

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 170.657 van 27 april 2007
in de zaak A. 176.983/X-13.028.**

In zake :
1. Edmond COPPENS,
2. Christiana TUYPENS,
3. Jean LOUPO,
die woonplaats kiezen bij
advocaten S. RONSE en D. VAN HEUVEN,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
President Kennedypark 8B

tegen :

de stad OOSTENDE,
die woonplaats kiest bij
advocaten B. ROELANDTS en L. PROOT,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Kasteellaan 141.

tussenkommende partij :

de n.v. KINEPOLIS GROUP,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. VAN BRABANT,
kantoor houdende te 8000 BRUGGE,
Gulden Vlieslaan 16.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Edmond COPPENS, Christiana TUYPENS en Jean LOUPO op 21 september 2006 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 24 juli 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende, houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan de n.v. KINEPOLIS GROUP voor de bouw van een cinemacomplex en de (her)aanleg van het voorplein aan de Koningin Astridlaan z/n te Oostende, op percelen kadastraal bekend onder sectie A, nrs. 89/e36, 89/k38, 89/l38, 89/n35, 89/t33, en sectie D, nr. 2/n;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 17 november 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 15 december 2006;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat S. RONSE, die verschijnt voor de verzoekers, van advocaat V. VEKEMAN, die loco advocaten B. ROELANDTS en L. PROOT verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat A. VAN BRABANT, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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 n.v. KINEPOLIS GROUP met een verzoekschrift van 12 oktober 2006 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de feiten, die van belang zijn voor de zaak, kunnen worden samengevat als volgt:

Op 6 december 2005 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een cinemacomplex en het aanleggen van een voorplein op een terrein, gelegen aan de Koningin Astridlaan z/n te Oostende, kadastraal bekend sectie A, 89/e36, 89/k38, 89/l38, 89/n35, en 89/t33, en sectie D, nr. 2 N;

De betrokken percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan Oostende-Middenkust gelegen, deels in een gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, en deels in een gebied voor dagrecreatie.

Zij zijn tevens gelegen binnen het beheersingsgebied van het bij ministerieel besluit van 4 mei 2005 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg

“Hippodroom” van de stad Oostende, in een zone voor socio-culturele functies met als toegestane nevenbestemmingen recreatie, horeca en woongelegenheid voor conciërge en beheerder. Blijkens de motivering van het BPA is de betreffende zone voor socio-culturele functies bedoeld voor de inplanting van een bioscoopcomplex. De deelzones binnen dit gebied krijgen ook stedenbouwkundige voorschriften die specifiek toegespitst zijn op de bouw van een dergelijke inrichting.

De verzoekende partijen COPPENS en TUYPENS hebben een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging evenals een beroep tot nietigverklaring ingesteld van het ministerieel besluit van 4 mei 2005 houdende de goedkeuring van dit bijzonder plan van aanleg, evenals van de daaraan voorafgaande beslissing van de gemeenteraad van de stad Oostende van 23 december 2004 houdende definitieve aanneming ervan. Bij arrest nr. 155.348 van 21 februari 2006 heeft de Raad van State de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging verworpen wegens het niet voldaan zijn aan de schorsingsvoorwaarde van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Het beroep tot nietigverklaring is thans nog hangende (zaak G/A 164.820/X-12.422).

Uit de in de onderhavige zaak goedgekeurde plannen blijkt dat het cinemacomplex een aantal aaneengeschakelde bouwvolumes omvat rond een in fragmenten opgedeelde centrale foyer, die een doorkijk door het complex biedt van de Koningin Astridlaan naar de renbaan. De buitenmuren worden afgewerkt met zinkpanelen in een grijsgroene tint, en tussen het complex en de Koningin Astridlaan wordt een voorplein ingericht.

Over de aanvraag worden een aantal adviezen ingewonnen. Zo verlenen o.m. de cel Monumenten en Landschappen en het Beheer der Koninklijke Schenking een gunstig advies.

Bij het bestreden besluit van 24 juli 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert dat de ingediende plannen zich volledig inschrijven in de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg “Hippodroom”, en wijdt voor het overige een aantal overwegingen aan de integratie in de omgeving, de bereikbaarheid en de parkeerproblematiek.

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde 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 dat artikel 17, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de middelen en de feiten dient te bevatten die volgens de indiener ervan het bevelen van de schorsing rechtvaardigen; dat artikel 8, tweede lid, 5/, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing dient te bevatten “een uiteenzetting van de feiten die kunnen aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte of het aangevochten reglement de eiser een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen”; dat uit deze bepalingen volgt dat verzoekende partij in haar verzoekschrift duidelijk en concreet dient aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaat of dreigt te ondergaan, en dat met niet in het verzoekschrift tot schorsing opgenomen feiten en verklaringen hieromtrent geen rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat de verzoekers met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het aangevochten besluit kan berokkenen, uiteenzetten wat volgt:

“2. Zoals gezegd zijn alle verzoekers onmiddellijke aangelanden van het terrein waarop het herziene BPA betrekking heeft. Meerbepaald situeren zij zich rechtstreeks tegenover het cinemacomplex. (...)

Waar ten tijde van de schorsingsprocedure tegen het BPA ‘Hippodroom’ nog twijfel kon bestaan over de effectieve komst van een cinemacomplex is deze twijfel thans door het verlenen van de bestreden beslissing definitief weggenomen. Alleen reeds daarom is het ernstig nadeel in huidige procedure van een totaal andere aard dan het nadeel aangevoerd in de procedure tot schorsing van het BPA ‘Hippodroom’.

3. Op huidig ogenblik wonen verzoekende partijen in een relatief rustige en open omgeving (...).

Buiten de typische vakantieperiodes is het aantal toeristen dat vertoeft aan het appartementsgebouw van verzoekende partijen hoe dan ook vrij beperkt. (...) De komst van dagtoeristen is ten andere ook geconcentreerd in deze typische vakantieperiodes en dan nog enkel op dagen dat het mooi weer is. Ook de drukte die de Wellingtonrenbaan, en de bijhorende parking waar het cinemacomplex voorzien is, met zich meebrengt concentreert zich sterk in de vakantieperiode. Er worden immers maar paardenrennen georganiseerd vanaf

mei tot september (...) en dan nog niet iedere dag. Verzoekende partijen kunnen dan ook genieten van een aangename rust vanuit hun appartement.

4. De komst van een cinemacomplex dat bestaat uit 8 zalen zal ontegensprekelijk voor aanzienlijk meer drukte zorgen rondom de appartementsgebouwen van verzoekende partijen waardoor het woongenot en de privacy van verzoekende partijen wezenlijk aangetast zal worden. Immers in periodes van slecht weer en periodes die buiten de vakanties vallen, worden bioscopen frequenter bezocht, terwijl dit net de tijdsperiodes zijn waar het rustig is rondom het appartementsgebouw van verzoekende partijen.

Ook zal de avondlijke passage met het daarbij horende geluid rondom het appartementsgebouw van verzoekende partijen toenemen. Een bioscoopbezoek is immers veelal een namiddag- en avondactiviteit (met films die starten tot 22.45 u). Dit alles valt niet te vergelijken met de activiteiten die van de Wellingtonrenbaan uitgaan. Deze gaan vooral in de namiddag en vroege vooravond door en lopen zelden lang uit. De renbaan is ten andere een 'typisch' zicht van Oostende wat niet vreemd is gelet op haar bescherming als monument.

Overigens valt de drukte die de cinema met zich mee zal brengen zeer zeker niet te onderschatten. Oostende is immers een West-Vlaamse centrumstad met ongeveer 70.000 inwoners en een groot hinterland. Gezien de aanwezigheid van heel wat scholen in Oostende heeft Oostende ook een aantrekkingskracht ten aanzien van scholieren. Bovendien is het cinemacomplex bijvoorbeeld groter dan hét cinemacomplex van de westkust te Koksijde. Er valt dan ook een enorme aantrekkingskracht van het cinemacomplex te verwachten. De toename van deze drukte rondom het cinemacomplex zal als gevolg hebben dat verzoekers geconfronteerd zullen worden met zeer veel drukte rondom het cinemacomplex.

Dat dit nadeel ernstig is blijkt overigens ook uit het feit dat de bestreden beslissing uitgaat van een jaarlijks bezoekersaantal van 350.000 mensen.(...)

5. Bovendien beschikken verzoekende partijen op huidig ogenblik over een open uitzicht op de Wellingtonrenbaan en het Oostendse hinterland (...). De inplanting van een reusachtig bioscoopcomplex recht tegenover het appartementsgebouw van verzoekende partijen zal dit open uitzicht wegnemen, waardoor ook om deze reden een moeilijk te herstellen ernstig nadeel bestaat in hoofde van verzoekende partijen.

6. Eveneens dreigt het project een enorme verkeershinder, inclusief parkeerhinder teweg te brengen rondom het bioscoopcomplex.

De bestreden beslissing stelt daaromtrent dat de ontwerpers van het project eenzijdig een aantal parameters in rekening hebben gebracht om de parkeercapaciteit te berekenen. Uit de bestreden beslissing blijkt geenszins dat het College van Burgemeester en Schepenen eigen berekeningen maakte.

De berekeningen op grond van eenzijdige parameters bieden onvoldoende zekerheid dat de verkeershinder, inclusief parkeerhinder voldoende zal vermeden worden. Immers gaan de huidige 296 parkeerplaatsen door de bouw van het cinemacomplex verloren. Om het verwachte bezoekersaantal op jaarbasis van 350.000 (lineair gezien is dat bijna 1000 per dag!) te halen en de 296 verloren parkeerplaatsen te compenseren wordt een parking aangelegd van.... slechts 148 wagens. Voor het overige wordt gewag gemaakt van gebruikersovereenkomsten met de Hogeschool en de Koninklijke renvereniging tot het gebruik van respectievelijk 200 en 100 plaatsen. Dergelijke afhankelijkheid van derden zorgt echter voor een onzekere situatie.

De dreiging een enorme verkeerslast te zullen ondergaan is overigens geen worst case-scenario, integendeel dit scenario is zelfs heel waarschijnlijk. Dit blijkt uit het feit dat het College van Burgemeester en Schepenen in de bestreden beslissing de mogelijkheid openlaat dat bij hogere bezoekersaantallen de realisatie van een ondergrondse parking nog mogelijk is. De bestreden beslissing houdt zelfs rekening met het feit dat de gebruiksovereenkomsten in

de toekomst zouden kunnen wegvallen. Ook het politieverlag (...) wijst op de verkeers- en parkeerproblematiek en stelt dat het aantal voorziene parkeerplaatsen enkel voldoende is 'in een eerste fase' en voor zover de bijkomende plaatsen behouden blijven. Het is duidelijk dat na een eerste fase ten node een tweede fase zal komen. Het project, zoals thans vergund, houdt hier echter onvoldoende rekening mee. Zodoende hebben zowel het College van Burgemeester en Schepenen als de politie twijfels dat de huidige parkeer-capaciteit, enkel aangegeven door de ontwerpers van het project, zal volstaan.

Zoals hierboven al betoogd, wordt in de bestreden beslissing aangegeven dat steeds nog een ondergrondse parking kan aangelegd worden conform het BPA 'Hippodroom'. Dergelijke redenering gaat wel erg kort door de bocht, nu verzoekende partijen die woonachtig zijn net voor het complex dagelijks met deze verkeers- en parkeerproblemen geconfronteerd zullen worden indien er zich inderdaad (voorzienbare) problemen voordoen.

Immers mogen volgende elementen waar verzoekers mee geconfronteerd worden niet uit het oog verloren worden:

- Tijdsaspect: De aanleg van een ondergrondse parking gebeurt niet van vandaag op morgen. Er moet daarbij rekening gehouden worden met volgende elementen:

- < nood aan een stedenbouwkundige vergunning en de nodige adviezen
- < nood aan een milieuvergunning en de nodige adviezen
- < duurtijd van de werken voor de aanleg van de ondergrondse parking
- < aanbestedingsprocedure
- < eventueel zoeken van een concessiehouder
- < enzovoort

Hierdoor zullen verzoekende partijen gedurende lange periode de te voorziene verkeer- en parkeerhinder effectief moeten ondergaan.

- Onzekerheid van de situatie:

- < Het feit dat een BPA voorziet in de mogelijkheid tot de oprichting van een ondergrondse parking belet niet dat een vergunning aangevraagd moet worden die ook kan geweigerd worden. De ontwerpers hebben dergelijke beslissing geenszins in de hand.
- < Overigens wordt het BPA aangevochten voor Uw Raad onder het rolnummer 164.820/X-12.422 waardoor de wettigheid van dit BPA zeer precair is.

Het is bijgevolg zonder meer onzeker dat in de zeer waarschijnlijke situatie dat de huidig voorziene parkeergelegenheden niet voldoen, de ondergrondse parking effectief en snel gerealiseerd zal kunnen worden.

Betreffende deze elementen kan herinnerd worden aan het arrest van Uw Raad tot verwerping van de schorsing van het BPA 'Hippodroom' in de zaak 164.820/X- 12.4228 waarin gesteld wordt:

'Overwegende, wat betreft de verkeers- en geluidshinder, dat de verzoekers verwijzen naar de hinder die een cinemacomplex van nature met zich brengt, en naar de drukte die er nu al is bij een eenvoudige paardenwedren; dat zij evenwel niet aantonen, in het licht o.m. van de mogelijkheid tot aanleg van een ondergrondse parking voor 900 wagens onder de renbaan. welke hinder zij concreet vrezen te ondervinden';

Welnu, de gebeurlijke aanleg van een ondergrondse parking, niettegenstaande de aanleg op zich al onzeker is, zal hoe dan ook een ruime tijd duren. Gedurende deze tijd zullen verzoekers de ernstige verkeers- en parkeerhinder moeten ondergaan. Enkel de schorsing van de bestreden beslissing kan deze hinder voorkomen.

7. Verzoekers beschikken zodoende over een moeilijk te herstellen ernstig nadeel;"

Overwegende dat er geen betwisting over bestaat dat het vergunde cinemacomplex is gelegen binnen het beheersingsgebied van het bijzonder plan van aanleg “Hippodroom” van de stad Oostende; dat dit bijzonder plan van aanleg een “Tabel bestemmings- en bebouwingsvoorschriften” omvat, waarin per zone de bestemming, het bebouwingstype, de oppervlakte en breedte van de kavel, en de bebouwing met bezetting en V/T wordt aangegeven; dat deze tabel voorts per zone voor wat betreft de “hoofdgebouwen” de inplanting t.o.v. de rooilijn, de zijkavelgrens en de achterkavelgrens aangeeft, evenals de bouwdiepte gelijkvloers en verdieping, de bouwhoogte met maximum aantal bouwlagen, en het type en helling van het dak, alsook per zone de van toepassing zijnde aanvullende voorschriften; dat de verzoekers niet beweren dat de door het bijzonder plan van aanleg opgelegde voorschriften niet zouden zijn nageleefd; dat het nadeel dat de verzoekers putten uit het verlies van het open uitzicht op de Wellingtonrenbaan dan ook zijn rechtstreekse oorzaak vindt, niet in de bestreden stedenbouwkundige vergunning, maar in het bijzonder plan van aanleg dat constructies met een omvang zoals de vergunde toelaat; dat het nadeel niet meer dienstig kan worden ingeroepen;

Overwegende voorts dat de verzoekers niet concreet verduidelijken waarin de schending van hun privacy is gelegen; dat zij enkel foto’s neerleggen genomen vanaf hun respectievelijke appartementen in de richting van het bouwterrein; dat aan de hand van deze foto’s niet onmiddellijk valt in te zien op welke wijze de bezoekers van het cinemacomplex de privacy van de verzoekers zouden kunnen aantasten; dat zij voorts stellen dat “de avondlijke passage met het daarbij horende geluid” rondom het appartementsgebouw waarin zij wonen zal toenemen, maar in gebreke blijven concrete gegevens bij te brengen ter beoordeling van de ernst van dit nadeel;

Overwegende, wat de aangevoerde verkeers- en parkeerhinder betreft, dat de verzoekers eveneens in gebreke blijven in hun uiteenzetting concreet aan te geven op welke wijze deze hinder hen persoonlijk treft; dat verzoekende partijen allen blijken te beschikken over een garage in het appartementsgebouw zelf; dat zij niet verduidelijken op welke wijze er voor hen ingevolge de bouw van het betrokken cinemacomplex een ernstig parkeerprobleem zou kunnen ontstaan; dat zij evenmin op enigerlei wijze verduidelijken op welke wijze de verkeerstoename aan het cinemacomplex, die volgens de verzoekers zich voornamelijk in de namiddag en de avond zou voordoen, voor hen persoonlijk een ernstig probleem zou doen ontstaan, dat bovendien moeilijk te herstellen zou zijn;

Overwegende dat verzoekers' uiteenzetting geen afdoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan berokkenen;

Overwegende dat niet is voldaan aan een van de bij artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. KINEPOLIS GROUP in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
zevenentwintig april 2007, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.