat de nieuwe stedenbouwkundige voorschriften geenszins de overdracht van het betrokken onroerend goed aan de N.V. Gromabel tegen de op 23 oktober 1998 overeengekomen prijs in de weg staat.

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

Overwegende dat de tweede verwerende partij in dezelfde zin argumenteert;

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

“In de memorie van antwoord roept het Vlaams Gewest een exceptie in van gebrek aan belang, voor zover beroepster inmiddels via het verlijden van de authentieke verkoopsovereenkomst alle eigendomsrechten over het goed zou verloren zijn.

Vermits tot op vandaag de authentieke verkoopsakte tussen beroepster en de Belgische Grondmaatschappij niet is verleden, is beroepster tot vandaag eigenaar van het gebouw, hetgeen haar belang evident maakt. Dit wordt trouwens door het Vlaams Gewest niet bestreden.

De Exceptie van gebrek aan belang is dus ongegrond”;

2.4. Overwegende dat de verzoekende partij in haar laatste memorie en ter terechtzitting bevestigt dat de authentieke akte nog steeds niet is verleden en dat zij als eigenaar van een goed gelegen binnen de perimeter van het bijzonder plan van aanleg, haar belang bij de gevraagde vernietiging behoudt;

2.5. Overwegende dat de verzoekende partij bij het verzoekschrift tot nietigverklaring een afschrift heeft gevoegd van het verkoopscompromis dat zij met de n.v. GROMABEL heeft gesloten met betrekking tot haar eigendom gelegen te Oostende, Duinenstraat 92, kadastraal bekend of het geweest zijnde sectie B, nrs. 88/m en 88/n; dat dit compromis is gesloten onder de opschortende voorwaarde dat een gunstig stedenbouwkundig attest voor het verkochte goed wordt verkregen; dat zij in de memorie van wederantwoord heeft gesteld dat de authentieke akte op dat ogenblik nog steeds niet was verleden, en zij nog steeds eigenaar was van het betrokken goed;

Overwegende dat de verzoekende partij haar belang in het verzoekschrift heeft beperkt tot de dreiging van een financieel verlies door te zullen moeten “verkopen tegen een sterk verminderde prijs”;

Overwegende dat het niet kunnen realiseren van de verkoop waaromtrent het verkoopscompromis door de verzoekende partij werd gesloten omdat de koopster geen gunstig stedenbouwkundig attest heeft verkregen voor het project dat zij op de betrokken percelen wenst te realiseren, op zich en bij gebreke aan enig andere nadere toelichting ter zake door de verzoekende partij, hoewel de verwerende partij dit in haar memorie van antwoord had betwist, niet aantoonde dat de betrokken eigendom “tegen een sterk verminderde prijs” zou moeten worden verkocht;

Overwegende voorts dat de hoedanigheid van eigenaar binnen de perimeter van het betrokken bijzonder plan van aanleg door de verzoekende partij slechts voor het eerst in de laatste memorie wordt ingeroepen ter staving van haar belang; dat hiermede geen rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat ambtshalve dient te worden vastgesteld dat de door de verzoekende partij aangevoerde redenen niet afdoende zijn ter staving van het rechtens vereiste belang bij de gevraagde vernietiging; dat het beroep niet ontvankelijk is,

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.

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

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

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

Mevr. A. TRUYENS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.