

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 187.375 van 27 oktober 2008
in de zaak A. 86.273/X-9135.**

In zake : de n.v. BELGISCHE GRONDMAATSCHAPPIJ
 (n.v. GROMABEL),
 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 I. LARMUSEAU, P. DE SMEDT en
 B. ROELANDTS,
 kantoor houdende te 9000 GENT,
 Kasteellaan 141.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. Belgische Grondmaatschappij (n.v. GROMABEL) 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;

Gelet op het arrest nr. 175.638 van 11 oktober 2007 waarbij de debatten worden heropend en het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat wordt gelast met het aanvullend onderzoek;

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

Gelet op de beschikking van 13 november 2007 die de neerlegging ter griffie van het aanvullend verslag en van het dossier gelast;

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

Gelet op de beschikking van 18 januari 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 8 februari 2008;

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 A. LUST, die loco advocaten I. LARMUSEAU, P. DE SMEDT en B. ROELANDTS verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

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

Wat betreft de feitelijke gegevens van de zaak kan worden verwezen naar de uiteenzetting ervan in het hiervoor vermelde arrest nr. 175.638 van 11 oktober 2007.

2. Ten gronde

2.1. Eerste middel

2.1.1. In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en van het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur,

“Doordat, de bestemmingsvoorschriften met betrekking tot het verouderde kindervakantiecentrum er uiteindelijk op gericht zijn dit centrum als vakantiecentrum te laten verdwijnen en te vervangen door een aantal eengezinswoningen of grotere meer-gezinswoningen,

En doordat, echter wegens de grootte van dit bestaande kindervakantiecentrum deze nieuwe bestemming niet zonder herverkaveling kan gerealiseerd worden, vermits zoniet het aantal woongelegenheden over dit ganse complex ten hoogste in slechts zes woongelegenheden kan worden onderverdeeld,

En doordat, het gevolg van deze nood aan herverkaveling is dat de herbestemming van het verouderde vakantiecentrum slechts op initiatief van een professioneel verkavelaar of project-ontwikkelaar zal kunnen gebeuren,

En doordat, de al te grote beperking van het aantal woongelegenheden tot gevolg heeft dat geen enkel project-ontwikkelaar in staat zal zijn zulk project op een rendabele wijze te ontwikkelen en door te voeren,

En doordat, aldus door het opleggen van deze nieuwe bestemmingsvoorschriften niet alleen het handhaven van een aangepast en gemoderniseerd vakantiecentrum met een aantal elementaire verblijfgelegenheden en een aantal gemeenschappelijke ruimtes onmogelijk wordt gemaakt wegens de drastische beperking van het aantal woongelegenheden maar tevens de herbestemming van het verouderde kindervakantieverblijf volgens de nieuwe bestemmingsvoorschriften volkomen onmogelijk wordt gemaakt,

Terwijl, uit artikel 1 van (het) gecoördineerde (...) (decreet) duidelijk blijkt dat de ruimtelijke ordening wordt ontworpen zowel vanuit economisch, sociaal en esthetisch oogpunt als met het oog 's lands natuurschoon ongeschonden te bewaren,

En terwijl, het in het licht van het doel van de wet onwettig is bestemmingsvoorschriften op te leggen die het vanuit sociaal, economisch en esthetisch oogpunt onmogelijk maken om een goed waarvan de bestaande bestemming is voorbijgestreefd, nuttig te herbestemmen,

En terwijl, dit het gevolg is van de verplichting die rust op de overheid om haar stedenbouwkundige visie coherent en planmatig te laten zijn en te laten getuigen van een doorzichtig beleid, zodat een afwijking daarvan op aannemelijk d.i. stedenbouwkundig verantwoorde redenen moet steunen”.

2.1.2. Onderzoek van het eerste middel

2.1.2.1. Plannen van aanleg dienen er niet op gericht te zijn bestaande toestanden te bevestigen. Het zijn instrumenten om de ruimtelijke ordening voor

de toekomst vast te stellen. Een bijzonder plan van aanleg kan dus ook toekomstgerichte bestemmingen vastleggen, die niet overeenstemmen met de bestaande toestand.

2.1.2.2. Zoals de verwerende partijen terecht opmerken voorziet artikel 1 van de algemene stedenbouwkundige voorschriften van het bestreden bijzonder plan van aanleg dat “de vergunde bestaande toestand (bebouwing en/of activiteit) die niet overeenstemt met de bestemmings- en/of bebouwingsvoorschriften in stand mag gehouden worden” en dat “verbouwingswerken binnen de bestaande bouwvolumes zijn toegelaten”.

2.1.2.3. De beweringen van de verzoekende partij dat de “herverkaveling” en “herbestemming” “slechts op initiatief van een professioneel verkavelaar of project-ontwikkelaar kunnen gebeuren”, dat “geen enkele project-ontwikkelaar in staat zal zijn zulk project op een rendabele wijze te ontwikkelen en door te voeren”, en dat door de bestreden beslissing “de herbestemming van het verouderde kindervakantieverblijf volgens de nieuwe bestemmingsvoorschriften volkomen onmogelijk wordt gemaakt”, zijn niet alleen loutere beweringen die door geen enkel concreet gegeven worden gestaafd, maar zijn bovendien niet van aard de in het middel aangevoerde rechtmatigheidsbezwaren aannemelijk te maken.

Het feit dat de verzoekende partij bepaalde plannen had met het betrokken kindervakantieverblijf die ingevolge de bestemmingsvoorschriften van het bijzonder plan van aanleg niet kunnen worden gerealiseerd, heeft uiteraard op zich niet tot gevolg dat deze bestemmingsvoorschriften kennelijk onuitvoerbaar en aldus onwettig zouden zijn.

2.1.2.4. Het eerste middel is niet gegrond.

2.2. Tweede middel

2.2.1. In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur,

“Doordat, in het bestreden besluit de bestemmingsvoorschriften met betrekking tot het kindervakantiecentrum zo ingrijpend worden gewijzigd dat het handhaven van dit kindervakantiecentrum onmogelijk wordt gemaakt, zonder dat dit op enige wijze in het bestreden besluit wordt gemotiveerd,

Terwijl, de ver doorgedreven wijziging van de stedenbouwkundige bestemming van een bestaand goed, waardoor het onmogelijk wordt de

bestemming van dit goed te moderniseren en aan te passen aan de actuele noden, en in tegendeel voor het goed een volledig nieuwe bestemming wordt uitgedacht, gericht op residentieel wonen, kleinhandel, etc., deze herbestemming in (het) bestreden besluit minstens uitdrukkelijk gemotiveerd moet zijn.

En terwijl, in tegendeel in dit Besluit uitdrukkelijk wordt gesteld dat in de zone waarin het goed gelegen is de oprichting van vakantieverblijven werd voorzien, terwijl opzichtsens het goed dat het voorwerp is van onderhavig beroep de mogelijkheid tot het herbestemmen van een bestaand vakantieverblijf volledig wordt ongedaan gemaakt”.

2.2.2. Onderzoek van het tweede middel

2.2.2.1. In tegenstelling tot hetgeen de verwerende partijen repliceren is het middel niet afgeleid uit de schending van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen, maar uit de schending van de materiele motiveringsverplichting die ook geldt voor reglementaire besluiten zoals het thans bestreden bijzonder plan van aanleg. De motieven kunnen in dat geval blijken, niet alleen uit de overwegingen van het bestreden besluit zelf, maar ook uit de stukken van het dossier.

2.2.2.2. Het bestreden ministerieel besluit houdende goedkeuring van het bijzonder plan van aanleg nr. 113 “Mariakerke” overweegt onder meer wat volgt:

“Overwegende dat de voormelde bijzondere plannen van aanleg in herziening werden gesteld om binnen het betrokken gebied, dat behoudens een aantal nog onbebouwde gedeelten quasi volledig stedenbouwkundig is gestructureerd en bebouwd, mogelijkheden te voorzien voor de realisatie van een aantal nieuwe maatschappelijke behoeften en de toekomstige stedenbouwkundige ontwikkeling ervan af te stemmen op de voorzieningen van het gewestplan en op de actuele opvattingen omtrent bouwen en wonen;

Overwegende dat hieraan in onderhavig wijzigingsplan in hoofdzaak werd voldaan door volgende nieuwe of gewijzigde voorzieningen:

...

- de zone tussen de Zeedijk en de Duinenstraat, werd bestemd voor hotelbedrijven, rustoorden, revalidatie- en vacatiecentra e.d. (met uitsluiting van zuivere woningbouw) met maximaal 6 bouwlagen;
- de toegelaten maximale bouwhoogten werden op een aantal plaatsen verminderd”;

2.2.2.3. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de kadastrale percelen 88/m en 88/n, waarvan de verzoekende partij eigenaar is, geen deel uitmaken van “de zone tussen de Zeedijk en de Duinenstraat”, maar in de achter deze zone gelegen wijk liggen, waaromtrent in het gemeenteraadsbesluit van 18 december 1998,

waarbij het ontwerp van wijzigend bijzonder plan van aanleg definitief wordt aangenomen, wordt gesteld:

“9. Om het kenmerkende karakter van de wijk Mariakerke, die volledig overeenstemt met het Bijzonder Plan van Aanleg nummer 113, te beschermen, is het noodzakelijk het aantal woongelegenheden per perceel afhankelijk te maken van het aantal bouwlagen. In de zones die overheersend worden gekenmerkt door eengezinswoningen, wordt het aantal woongelegenheden beperkt tot maximum twee per perceel indien het maximumaantal toegelaten bouwlagen niet meer dan drie bedraagt. Dit betekent dus dat in straten en/of zones die overwegend een eengezinskarakter hebben, geen appartementen van meer dan twee woongelegenheden meer kunnen worden gebouwd. In zones waar de voorschriften bepalen dat meer dan drie bouwlagen mogen worden opgericht, is het aantal woongelegenheden beperkt tot maximum zes. Van deze bepaling kan enkel worden afgeweken in welbepaalde straten die in de voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg duidelijk zijn omschreven”;

2.2.2.4. Door zijn goedkeuring te hechten aan voormeld gemeenteraadsbesluit waarbij het ontwerp van wijzigend bijzonder plan van aanleg definitief wordt aangenomen, heeft de minister zich bij de voornoemde optie aangesloten.

2.2.2.5. Het tweede middel is niet gegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

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
zevenentwintig oktober 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

R. STEVENS.