

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 186.674 van 30 september 2008
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 6/24

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 IMMO MULTI,
die woonplaats kiest bij
advocaat C. DE WOLF,
kantoor houdende te 9680 MAARKEDAL,
Etikhovestraat 6.

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 Edmond COPPENS, Christiana TUYPENS en Jean LOUPO op 21 september 2006 hebben ingediend om de nietigverklaring 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 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;

Gelet op het arrest nr. 170.657 van 27 april 2007 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 14 juni 2007 ingediend door de verzoekende partijen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 31 juli 2007 ingediend door de n.v. KINEPOLIS IMMO MULTI;

Gelet op de beschikking van 4 oktober 2007 die de tussenkomst van de n.v. KINEPOLIS IMMO MULTI toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur S. DE TAEYE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memories;

Gelet op de beschikking van 5 juni 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 5 september 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat D. VAN HEUVEN, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat P. CALLEBAUT, die loco advocaten B. ROELANDTS en L. PROOT verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat K. BÉKÉ, die loco advocaat C. DE WOLF verschijnt voor de tussenkomende 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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. 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;

1.2. 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 stedenbouwkundige voorschriften voor deze deelzone zijn ook specifiek toegespitst op de bouw van een dergelijke inrichting.

1.3. 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.

1.4. 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. 186.673 van 30 september 2008 werden voormelde bestreden besluiten vernietigd.

2. Ten gronde - eerste middel

2.1. Standpunt van de partijen

2.1.1. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van “het gewestplan Oostende-Middenkust, zoals goedgekeurd bij K.B. van 26 januari 1977; schending van artikel 17 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen; schending van artikel 14, voorlaatste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996; schending van artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen; schending van het zorgvuldigheidsbeginsel; schending van de materiële motiveringsplicht; schending van substantiële en op straffe van nietigheid voorgeschreven vormvereisten; toepassing van artikel 159 G.W.”.

Zij zetten in een eerste onderdeel van dit middel uiteen wat volgt:

“1. Verzoekers stellen vast dat de bestreden beslissing strijdig is met de geldende gewestplan bestemmingsvoorschriften en bijgevolg onwettig is.

De bestreden beslissing is weliswaar genomen op grond van het BPA ‘Hippodroom’. De bestreden beslissing stelt daaromtrent:

‘Overwegende dat de voorziene hoofd- en nevenfuncties binnen deze aanvraag volledig beantwoorden aan de bestemmingsvoorschriften van voormeld BPA;’

Verzoekers zijn echter van oordeel dat het BPA onwettig is en dat dit met toepassing van artikel 159 G.W. buiten toepassing dient te worden verklaard. Verzoekers hebben dat BPA ook aangevochten middels een verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring voor Uw Raad. Deze procedure is gekend onder het rolnummer G/A 164.820/X-12.422. Hieronder zullen de argumenten tegen dit BPA nogmaals weergegeven worden, die eveneens onlosmakelijk deel uitmaken van huidig verzoekschrift.

2. In de eerste plaats is het BPA ‘Hippodroom’ geenszins in overeenstemming met het gewestplan ‘Oostende-Middenkust’. In het ingestelde annulatieberoep tegen het BPA ‘Hippodroom’, zoals hieronder geciteerd, wordt uitvoerig uiteengezet waarom het BPA ‘Hippodroom’ niet in overeenstemming is met het vigerende gewestplan.

‘1. Verzoekende partijen stellen vast dat verwerende partijen in de bestreden beslissingen (beslissing van de gemeenteraad houdende de aanneming van BPA ‘Hippodroom’ en het daaropvolgende goedkeuringsbesluit van de Minister, ...) volledig ten onrechte van mening zijn dat de zone SC van het bestreden BPA, dit is de zone voor socio-culturele functies, in

overeenstemming met de decretale bepalingen kan afwijken van het gewestplan Oostende-Middenkust.

In casu is in de eerste bestreden beslissing enkel sprake van het omzetten van de gewestplanbestemming van dagrecreatie naar een zone voor socio-culturele functies.

2. Niets is echter minder waar. Verzoekende partijen wijzen erop dat de bewuste zone voor socio-culturele functies, bestaande uit de deelzones la tot en met 1c, volgens het geldende gewestplan niet alleen gelegen is in een zone voor dagrecreatie, maar ook in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut).

Meer zelfs, uit een analyse van het gewestplan (...) en het bij het bestreden BPA horende bestemmingsplan (...) blijkt dat de deelzones la, 1b en 1c voor het grootste gedeelte gelegen zijn in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (en waarschijnlijk - op het zicht - slechts zeer gedeeltelijk in de zone voor dagrecreatie).

3. Nochtans blijkt noch uit de eerste bestreden beslissing, noch uit het administratieve dossier dat eraan ten gronde ligt, hoe effectief werd nagegaan in welke mate de afwijking in het bestreden BPA van de gewestplanbestemming van gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut kan verantwoord worden vanuit het perspectief van artikel 14, voorlaatste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening.

Inderdaad, in deze beslissing is énkél sprake van een verantwoording voor de afwijking van de gewestplanbestemming zone voor dagrecreatie.

4. Ook in de tweede bestreden beslissing van de stad Oostende wordt enkel een verantwoording gegeven voor deze laatste afwijking. Van een motivering voor de afwijking door het bestreden BPA, middels het invoeren van een zone voor socio-culturele functies, van de gewestplanbestemming van gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut is nergens sprake.

Hierin kan enkel gelezen worden:

‘Overwegende dat dit ontwerp van Bijzonder Plan van Aanleg op de volgende punten afwijkt van de voorschriften van het voormelde Gewestplan ‘Oostende-Middenkust’ (...):

% het terrein van de voormalige Vercaemerschool, met een oppervlakte volgens grafische meting van 5.025 m², wordt omgezet naar woongebied (zone W5);

% een gedeelte van het domein van de Wellingtonrenbaan gelegen langs de Nieuwpoortsesteenweg, met een oppervlakte volgens grafische meting van 9.780 m², wordt omgezet naar woongebied (W4);

% een gedeelte van het domein van de Wellingtonrenbaan en het huidige parkeerterrein ter hoogte van de Koningin Astridlaan, met een oppervlakte van 37.774 m², wordt omgezet naar zone voor socio-culturele functies (SC)

Overwegende dat het bestaande terrein van de Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn, met een oppervlakte volgens grafische meting van 20.288 m², gelegen binnen de woonzone volgens het Gewestplan wordt bevestigd in zijn bestaan als een zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen;

Overwegende dat de afwijkingen tot het Gewestplan als volgt te motiveren zijn:

% het creëren van de voormelde woonzones is in overeenstemming met de doelstellingen die in het voorontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan zijn vastgelegd en met de taakstelling die Oostende wordt toebedeeld via de afbakening van het stedelijk gebied die op zijn beurt een uitwerking is van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, zoals bovenvermeld is uiteengezet. Bovendien zijn deze gedeelten van de zone ‘dagrecreatie’ vrijwel als dusdanig niet meer in gebruik.

% het omzetten van een gedeelte van het domein van de Wellingtonrenbaan en het huidige parkeerterrein in een zone voor socio-culturele functies is een verfijning van de voorgeschreven bestemming 'dagrecreatie' zoals bovenvermeld wordt uiteengezet bij de bespreking van de opties.'

Tweede verwerende partij is er zodoende, net als eerste verwerende partij trouwens, totaal verkeerdelijk vanuit gegaan dat het huidige parkeerterrein in de Koningin Astridlaan ook de gewestplanbestemming van dagrecreatie heeft. Niets is echter minder waar. Het huidige parkeerterrein ligt volgens het gewestplan in een zone bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

De enige verwijzing die terzake wordt gemaakt naar de gewestplanbestemming van gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut heeft betrekking op de deelzones 01, 02 en 03. Hier is inderdaad sprake van een bevestiging en verfijning van de vigerende gewestplanbestemming.

5. Aldus staat vast dat verwerende partijen op flagrante wijze de gewestplanbestemming van gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, die het huidige parkeerterrein in de Koningin Astridlaan omvat, hebben geschonden met het bestreden BPA. Er valt inderdaad niet in te zien hoe een zone die uitdrukkelijk bestemd wordt voor een cinemacomplex verenigbaar is met een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Deze zones mogen principieel immers niet bestemd worden voor doeleinden zoals recreatie en toerisme.

Hoewel het louter winstgevende karakter van een inrichting en het private karakter van de initiatiefnemer op zich geen determinerend criterium meer lijken te zijn om de conformiteit te beoordelen met een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, menen verzoekende partijen toch dat een cinemacomplex - aansluitend dan nog op een paardenrenbaan in een grote kuststad - onmogelijk als een gemeenschapsvoorziening kan worden gezien. Het gaat in deze context inderdaad om een puur recreatieve en toeristische functie die niet thuishoort binnen zulk gebied.

6. Ondergeschikt, in het onmogelijke geval dat Uw Raad zou oordelen dat een cinemacomplex verenigbaar is met de gewestplanbestemming van gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, ten zeerste quod non, dan staat vast dat een cinemacomplex niet verenigbaar is met de gewestplanbestemming van dagrecreaties. In die zin kan dan ook onmogelijk gesproken worden van het feit dat de zone voor socio-culturele functies niet meer is dan een 'verfijning' van de voorgeschreven gewestplanbestemming, zoals verwoord wordt in de tweede bestreden beslissing.

7. Minstens wordt in de bestreden beslissingen niet aangegeven in welke mate het bepaalde in artikel 14, voorlaatste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening werd nageleefd. Deze bepaling luidt als volgt:

'Een bijzonder plan van aanleg dat afwijkt van de voorschriften van het gewestplan kan ook worden goedgekeurd wanneer de gemeente beslist heeft tot het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, zoals bedoeld in artikel 20, § 1, van het decreet van 24 juli 1996 houdende de ruimtelijke planning of artikel 32, § 1, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, op voorwaarde dat een ruimtelijke afweging gebeurt mede op basis van de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, en dat het bijzonder plan van aanleg voorlopig aangenomen werd voor 1 november 2006. Bijzondere plannen van aanleg die afwijken van het gewestplan en die voorlopig worden aangenomen na 1 november 2006, kunnen tot 1 mei 2008 slechts definitief aangenomen worden door de gemeenteraad indien de bepalingen ervan in overeenstemming zijn met een minstens voorlopig vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Na 1 mei 2008 kunnen geen afwijkende bijzondere plannen van aanleg meer definitief door de gemeenteraad aangenomen worden.'

Van een ruimtelijke afweging is in dit verband geen sprake in bestreden beslissingen. Hierdoor wordt ook het algemene beginsel van behoorlijk bestuur geschonden dat stelt dat alle administratieve beslissingen, ook de reglementaire, afdoende dienen gemotiveerd te worden.

Tevens staat vast dat het zorgvuldigheidsbeginsel in casu geschonden is door verwerende partijen nu zij volledige abstractie hebben gemaakt van een gewestplanbestemming en zodoende niet tot een zorgvuldige afweging zijn overgegaan.

8. Het eerste middel is gegrond”.

2.1.2. De verwerende partij antwoordt:

“In het eerste middel poneren de verzoekende partijen in essentie dat het BPA ‘Hippodroom’ - als rechtsgrondslag van de bestreden stedenbouwkundige vergunning - onwettig is. Zij voeren hierbij woordelijk dezelfde argumentatie aan dan in de procedure gekend onder het nr. G/A. 164.820/X12.422, waarbij de schorsing en nietigverklaring van het ministerieel besluit van 4 mei 2005 houdende de goedkeuring van het bijzonder plan van aanleg ‘Hippodroom’ van de stad Oostende en het besluit van de gemeenteraad van de stad Oostende van 23 december 2004 houdende de definitieve aanneming van het bijzonder plan van aanleg nr. 114.03 ‘Hippodroom’ werd gevorderd.

Aangezien het BPA onwettig zou zijn - quod non, zoals hierna zal blijken - zou ook de bestreden beslissing onwettig zijn, want strijdig met de gewestplanbestemming ‘zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut’. Bovendien zou bij gebrek aan een wettig BPA, tevens advies moeten worden gevraagd aan de gemachtigde ambtenaar en zou een openbaar onderzoek moeten zijn georganiseerd, hetgeen niet is gebeurd.

Deze stellingen missen feitelijke en juridische grondslag, nu het BPA wel degelijk wettig is. De verwerende partij kan in dit verband haar argumentatie uit de (nog hangende) procedure nr. G/A. 164.820/X-12.422 hernemen.

1) Het BPA ‘Hippodroom’ zou strijden met het gewestplan ‘Oostende-Middenkust’.

In een eerste onderdeel werpen de verzoekende partijen de schending op van artikel 17 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen; van artikel 14, voorlaatste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het ‘coördinatie-decreet’); van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de materiële motiveringsplicht.

Meer in het bijzonder poneren de verzoekende partijen dat de voorziene zone voor socio-culturele functies strijdt met de gewestplanbestemming ‘zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut’, waarin de huidige parking is gelegen. Deze afwijking zou niet voldoende zijn gemotiveerd in het licht van de voorschriften van artikel 14, voorlaatste lid van het coördinatie-decreet.

Deze stelling kan niet overtuigen, nu de bestemming ‘socio-culturele functies’ in se niet onverenigbaar is met de gewestplanbestemming ‘zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut’.

In essentie kunnen in zones voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut enkel inrichtingen worden ondergebracht die de ‘dienstverlening aan de gemeenschap’ tot doel hebben. De stelling van de verzoekende partijen dat deze zones principieel niet mogen worden bestemd voor doeleinden zoals recreatie en toerisme, kan niet worden aangenomen.

Uw Raad heeft in elk geval ten aanzien van verschillende gelijkaardige inrichtingen anders geoordeeld. Zo bijvoorbeeld werd de inplanting van een manège in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen aanvaard, op voorwaarde

dat deze voor iedereen open stond (...). Ook een sportinfrastructuur werd reeds beschouwd als een gemeenschapsvoorziening in de zin van artikel 17.6.2 van het K.B. van 28 december 1972, zelfs indien deze door een particulier werd uitgebaat (...).

Bovendien bepaalt het bij decreet van 7 mei 2004 ingevoegde nieuwe artikel 145quinquies van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) nu uitdrukkelijk dat, bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van inrichtingen in de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, het winstoogmerk niet is uitgesloten en dat het publiek- dan wel privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer niet terzake doet (...).

Gevolg van dit alles is dat inrichtingen die het algemeen belang dienen of een dienst verlenen aan de gemeenschap principieel verenigbaar zijn met de bestemming gemeenschapsvoorziening en openbaar nut, ongeacht het feit of die inrichtingen door de overheid dan wel een private persoon worden uitgebaat én ongeacht of deze inrichting al dan niet met een winstoogmerk wordt uitgebaat.

Welnu, in casu beoogt het kwestieuze BPA 'Hippodroom' de creatie van een zone voor socio-culturele functies, die uiteraard voor iedereen toegankelijk zullen zijn. Rekening houdend met de eerdere rechtspraak van Uw Raad, die een manège en een sportinfrastructuur als een gemeenschapsinfrastructuur heeft aangemerkt en met de recente invoeging van artikel 145quinquies in het DRO, dient dan ook te worden aangenomen dat het voorzien van een zone voor socio-culturele functies (bijv. een cinemacomplex), wel degelijk verenigbaar is met de gewestplanbestemming gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

In ondergeschikte orde, zijn de verzoekende partijen van oordeel dat de inplanting van een cinemacomplex niet verenigbaar zou zijn met de gewestplanbestemming dagrecreatie. De verzoekende partijen wijzen hierbij op het feit dat in de cinema tevens voorstellingen zullen doorgaan 's avonds en in het weekend.

Het is duidelijk dat deze stelling van de verzoekende partijen berust op een verkeerde lezing van het begrip 'dagrecreatie'. Artikel 16.5.1 van het K.B. van 28 december 1972 bepaalt immers duidelijk dat de gebieden voor dagrecreatie enkel de recreatieve en toeristische accommodatie bevatten, met uitsluiting van de verblijfsaccommodatie. De term 'dag'-recreatie slaat dus enkel op het feit dat in deze gebieden geen verblijfsaccommodatie (overnachtingsplaatsen) mag worden ingericht. Het is evenwel duidelijk dat de inrichting van een cinemacomplex kan worden beschouwd als recreatieve (en deels tevens als toeristische) infrastructuur, zodat de inrichting van een cinemacomplex onmiskenbaar bestaanbaar is met de gewestplanbestemming dagrecreatie.

Aangezien de beoogde bestemming 'zone voor socio-culturele functies' derhalve niet afwijkt ten opzichte van de gewestplanbestemming, diende er evident geen ruimtelijke afweging cfr. artikel 14, vierde lid van het Coördinatiedecreet te gebeuren en werd noch dit artikel, noch het zorgvuldigheids- en het motiveringsbeginsel geschonden".

2.1.3. In de memorie van wederantwoord dupliceren de verzoekende partijen:

"1. Verzoekers verwijzen integraal naar wat zij hebben ontwikkeld in het inleidende verzoekschrift tot nietigverklaring.

Terzake kunnen zij ook nog verwijzen naar hetgeen zij ontwikkeld hebben in de memorie van wederantwoord in de procedure gekend bij Uw Raad onder het rolnummer G/A 164.820/X-12.422 tegen het BPA 'Hippodroom'. Het eerste

middel in huidige procedure is immers identiek aan de drie middelen uit het verzoekschrift uit deze vernietigingsprocedure.

De gegrondheid van één van deze middelen leidt immers automatisch tot de gegrondheid van dit eerste middel”.

2.1.4. De tussenkomende partij laat met betrekking tot dit middel het volgende gelden:

“3.2.1.2 Replik van Tussenkomende Partij

Vooreerst wenst Tussenkomende Partij op te merken dat het merendeel van de motieven van Verzoekende Partijen, aangehaald ter staving van haar middel, niet hun grondslag vinden in de Bestreden Beslissing zelf, doch in het BPA Hippodroom.

Uw Raad overwoog in haar arrest nr. 170.657 van 27 april 2007 wat volgt: ‘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;’

Zoals Verwerende Partij in haar nota (...) d.d. 5 oktober 2006, zoals ingediend binnen het kader van de schorsingsprocedure, terecht opwerpt is het BPA Hippodroom met geen wettigheidskritieken behept en diende het BPA bijgevolg door Verwerende Partij bij het nemen van de Bestreden Beslissing geenszins buiten beschouwing te worden gelaten.

Het BPA Hippodroom wijkt immers niet af van het gewestplan Oostende - Middenkust, waardoor artikel 14 voorlaatste lid van het Coördinatiedecreet, de zogenaamde ‘ruimtelijke afweging’ geen toepassing vindt.

Het Terrein is volgens het gewestplan Oostende - Middenkust deels bestemd als ‘zone voor dagcreatie’ en deels als ‘zone voor gemeenschapsvoorzieningen’.

Binnen het BPA Hippodroom werd het Terrein ingekleurd als een ‘zone voor socio - culturele functies’.

In tegenstelling tot wat Verzoekende Partijen voorhouden is de realisatie van een bioscoopcomplex evenwel niet, a priori, onverenigbaar met de bestemming zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

In het arrest nr. (...) van 14 december 1995 overwoog uw Raad immers:

‘Overwegende dat de Raad van State het middel ernstig acht op grond van volgende feitelijke gegevens:

1. alle partijen lijken het erover eens te zijn dat de vergunde constructie een ‘recreatieve voorziening’ is,

2. (...).

De vergunde constructie betrof in voormelde zaak een ‘bioscoopcomplex’ te Hasselt. Uw Raad overwoog reeds meerdere malen dat recreatieve

voorzieningen (bijvoorbeeld maneges en sportinfrastructuren) wel degelijk als gemeenschapsvoorzieningen kunnen worden gekwalificeerd (...).

Het BPA Hippodroom vormt dan ook enkel een ‘verfijning’ van het gewestplan Oostende - Middenkust, doch vormt hierop geenszins een afwijking, waardoor artikel 14, voorlaatste lid, van het Coördinatiedecreet niet dient te worden nageleefd.

Ook wat de toetsing van het BPA Hippodroom aan de onmiddellijke omgeving betreft, dient Tussenkommende Partij het standpunt van Verwerende Partij, zoals uiteengezet in haar nota (...) d.d. 5 oktober 2006 bij te treden.

Gelet op de ‘verworven rechten’ voortvloeiende uit het BPA Hippodroom, mogen door Verzoekende Partijen dan ook geen middelen meer worden ingeroepen wat betreft aspecten die hun grondslag vinden in voormeld BPA en dit bij gebreke aan het rechtens vereiste belang.

Voormeld principe van de ‘verworven rechten’ werd door uw Raad in de verhouding milieuvergunning - stedenbouwkundige vergunning omschreven als volgt:

‘(...)

dat de hinder waarover verzoekende partijen zich beklagen ‘zoals startende motoren, lachende en pratende mensen en dit allemaal tot in de vroege uurtjes’ zich ook voordoet zonder dat de vergunningsplichtige activiteiten plaatshebben, dat de eventuele hinder immers uitsluitend het gevolg is van de aanwezigheid van de inrichting als zijnde een restaurant met vergader- en seminariezalen, dat het enige verschil tussen de bestaande stedenbouwkundig vergunde inrichting en de toevoeging van een vergunning voor het organiseren van feestactiviteiten te maken heeft met eventuele mogelijke geluidsoverlast ten gevolge van elektronisch versterkte muziek, dat, zoals uit de bestreden beslissing blijkt, door de verwerende partij uitdrukkelijke waarborgen werden voorzien teneinde eventuele geluidshinder veroorzaakt door feestactiviteiten met elektronisch versterkte muziek tot een aanvaardbaar minimum te herleiden, dat vermits er geen stedenbouwkundige motieven meer mogen worden ingeroepen wat betreft eventuele andere hinderaspecten, gelet op de ‘verworven rechten’ voortvloeiend uit de bouwvergunning, de verwerende partij terecht kon beslissen de milieuvergunning te verlenen.’

(...)

Tenslotte dient nog te worden opgemerkt dat, gelet op het gegeven dat het BPA Hippodroom wel degelijk door Verwerende Partij als toetsingsgrond diende te worden aangewend, aan de Bestreden Beslissing noch een advies van de gemachtigde ambtenaar noch een openbaar onderzoek diende vooraf te gaan.

Het eerste middel van Verzoekende Partijen is dan ook manifest ongegrond”.

2.1.5. In een laatste memorie laat de verwerende partij nog gelden wat volgt:

“In het eerste middel wordt de schending aangevoerd van het bij K.B. van 26 januari 1977 goedgekeurde gewestplan Oostende-Middenkust. Het cinemacomplex zou niet verenigbaar zijn met de gewestplanbestemming ‘zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut’. De bestreden beslissing zou immers onterecht zijn gebaseerd op het BPA ‘Hippodroom’, nu dit BPA onwettig zou zijn en met toepassing van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing zou moeten worden verklaard. Subsidiair werpen de verzoekende partijen op dat de bestreden beslissing onwettig zou zijn, omdat geen advies werd gevraagd aan de gemachtigde ambtenaar en geen openbaar onderzoek werd georganiseerd, terwijl dit, bij vermeend gebrek aan een wettig BPA, nochtans vereist zou zijn geweest.

De verzoekende partijen poneren in essentie dat het BPA 'Hippodroom' - als rechtsgrondslag van de bestreden stedenbouwkundige vergunning - onwettig is. Zij voeren hierbij woordelijk dezelfde argumentatie aan dan in de procedure gekend onder het nr. G/A. 164.820/X-12.422, waarbij de schorsing en nietigverklaring van het ministerieel besluit van 4 mei 2005 houdende de goedkeuring van het bijzonder plan van aanleg 'Hippodroom' van de stad Oostende en het besluit van de gemeenteraad van de stad Oostende van 23 december 2004 houdende de definitieve aanneming van het bijzonder plan van aanleg nr. 114.03 'Hippodroom' werd gevorderd.

Aangezien het BPA onwettig zou zijn, zou ook de bestreden beslissing onwettig zijn, want strijdig met de gewestplanbestemming 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'.

In zijn verslag volgt de heer auditeur die visie. Meer in het bijzonder meent de heer auditeur dat de bestemming socio-culturele functies niet verenigbaar is met de gewestplanbestemming 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'.

Deze stellingen missen feitelijke en juridische grondslag, nu het BPA wel degelijk wettig is. De verwerende partij kan in dit verband haar argumentatie uit de (nog hangende) procedure nr. G/A. 164.820/X-12.422 hernemen.

(...)

Gevolg van dit alles is dat inrichtingen die het algemeen belang dienen of een dienst verlenen aan de gemeenschap principieel verenigbaar zijn met de bestemming gemeenschapsvoorziening en openbaar nut, ongeacht het feit of die inrichtingen door de overheid dan wel een private persoon worden uitgebaat én ongeacht of deze inrichting al dan niet met een winstoogmerk wordt uitgebaat.

Het voorzien van een zone voor socio-culturele functies (bvb. een cinemacomplex) is derhalve wel degelijk verenigbaar met de gewestplanbestemming gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

Uit voorgaande argumentatie moet dan ook worden besloten dat het BPA 'Hippodroom' wettig is en derhalve een wettige grondslag/toetsingskader vormt van de bestreden vergunningsbeslissing. De aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning moest dan ook niet worden getoetst aan de gewestplanbestemming 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut', maar wel aan de in het BPA voorziene bestemming 'zone voor socio-culturele functie', waarmee het ontegensprekelijk bestaanbaar is.

De verwerende partij volhardt in haar visie en verwijst voor het overige naar haar uiteenzetting in de memorie van antwoord".

2.1.6. De tussenkomende partij laat in een laatste memorie nog gelden dat niet ernstig kan worden betwist dat de realisatie van een bioscoopcomplex wel degelijk verenigbaar is met de bestemming zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, dat recreatieve voorzieningen wel degelijk als gemeenschapsvoorzieningen kunnen worden gekwalificeerd, en dat het bijzonder plan van aanleg "Hippodroom" dan ook enkel een verfijning vormt van het gewestplan Oostende-Middenkust, en geen afwijking, waardoor artikel 14, voorlaatste lid van het Coördinatiedecreet, geen toepassing vindt.

2.2. Onderzoek van het middel

2.2.1. Het bestreden besluit vindt zijn rechtsgrond in het bijzonder plan van aanleg nr. 114.03 “Hippodroom” van de stad Oostende, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 4 mei 2005.

2.2.2. Bij arrest nr. 186.673 van 30 september 2008 is voornoemd bijzonder plan van aanleg vernietigd.

2.2.3. Het eerste onderdeel van het eerste middel is gegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt 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.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 1050 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertig september 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.