

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 85.103 van 3 februari 2000
in de zaak A. 89.197/X-9343.**

In zake : Marie-Jeanne DEFEVER,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8200 BRUGGE-SINT-ANDRIES,
Burggraaf de Nieulantlaan 14

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
die woonplaats kiest bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

tussenkomen partij :

de stad OOSTENDE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Marie-Jeanne DEFEVER op 26 januari 2000 heeft ingediend om bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 1 december 1999 waarbij de gemachtigde ambtenaar van de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen, afdeling West-Vlaanderen, aan de stad Oostende de vergunning verleent voor het bouwen van een wetenschappelijk themapark te Oostende, aan de Fortstraat, kadastraal bekend 2de afdeling, sectie B, nr. 42/a/2;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 27 januari 2000 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 2 februari 2000 om 9.30 uur;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. LUST;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat A. LUST, die verschijnt voor verzoekster, en van Advocaat B. BRONDERS, die verschijnt voor de verwerende partij en voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de stad OOSTENDE met een verzoekschrift van 2 februari 2000 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat zij de begunstigde is van de bestreden bouwvergunning; dat op het verzoek wordt ingegaan;

Overwegende dat krachtens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid kan worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende, wat de eerste voorwaarde betreft, dat verzoekster wijst op "de grote haast waarmee de werken in volle winterperiode zijn gestart

én de streefdatum voor de opening van het center, nl. juli 2000";

Overwegende dat de verwerende en de tussenkomende partij niet betwisten dat "de behandeling van de zaak via de gewone schorsingsprocedure noodzakelijkerwijze elk effect zou missen", maar wel dat verzoekster haar vordering "met de vereiste spoed" heeft aanhangig gemaakt;

Overwegende dat de bestreden bouwvergunning op 1 december 1999 is afgegeven; dat dit niet onvermeld is gebleven in de regionale pers; dat nochtans niet genoegzaam vaststaat dat verzoekster van die berichtgeving kennis heeft genomen of moest nemen; dat de uitvoering van de werken op 10 januari 2000 is aangevat, onder meer met behulp van een "palenmachine"; dat verzoekster daarmee nog geen kennis van de inhoud van de verleende vergunning had; dat in deze omstandigheden niet wordt bijgetreden dat zij, door de besproken vordering op 26 januari 2000 in te stellen, doet blijken van een getalm dat "de negatie zelve van de uiterst dringende noodzakelijkheid" is; dat de eerste voorwaarde vervuld is;

Overwegende, wat de tweede voorwaarde betreft, dat verzoekster in het eerste onderdeel van het eerste middel de schending aanvoert van artikel 2, § 1, van het decreet van 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening en van de artikelen 17, 6.2, en 20 van het gewestplannenbesluit van 28 december 1972; dat zij toelicht dat de inplantingsplaats gelegen is in een gebied dat door het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 goedgekeurd gewestplan Oostende-Middenkust bestemd is voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, dat het geplande gebouw een toeristische attractie is, dat het door de stad Oostende is opgevat om een toegevoegde waarde te geven aan de

Vuurtorenwijk en daar wat leven in de brouwerij te brengen, dat zijn volledige inrichting ten laste wordt genomen door de Britse Merlin Entertainments Group, die er ook voor eigen rekening de commerciële exploitatie van zal waarnemen, dat het gebouw "zelfs niet eens" als een gebouw voor gemeenschapsvoorzieningen kan worden gekwalificeerd, dat het bestreden besluit zich overigens niet op de artikelen 17, 6.2, en/of 20 beroept, "zodat deze beschouwing van overbodige aard is", dat "dient vastgesteld te worden dat een gebouw, bestemd tot visuele, attractieve en gastronomische sensaties niet als een sportinfrastructuur kan worden gekwalificeerd, terwijl Uw Raad bovendien elk karakter van gemeenschapsvoorziening heeft ontkend wanneer de exploitatie met winstdoeleinden gebeurt, wat te dezen evident het geval is, nu de exploitatie zal waargenomen worden door een gerenommeerde buitenlandse exploitatievennootschap";

Overwegende dat volgens de verwerende en de tussenkomende partij "niet verder onderzocht (dient) te worden of het vergunde project als een gebouw voor gemeenschapsvoorzieningen kan worden gekwalificeerd, gezien verzoekende partij zelf aangeeft dat deze discussie in deze zaak van 'overbodige aard' is";

Overwegende dat de bestreden bouwvergunning onder meer als motivering vermeldt :

"Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften.

De aanvraag is volgens het gewestplan OOSTENDE - MIDDENKUST (KB 26/01/1977) gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 17.6.0. + 17.6.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt :

In deze gebieden is woongelegenheid toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen.

Het ontwerp is tevens gesitueerd in een zone met openbare bestemming volgens het bij KB dd. 18/4/63 goedgekeurd BPA 'OOSTEROEVER' (Hendrik Baelskaai).

Het project is tenslotte ook nog gelegen in het bij Besluit dd. 8/6/99 van de Vl. reg. voorlopig vastgesteld ontwerp van gewestplan, in een 'gebied voor stedelijke ontwikkeling'. Dit gebied is blijkens de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften o.m. bestemd voor 'openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, en dit voor zover deze functies verenigbaar zijn met hun onmiddellijke multifunctionele stedelijke omgeving'. Principieel blijkt het ontwerp niet af te wijken van de voorlopig vastgestelde bestemmingsvoorschriften van het geciteerd ontwerpplan.

Het voorlopig vaststellingsbesluit bepaalt daarenboven dat de stedenbouwkundige aanleg van het gebied moet worden vastgelegd in een BPA. In beginsel geldt deze bepaling in eerste orde voor de rechtstoestand na definitieve vaststelling van het gewestplan, en dient binnen het toepassingsveld van de artikelen 44 en 46 van het geciteerd coördinatiedecreet, er vooralsnog enkel te worden over gewaakt dat de globale aanleg van voornoemd 'gebied voor stedelijke ontwikkeling' niet door onderhavig project in het gedrang wordt gebracht.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Aangezien geen tegenstrijdigheid bestaat tussen de bepalingen en voorschriften van die verschillende aanlegplannen (voornoemd goedgekeurd BPA en het vastgesteld gewestplan), wordt hier geoordeeld op basis van het voor het goed meest specifieke aanlegplan, te weten het bijzonder plan van aanleg.

Overeenstemming met dit plan: ja";

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar, door vast te stellen dat er geen tegenstrijdigheid bestaat tussen het gewestplan en het meer "specifieke" bijzonder plan van aanleg en door er dan mee te volstaan de overeenstemming van het project met dit laatste plan na te gaan en aan te nemen, duidelijk doet kennen van mening te zijn dat ook aan de voorschriften van het gewestplan is voldaan; dat de kritiek op de niet-conformiteit met de gewestplanbestemming ter zake doet;

Overwegende dat niet betwist is dat het gewestplan Oostende-Middenkust het gebied waar het vergunde gebouw wordt ingeplant, bestemt voor "gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzienin-

gen"; dat het vergunde "wetenschappelijk themapark" in de huidige stand van de procedure voorkomt essentieel een toeristische bezoekersattractie te zijn; dat het complex zal worden ingericht en commercieel geëxploiteerd door de Britse Merlin Entertainments Group, die een expert heet te zijn op het stuk van de vrijetijdsbesteding en uitbater van attracties op verschillende plaatsen in Europa; dat de verwachte twee- tot driehonderdduizend bezoekers per jaar een inkomprijs van 350 frank (250 frank voor kinderen) zullen dienen te betalen; dat een dergelijk project niet verenigbaar lijkt met de bestemming "gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen", waarvan de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgerwestplannen en gewestplannen zelf zegt dat daarbij de "idee van dienstverlening (verzorgende functie) aan de gemeenschap" "rechtstreeks aanwezig" moet zijn en het winstoogmerk afwezig; dat het onderdeel ernstig is; dat de tweede voorwaarde vervuld is;

Overwegende, wat de derde voorwaarde betreft, dat verzoekster uiteenzet dat zij een onmiddellijke nabuur is van het vergunde project, dat het omgevingsgebied bestaat uit duingebied, een beschermd landschap met zicht op het beschermd Fort Napoleon en een omzeggens geheel open openluchtcentrum voor vakantie- en sportwerking Duin en Zee, dat het vergunde gebouw een bebouwde oppervlakte van 3.200 m² heeft, dat de verwachte stroom van driehonderdduizend bezoekers per jaar een onvermijdelijke verkeersstroom zal meebrengen, dat haar "visueel uniek en rustig leven definitief voorbij" zal zijn, dat aanzienlijke lawaai- en reukhinder verwacht moet worden, dat de onveiligheid van de buurt zal verhogen en dat "een eventuele latere afbraak omzeggens totaal irrealistisch" is;

Overwegende dat de verwerende en de tussenkomende partij doen gelden dat het vergunde project niet in het gezichtsveld ligt "vanuit de woning", zodat het zicht vanuit deze woning dus niet zal veranderen ten gevolge van de bouw, dat zelfs "het leefklimaat voor verzoekende partij beduidend veiliger en aangenamer zal worden, doordat de Fortstraat ter hoogte van de woonst van verzoekende partij zal worden afgescheiden van de Dr. E. Moreauxlaan waar beide wegen thans visueel als het ware één geheel vormen, terwijl het stukje Fortstraat waar de woning van verzoekende partij gelegen is doodlopend zal zijn", dat de Dr. E. Moureauxlaan en de Fortstraat zeer breed zijn en van enige geur- of lawaaihinder dan ook geen sprake zal zijn na de beëindiging van de bouwwerken;

Overwegende dat het vergunde gebouw een toeristisch-commerciële attractie is met een totale oppervlakte van 2280 m² en een totaal volume van 15.190 m³; dat het wordt opgericht op percelen die als sportvelden zijn aangelegd en worden gebruikt; dat het complex op ongeveer 30 m van de woning van verzoekster komt; dat zij vanuit haar tuin "uitzicht" zal hebben op wat de beschrijvende nota van de architect "waarlijk een grote zwarte doos vervaardigd uit donkerkleurige zink (hoogte 9m)" noemt; dat haar nadeel niet minder reëel is om de enkele reden dat zij het pas kortelings, door toedoen van de Actiegroep voor Duin en Zee, zou hebben ontdekt; dat het nadeel ernstig en moeilijk herstelbaar is; dat ook aan de derde voorwaarde is voldaan;

Overwegende dat aan de voorwaarden voor een schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid voldaan is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de stad OOSTENDE in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 1 december 1999 waarbij de gemachtigde ambtenaar van de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen, afdeling West-Vlaanderen, aan de stad Oostende de vergunning verleent voor het bouwen van een wetenschappelijk themapark te Oostende, aan de Fortstraat, kadastraal bekend 2de afdeling, sectie B, nr. 42/a/2.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op vijfduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzitting, op drie februari tweeduizend, door :

de H. J. LUST, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. G. DE KEYSER, toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. DE KEYSER.

J. LUST.