

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 78.485 van 2 februari 1999
in de zaak A. 78.454/XII-1339.**

In zake : 1. Rudy DE BACKER,
 2. Miranda THONNON,
 3. de n.v. PAC-MAN,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat M. DENYS,
 kantoor houdende te BRUSSEL,
 Grote Hertstraat 12

tegen :

1. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd
door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat J. BOSSUYT,
kantoor houdende te ASSEBROEK,
Bossuytlaan 35,
2. de stad OOSTENDE,
die woonplaats kiest bij
advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

DE VOORZITTER VAN DE XIIe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Rudy DE BACKER, Miranda THONNON en de N.V. PAC-MAN op 30 april 1998 hebben ingediend om de schorsing te vorderen van de tenuitvoerlegging van het besluit genomen op 23 januari 1998 door de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening, waarbij het gewijzigde bijzonder plan van aanleg nr. 126 A "Stadscentrum-Kursaal" van de stad Oostende, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan met bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften, een onteigeningsplan met bijhorende onteigeningstabel en een herverkavelingsplan, wordt goedgekeurd met uitsluiting van het gedeelte dat betrekking heeft op het Casino-Kursaal zelf, hetwelk op het bestemmingsplan met

een blauwe lijn werd omzoomd, waarbij vastgesteld wordt dat het algemeen nut de onmiddellijke inbezitneming van de onroerende goederen aangegeven op het onteigeningsplan vordert en waarbij de stad Oostende machtiging tot onteigenen wordt verleend met mogelijke toepassing van de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigeningen voor algemeen nut, zoals bepaald in de wet van 26 juli 1962;

Gezien het gelijktijdig ingediende verzoekschrift, waarbij dezelfde verzoekende partijen de vernietiging vorderen van dezelfde beslissing;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 30 november 1998 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 5 januari 1999;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter J. DE BRABANDERE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat T. DE WAELE, die loco advocaat M. DENYS verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat J. BOSSUYT, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van advocaat B. BRONDERS, die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord adjunct-auditeur P. BARRA, daartoe gemachtigd bij besluit van 11 december 1997 van de auditeur-generaal, in zijn eensluidend advies;

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;

Over de gegevens van de zaak.

Overwegende dat de gegevens van de zaak kunnen worden samengevat als volgt :

1.1. De eerste en tweede verzoekende partijen verklaren sinds 1990 een pand aan de Van Iseghemlaan 40, hoek met de Christinastraat te Oostende, te bewonen en het op 6 januari 1995 te hebben aangekocht. Op de benedenverdieping is een lunapark gevestigd, uitgebaat door de derde verzoekende partij, waarvan de eerste verzoekende partij de afgevaardigde bestuurder is. De eerste en tweede verzoekende partijen bewonen de andere verdiepingen van het pand, samen met hun drie kinderen.

De eerste en tweede verzoekende partijen verklaren voorts dat ze sinds 4 september 1995 ook eigenaar zijn van het pand gelegen in de Van Iseghemlaan 40c; het gelijkvloers wordt verhuurd aan het restaurant "Queen Mary".

1.2. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Oostende-Middenkust zijn voormelde gebouwen gelegen in woongebied.

Ze zijn tevens gelegen in het beheersingsgebied van het bij koninklijk besluit van 30 november 1951 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 6 "Kursaal".

1.3. Bij ministerieel besluit van 11 januari 1993 wordt de noodzaak vastgesteld om dit bijzonder plan van aanleg nr. 6 "Kursaal" te herzien; deze herziening beoogt de bestemming van het casinogebouw, dat binnen het beheersingsgebied van dat bijzonder plan van aanleg ligt, te kunnen wijzigen.

1.4. Het beheersingsgebied van voormeld bijzonder plan van aanleg bevat, benevens het casinogebouw, ook een gedeelte van de binnenstad; teneinde "de renovatie van de binnenstad uit te voeren" beslist de gemeenteraad op 29 februari 1996 aan de minister te vragen vast te stellen dat er aanleiding toe bestaat het gehele bijzonder plan van aanleg nr. 6 "Kursaal" te herzien.

1.5. Op 5 juli 1996 beslist de minister dat het bijzonder plan van aanleg nr. 6 "Kursaal" bijkomend en geheel dient te worden herzien.

1.6. Op 14 april 1997 keurt het college van burgemeester en schepenen een voorontwerp van bijzonder plan van aanleg nr. 126a "Stadscentrum-Kursaal" goed, welke benaming die van het bijzonder plan van aanleg nr. 6 "Kursaal" vervangt.

De begrenzing van het beheersingsgebied van dit voorontwerp van bijzonder plan van aanleg, en verder van het uiteindelijk goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, is als volgt : in wijzerszin de Noordzee, de Visserskaai, de Langestraat, Kursaal-Westhelling en opnieuw de Noordzee. Het betreft het Casino-kursaal en een twintigtal huizenblokken.

Twee van die huizenblokken zijn begrensd door de Van Iseghemlaan, de Christinastraat, de Langestraat en de A. Belpairestraat (hierna te noemen : het blok-Van Iseghemlaan); hiervan stelt het verslag van de gemeentelijke administratieve dienst dat deze blokken bestemd zijn "voor de oprichting van een gebouw met de sub 1) vermelde functies als hoofdbestemming, met aanleg van een plein met een oppervlakte van minimum 250 m² langs de Langestraat en een overbouwde voetgangersweg waarbij het gedeelte van de Hertstraat tussen de Van Iseghemlaan en de Langestraat als openbare weg wordt afgeschaft". "De bouwhoogtes variëren van 3 tot 6 respectievelijk 7 en 10 meter".

Voorts behelst het voorontwerp opties inzake het casinogebouw en de andere huizenblokken. Verzoekers voormelde panden maken deel uit van dit blok.

Het bijzonder plan van aanleg wordt voornamelijk ten aanzien van twee deelprojecten gecontesteerd, namelijk enerzijds het casinogebouw, anderzijds het blok - Van Iseghemlaan; het is in dat laatste blok dat de verzoekende partijen hun twee panden en hun exploitatie hebben.

1.7. Met een brief van het stadsbestuur van 21 april 1997 worden de adviesverlenende instanties aangeschreven. Bij die brief wordt een ontwerp van memorie van toelichting inzake dit voorontwerp gevoegd. Hierin wordt, benevens wat in de vorige alinea is opgenomen, vermeld dat voor de zone een onteigenings- en herverkavelingsplan opgesteld zal worden. Voorts wordt vermeld dat de bouwwerken in deze zone als één architecturaal geheel ontworpen dienen te worden. De hoogte van de constructies is als volgt : langs de Van Iseghemlaan, van 10 bouwlagen ter hoogte van de Christinastraat naar 6 bouwlagen naar de Belpairestraat toe; langs de Langestraat, van 7 bouwlagen ter hoogte van de Christinastraat naar 3 bouwlagen toe.

1.8. Inzake de ingewonnen adviezen kan het volgende vermeld worden :

- de provinciale directie ruimtelijke ordening verleent op 10 juli 1997 een ongunstig advies en specificeert inzake het project Van Iseghemlaan "dat, met het oog op het harmoniëren in het straatbeeld, de bouwhoogtes moeten corresponderen met de dimensioneringen van de bestaande bebouwingen van de overzijde van de straat";
- Monumenten en Landschappen brengt op 22 mei 1997 een ongunstig advies uit; er wordt o.a. geschreven : "We vragen Uw bijzondere aandacht voor het gebied dat in aanmerking komt om te beschermen als stadsgezicht

omwille van zijn historische en socio-culturele waarde nl. Van Iseghemlaan 40, 40a, 40b, 40c, 40d, 40e 40f 40g (zie ook arcering op bijlage A1). (Het voorstel tot bescherming is op 17 april 1997 verzonden naar de minister). Omdat we vrezen dat de voorschriften in het ontwerp - B.P.A. de bescherming van deze panden onvoldoende waarborgen adviseren we u om dit stadsgezicht aan te duiden op uw B.P.A. zowel op het plan van de bestaande toestand als op het bestemmingsplan met volgend opschrift : 'de authentieke onderdelen van deze bebouwingen dienen behouden te blijven en eventuele herstelling en/of verbouwing dient volledig in functie te staan van het behoud of het herstel van het authentiek karakter van deze bebouwing'. Om het stadsgezicht harmonieus in de omgeving te laten inpassen adviseren we u ook om het aantal bouwlagen in het bouwblok (tussen de Langestraat, de Herstraat, de Van Iseghemlaan en de Christinastraat) waarin het is gelegen (zone nr. 4 aangeduid als X op het bestemmingsplan) te beperken tot maximum 5 bouwlagen".

1.9. Op 27 mei 1997 bespreekt de stedelijke commissie van advies het voorontwerp.

1.10. Op 13 juni 1997 wordt tussen de diverse belanghebbende overheden een bespreking gehouden omtrent de uitgebrachte adviezen.

Er wordt ingegaan op de opmerkingen, met uitzondering van onder meer het volgende : er wordt niet ingegaan op het advies van Monumenten en Landschappen inzake de vraag tot overname van de gegevens van de inventaris van waardevolle panden. Voorts wordt gesteld dat niet ingegaan wordt op de suggestie om bepaalde bouwhoogtes in het bouwblok - Van Iseghemlaan te verlagen, om reden dat na de afbraak van de bestaande constructies een kwalitatief hoogstaand nieuwbouwproject zal worden gerealiseerd.

1.11. De gemeenteraad beslist op 27 juni 1997 het ontwerp van wijzigend bijzonder plan van aanleg voorlopig aan te nemen.

In het verslag van de Verenigde Commissies staat omtrent het blok - Van Iseghemlaan dat het wordt bestemd voor

"de oprichting van een gebouw met gemengde bestemming met woonfunctie, horeca, kleinhandel, handel en vrije beroepen. Al deze functies zijn aangeduid als hoofdbestemming.

Binnen deze zone is ook de aanleg opgetekend van een plan van minimum 250 m² langs de Langestraat en een overbouwde voetgangersweg op privaat domein. Het gedeelte van de Hertstraat tussen de Van Iseghemstraat en de Langestraat wordt als openbare weg afgeschaft en geïntegreerd in de bouwzone.

De hoogte van de constructies is bepaald :

- langs de Van Iseghemlaan : van tien bouwlagen ter hoogte van de Christinastraat evoluerend naar zes bouwlagen naar de Antoon Belpairestraat toe;
- langs de Langestraat : van zeven bouwlagen ter hoogte van de Christinastraat evoluerend naar drie bouwlagen.

Bouwwerken in deze zone dienen als een geïntegreerd geheelproject te worden ontworpen. Een representatieve eigentijdse architectuur dient te worden nagestreefd. De studie van de gabariten, de omgevingsaanleg en de keuze van de materialen dient met de meeste zorg te gebeuren. De realisatie van het project kan in fasen worden opgesplitst.

Binnen deze specifieke zonevoorschriften kan de ontwerper een architecturaal geheel met een vrije dakvorm realiseren.

Deze optie is vastgelegd in het kader van de bestrijding van de leegstand en de verkrotting van deze buurt, met het oog op de bouw van woningen en handelsruimtes. Het is immers zo dat een groot aantal panden in deze blok reeds geruime tijd geheel of gedeeltelijk onbewoond of in onbruik is en sommige zelfs in een ver gevorderde staat van verkrotting verkeren.

Gelet op de geringe perceelsbreedte van vele van deze panden, is een individuele renovatie of nieuwbouw tot nog toe uitgebleven en materieel onmogelijk. Ook de ongelijke en veelal beperkte diepte van de panden noodzaken een ingrijpende herschikking van de percelen. Vandaar dat de Stad genoodzaakt is over te gaan tot herverkaveling overeenkomstig artikel 23 en hoofdstuk VI van het decreet betreffende de Ruimtelijke Ordening, teneinde de realisatie van dit project, dat kadert in haar

beleid van stadsvernieuwing, tot een goed einde te brengen, waardoor veiligheid, huisvesting en de stedelijke infrastructuur beduidend zullen verbeteren en de handelsactiviteit in het stadscentrum zal worden versterkt.

Om de herverkaveling en de uitvoering van het bouwproject te kunnen realiseren, is de verwerving door de Stad van alle percelen, die in deze herverkaveling zijn betrokken, noodzakelijk. Vanzelfsprekend zal de Stad de verwerving in der minne betrachten, doch in die gevallen dat het onmogelijk zou zijn een overeenkomst met de eigenaars en/of de huurders te bereiken, moet de Stad de onteigening ervan kunnen doorvoeren. Het is noodzakelijk dat zij over de wettelijk vereiste onteigeningsmacht zou beschikken. Voor de financiering van de uitgaven die zijn verbonden aan de verwerving van alle bij deze herverkaveling betrokken percelen is voldoende krediet uitgetrokken op de begroting voor 1997 van het bedrijf voor Grond- en Bouwbeleid.

Het spreekt voor zich dat het onverantwoord zou zijn dat in dit voor toerisme en voor de handel belangrijk gedeelte van het centrum, een terrein van een dergelijke omvang voor vele jaren zou braak liggen omdat de Stad er niet in slaagt enkele van de bebouwde percelen te verwerven en af te breken teneinde het bouwproject binnen een redelijke termijn te realiseren. Bijgevolg is het noodzakelijk vanuit zowel stedenbouwkundig als economisch en sociaal oogpunt, dat de Stad gebruik kan maken van de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening voor algemeen nut in de gevallen waar een verwerving in der minne onmogelijk zou zijn".

1.12. Er wordt een openbaar onderzoek georganiseerd vanaf 10 juli 1997 tot 13 augustus 1997.

Er worden 212 individuele bezwaren en elf collectieve bezwaren ingediend "vertegenwoordigend een totaal van vijftienduizend vierhonderd en twaalf (15.412) bezwaren ondertekend door vijftienduizend zeshonderd en acht (15.608) personen"; negentien bezwaren (18 individuele en 1 collectieve) hebben betrekking op het project blok - Van Iseghemlaan.

Het overgrote deel (188 individuele bezwaren en 10 collectieve - samen uitgaand van 13.841 personen) van de bezwaren handelt over het project met betrekking tot het kursaal zelf. Daar de minister van Cultuur, Gezin en Welzijn echter op 7 augustus 1997 dat gebouw op

de ontwerplijst van voor bescherming vatbare monumenten plaatste, wordt de discussie omtrent het kursaal niet verder gevoerd en leidt dit uiteindelijk tot het lichten uit het goedkeuringsbesluit van het BPA van het gedeelte kursaal. Tenslotte zijn er nog zes individuele bezwaren nopens de geplande verlaging van sommige bouwhoogten in het betrokken gebied; deze laatste lijken irrelevant voor de huidige zaak.

1.13. Het bezwaar van de eerste en tweede verzoekende partijen luidt als volgt :

"Als eigenaars van de percelen gelegen in de Van Iseghemlaan nrs 40 en 40c te 8400 Oostende, kadastrumnummers 28b2 en 28x en respectievelijk bestaande uit een handelspand met woongelegenheid en een restaurant/hotel, laten wij U hierbij onze bezwaren geworden tegen de voorgenomen wijziging van het Bijzonder Plan van Aanleg nr 126A, omvattende een bestemmingsplan met afzonderlijke stedenbouwkundige voorschriften, een onteigeningsplan en een herverkavelingsplan.

Wij hebben inmiddels kennis genomen van het ontwerp dat werd neergelegd ter inzage op het Stadhuis. Wij hebben kunnen vaststellen dat onze eigendommen onteigend zullen worden.

Het is heel duidelijk dat Uw plannen op geen enkele wijze het algemeen belang zullen dienen. Uw plannen zijn dan ook formeel onwettig.

Op de infovergadering gaf U te kennen een 'nieuwe impuls' te willen geven aan de Oostendse handel en dit door een reusachtig nieuwbouwproject neer te poten tussen de Van Iseghemlaan, Langestraat, A. Belpairestraat en de Christinastraat.

Wij zijn het met U eens dat er in deze buurt nood is aan sanering en renovatie, doch dienen met klem bezwaar aan te tekenen tegen Uw drastische plannen, die ondermeer inhouden dat opnieuw een aantal waardevolle gebouwen, waaronder onze eigendommen, zullen verdwijnen. Het algemeen belang kan onmogelijk gediend zijn met Uw plannen indien hiervoor een deel van het reeds zo zeldzaam geworden cultuur historisch patrimonium van onze Stad moet sneuvelen.

Het algemeen nut kan enkel en alleen gebaat zijn met een sanering, die U op een eenvoudige manier kan stimuleren. Wij hebben als eigenaar Uw initiatief nooit afgewacht. De beide panden werden door ons verworven in 1995. Vorig jaar lieten wij bestekken opmaken voor het vervangen van de ramen en het herstellen en opknappen van beide gevels. Door de geruchten die toen de kop opstaken betreffende het

project dat U thans voorstelt werden wij genoodzaakt deze plannen niet tot uitvoer te brengen, ondanks het feit dat reeds een voorschot aan de aannemer betaald werd.

Het handelspand gelegen Van Iseghemlaan 40 werd 7 jaar geleden volledig heringericht samen met de grote woongelegheden erboven. Wij hadden duidelijke plannen de beide panden gelegen Van Iseghemlaan 40a en 40b in eigendom te verwerven en zodoende de hele hoek tot en met het pand Van Iseghemlaan 40c (Queen Mary) te renoveren. U dwarsboomt nu ons initiatief dat heel duidelijk in het algemeen belang was, nu dit de renovatie van een groot deel van het te onteigenen stuk met zich zou brengen (en dit op privé-initiatief en met privé-kapitaal).

In beide panden zijn reeds meerdere jaren bloeiende handelszaken gevestigd. Ook vele andere eigenaars en uitbaters namen het initiatief hun panden in orde te brengen. Indien U de buurt een nieuwe impuls wenst te geven volstaat het de nalatige eigenaars van leegstaande en verkrotte panden aan te manen deze te saneren.

Indien het Uw doelstelling is de horeca en kleinhandel in deze buurt een nieuwe impuls te geven, dan heb ik volgende bedenking? Hoe denkt U deze handel te stimuleren door het herschappen van het overgrote deel van het bestaande centrum in een reusachtige bouwwerf en dit gedurende vele jaren. Het is evident dat de bestaande handel rond deze bouwwerf in de loop van de uitvoering door inkomstenderving zal verdwijnen, met verdere leegstand en verkrotting tot gevolg. Zal U deze ook onteigenen?

U zal ook willen inzien dat in het verleden het onteigenen en neerpoten van nieuwe grootse projecten geen succes is gebleken. Wij verwijzen hiervoor naar het Europacentrum, het Achturhuis, het Mercatorpand, het Koninginnedal, de leegstand in de Marina Mercator en de Boekanier ... Heeft Oostende nood aan nog nieuwe appartementen en commerciële centra?

De op de infovergadering getoonde maquette laat vermoeden dat de wijzigende plannen niet geïnspireerd zijn door het algemeen belang, maar er op gericht zijn de plannen van een welbepaalde bouwpromotor en architect te dienen. Wij dienen hiertegen met klem te protesteren".

1.14. Het bezwaar van de derde verzoekende partij luidt als volgt :

"Als uitbater van het LUNAPARC PAC-MAN gelegen in de Van Iseghemlaan 40 te 8400 Oostende, kadasternummer 28b2 laat ik U hierbij mijn bezwaar worden tegen de voorgenomen wijziging van het

Bijzonder Plan van Aanleg nr. 126A, omvattende een bestemmingsplan met afzonderlijke stedenbouwkundige voorschriften, een onteigeningsplan en een herverkavelingsplan.

Ik heb inmiddels kennis genomen van het ontwerp dat werd neergelegd ter inzage op het Stadhuis. Ik heb kunnen vaststellen dat het onroerend goed waarin mijn handelszaak gevestigd is zal onteigend worden.

Ik dien met klem bezwaar aan te tekenen tegen de door U geplande wijziging van het bijzonder plan van aanleg, het onteigeningsplan en het herverkavelingsplan. Uw plannen voldoen niet aan de door de wet gestelde vereiste het algemeen belang te dienen.

Het pand waarin mijn uitbating gevestigd is werd steeds goed onderhouden en dit zoals zoveel andere panden in de twee blokken die U nu wil gaan onteigenen. U verschuilt zich achter de beperkte leegstand en verkrotting om nu te stellen dat de enige oplossing is deze blokken neer te gooien, dit om zogezegd een 'nieuwe impuls' te geven aan de Oostendse handel. U vergeet echter dat om Uw plannen te realiseren U deze buurt voor verschillende jaren eerst in een reusachtige bouwwerf zal dienen te herschapen. Alle omliggende handelszaken worden uitgebaat door middenstanders die onmogelijk gedurende deze werken overeind zullen blijven door het inkomstenverlies dat zij noodgedwongen zullen lijden.

Uw plannen dienen niet het algemeen belang, doch zullen in tegendeel verdere leegstand en verkrotting van de buurt met zich mee brengen.

Ik ben het met U eens dat er in deze buurt nood is aan sanering en renovatie, doch dien met klem bezwaar aan te tekenen tegen Uw drastische plannen. De eigenaars van het pand waarin mijn handelszaak gevestigd is hebben nooit een initiatief van Uwentwege afgewacht. De uitbating is 7 jaar geleden volledig heringericht. De gevel werd geschilderd en de woongelegenheden erboven volledig in orde gebracht. Ook vele andere eigenaars en uitbaters deden hetzelfde. Indien U een impuls wil geven aan de handel en de leefbaarheid van deze buurt volstaat het de ingebreke blijvende eigenaars aan te manen hun panden op te knappen. U als Stadsbestuur bezit reeds enkele panden en zou er goed aan doen deze zelf te onderhouden.

U zal ook willen inzien dat in het verleden het onteigenen en neerpoten van nieuwe grootse projecten geen succes is gebleken. Ik verwijs hiervoor naar het Europacentrum, het Achturenhuis, het Mercatorpand, het Koninginnedal, de leegstand in de Marina Mercator en de Boekanier ... Heeft Oostende nood aan nog nieuwe appartementen en commerciële centra?

De op de infovergadering getoonde maquette laat vermoeden dat de wijzigende plannen niet geïnspireerd

zijn door het algemeen belang, maar er op gericht zijn de plannen van een welbepaalde bouwpromotor en architect te dienen. Ik dien hiertegen met klem te protesteren.

U vergeet verder dat door Uw plannen tientallen mensen hun werkgelegenheid zullen verliezen".

1.15. Op 14 augustus 1997 bespreekt de Stedelijke Commissie van Advies het ontwerp bijzonder plan van aanleg en overweegt als volgt :

"(...)

Tijdens het openbaar onderzoek werden ook 1.761 bezwaren ingediend tegen het herverkavelingsproject in de Van Iseghemlaan. De voornaamste elementen van deze bezwaren worden toegelicht in de synthese die aan alle leden wordt bezorgd tijdens de vergadering.

De heer Desimpelaere vraagt of er op het te creëren plein horeca wordt gepland en of de mogelijkheid bestaat dat de huidige zaakvoerders in het nieuwe project kunnen stappen. Hij vraagt tevens naar de reactie van de betrokken personen.

De Voorzitter zegt dat het project er op gericht is de Langestraat opnieuw bruisend te maken onder meer door middel van cafés en restaurants op het centrale pleintje. De mogelijkheid om in het project te stappen bestaat zeker voor die personen die geïnteresseerd zijn. De reacties op de onteigening zijn zeer uiteenlopend.

Er werden tevens een aantal bezwaren ingediend tegen het verlagen van het aantal bouwlagen.

De heer Desimpelaere wil weten wat een bouwheer moet doen in geval hij wil aanbouwen tegen een bestaand gebouw dat meer bouwlagen telt dan dat het BPA toelaat.

De heer Decroos verwijst naar de voorschriften van het BPA die onder meer bepalen dat in dergelijke gevallen de bouwheer een afbouw moet realiseren naar de maximale bouwhoogte toe.

De heer Desimpelaere vraagt of het de bedoeling is om op langere termijn het achturenplein door te trekken.

Op basis van het BPA dat vandaag wordt besproken is dat niet het geval.

De heer Friederichs vraagt of er tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren zijn ingediend tegen de mogelijkheid dat er in het project Van Iseghemlaan een grootwarenhuis kan komen.

De heer Verhoest, die alle bezwaren heeft verzameld en gebundeld, zegt dat de bezwaren tegen het project vooral betrekking hebben op de art-deco gevels die zullen verdwijnen samen met de Fiacre en het geboortehuis van Ensor en de periode van inactiviteit die het gevolg zal zijn van de

uitvoering van de werken. Er is geen groep van mensen die specifiek bezwaar hebben ingediend tegen de mogelijke inplanting van een grootwarenhuis.

De Voorzitter verwijst naar het shoppingcentrum in Middelkerke waar zeer veel kleinere handelszaken zijn opgericht in het zog van de grootwarenhuizen.

De heer Vermeesch, Schepen, verwijst naar de Kamer van Handel en Nijverheid die in een samenkomst omtrent dit BPA geen standpunt heeft ingenomen en leidt daaruit af dat er toch een zeker begrip is voor het project dat een versterking moet vormen voor het binnenstedelijk centrum.

De heer Verhoest verwijst tevens naar de individuele bezwaren maar deze hebben enkel betrekking op de onteigening zelf.

De Voorzitter vermeldt tevens het schrijven van de Kulturele Raad omtrent dit BPA en stelt voor om deze brief bij het verslag van de vergadering te voegen.

De heer Decroos licht het onteigenings- en herverkavelingsplan toe dat bij dit BPA is gevoegd.

De leden nemen kennis van het ontwerp van proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek van het ontwerp van wijzigend BPA nr. 126 A 'Stadscentrum - Kursaal' en aanvaarden unaniem het voormelde ontwerp van wijzigend BPA met uitsluiting van het gedeelte met betrekking tot het Casino-Kursaal, doen geen uitspraak over de bezwaren met betrekking tot het Casino-Kursaal en verwerpen de overige bezwaren".

1.16. Op 29 augustus 1997 besluit de gemeenteraad de bezwaren die werden ingediend tegen de opties en voorschriften van het ontwerp van wijzigend bijzonder plan van aanleg nr. 126A Stadscentrum-Kursaal met betrekking tot het Casino-Kursaal, niet te behandelen, de bezwaren die werden ingediend tegen de overige opties en voorschriften van dit plan te verwerpen en het ontwerp van wijzigend bijzonder plan van aanleg nr. 126A, omvattende het plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan met afzonderlijke stedenbouwkundige voorschriften, een onteigeningsplan en een herverkavelingsplan, behoudens het gedeelte van het plangebied dat wordt begrensd ten westen en ten noorden door de lijn die de grens van het plan van aanleg vormt, zoals die is opgetekend in het bestemmingsplan, ten oosten door de as van de Kursaal-Oosthelling en ten zuiden door de as van de Van Iseghemlaan, het Monacoplein en de Langestraat, zoals is aangegeven op

het bijgevoegde toelichtingsplan, definitief aan te nemen, terwijl aan de Vlaamse regering wordt gevraagd dat plan goed te keuren, met uitsluiting van het gedeelte van het plangebied dat wordt begrensd ten westen en ten noorden door de lijn die de grens van het plan van aanleg vormt, zoals die is opgetekend in het bestemmingsplan, ten oosten door de as van de Kursaal-Oosthelling en ten zuiden door de as van de Van Iseghemlaan, het Monacoplein en de Langestraat, zoals is aangegeven op het hierbijgevoegde toelichtingsplan, alsmede te besluiten dat het algemeen nut de onmiddellijke inbezitneming vordert van de onroerende goederen die op de onteigeningstabel van het onteigeningsplan voorkomen, met toepassing van de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigeningen voor algemeen nut, bepaald bij de wet van 26 juli 1962.

In voornoemde beslissing wordt vooreerst verwezen naar het verslag van de vergadering van 22 augustus 1997 van de verenigde commissies, document dat in extenso opgenomen wordt. Hierin worden de ingediende bezwaren tegen het project blok - Van Iseghemlaan besproken; de gemeenteraad verwerpt de bezwaren ingediend door, onder meer, de verzoekende partijen en overweegt daarbij het volgende :

"Overwegende dat de bezwaren ingediend door mevrouw L. Piers-Goffart, de heer Dirk Vandervennet advocaat namens mevrouw L. Piers-Goffart, de Culturele Raad, de heer Karel Verbanck, de echtelingen Yvan Ghislain Reynders, de heer Yves Teughels, de nv Hongkong Garden, de heer en mevrouw Rudy De Backer-Miranda Thonnon, mevrouw Pan Shu-Hua, mevrouw An Viane, de nv Pac Man, de werknemers van de handelsuitbating Van Iseghemlaan 40, de heer Florizoone namens de cvba Sunco, de heer Eric Markey, de heer A. Vandewalle, mevrouw G. Beekman en een derde bewoner van het pand Van Iseghemlaan 40 F, mevrouw Belinda Fordham, de heer Alex Beusaert en het collectief bezwaar ingediend en ondertekend door 1743 burgers, aangeduid in het bovenvermelde verslag als bezwaren van de groep 2 onder de nummers sub A 1) tot en met A 16), waarin de geplande onteigening voor herverkaveling van de bouwblok gelegen tussen de

Langestraat, de Christinastraat, de Van Iseghemlaan en de A. Belpairestraat en de realisatie van een nieuwbouw totaalproject worden aangeklaagd om verscheidene redenen van zowel stedenbouwkundige, financiële, menselijke en architecturale aard, kunnen worden verworpen om de volgende redenen :

het bezwaar tegen de grootschalige en globale aanpak van de sanering van de beide woonblokken via één totaal project is begrijpelijk. Het pleidooi om bij voorkeur kleinschalige pandsgewijze renovatie te doen, kan worden weerlegd door te wijzen op het feit dat dit voor slechts een aantal percelen binnen de blokken wel haalbaar kan zijn. Deze werkwijze gaat evenwel niet op voor het geheel van de beide bouwblokken omwille van de ingewikkelde perceelsstructuur met heel wat smalle en ondiepe percelen. Bovendien is in dergelijke situatie het voorzien van de nodige parkeeraccommodatie een noodzaak te meer daar in deze zone reeds een grote parkeerdruk bestaat;

een grondige en definitieve sanering is alleen mogelijk door een globale aanpak via een totaal project. Hiervoor is uiteraard de verwerving van alle panden en de herverkaveling tot één lot een basisvereiste;

in veel bezwaren wordt het argument aangevoerd dat de grootschalige aanpak van de sanering alleen het particulier belang zou dienen en niet het algemeen belang, zodat verder geconcludeerd wordt dat de geplande onteigeningen niet van openbaar nut zouden zijn. Anderzijds wordt in sommige bezwaren geponeerd (cf. bezwaar A 7) dat het algemeen nut enkel gebaat zou zijn met een pandsgewijze sanering en niet met een totaalproject. Deze redenering is onjuist, omdat bij de realisatie van beide werkwijzen (zowel pandsgewijs als globaal) het particulier initiatief betrokken is en omdat de keuze tussen de beide werkwijzen louter is ingegeven op basis van technisch-stedenbouwkundige overwegingen, zoals bovenvermeld is uiteengezet;

de stelling dat de geplande onteigening niet steunt op het algemeen belang en ook niet het openbaar nut nastreeft, kan bovendien worden weerlegd door het feit dat de geplande herverkaveling tot doel heeft een ingrijpende herschikking te doen van de vele percelen met een geringe perceelsbreedte en een ongelijke of onregelmatige perceelsdiepte. Dergelijke herverkavelingsoperatie is gesteund op artikel 23 en hoofdstuk VI van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening. Aanvullend kan ook worden gesteld dat de realisatie van dit project kadert in het beleid van stadsvernieuwing van de Stad. Na de herverkaveling zal een totaalproject worden gerealiseerd dat tot doel heeft de veiligheid, de huisvesting en de stedelijke infrastructuur in dit gebied beduidend

te verbeteren en de handelsactiviteit in dit deel van het stadscentrum te versterken. Dergelijke doelstellingen streven een onmiskenbaar algemeen belang na;

om de herverkaveling en de uitvoering van het bouwproject te kunnen realiseren, is de verwerving door de Stad van alle percelen, die in deze herverkaveling zijn betrokken, noodzakelijk. Vanzelfsprekend zal de Stad de verwerving in der minne betrachten, doch in die gevallen dat het onmogelijk zou zijn een overeenkomst met de eigenaars en of de huurders te bereiken, moet de Stad de onteigening ervan kunnen doorvoeren. Het is noodzakelijk dat zij over de wettelijk vereiste onteigeningsmacht zou beschikken. Voor de financiering van de uitgaven die zijn verbonden aan de verwerving van alle bij deze herverkaveling betrokken percelen, is voldoende krediet uitgetrokken op de begroting voor 1997 van het bedrijf voor Grond en Bouwbeleid;

de bezwaren tegen het vernietigen van de art deco-gevels aan de Van Iseghemlaan, de 200 jaar-oude Fiacre en het geboortehuis van James Ensor, steunen op criteria die geen rechtstreekse stedenbouwkundige basis hebben. Zij zijn in zekere mate ook subjectief en gevoelsmatig. Deze elementen dienen te worden afgewogen tegenover de andere architecturale, stedenbouwkundige en economische belangen van een totaal project. Het behoud van de waardevolle elementen in het nieuwe project is bovendien niet verzoenbaar met de realisatie van dit totaalproject, zowel op architecturaal als op stedenbouwkundig vlak. De integratie van dergelijke oude elementen in een nieuwbouwconcept is ook op technisch gebied praktisch niet uitvoerbaar;

de realisatie van een dergelijk project zal onvermijdelijk een bepaalde termijn in beslag nemen. Het zou evenwel onverantwoord zijn dat in dit voor het toerisme en voor de handel belangrijk gedeelte van het centrum, een terrein van een dergelijke omvang voor vele jaren zou braak liggen, omdat de Stad er niet in slaagt enkele van de bebouwde percelen te verwerven en af te breken teneinde het bouwproject binnen een redelijke termijn te realiseren. Het is precies om dit te vermijden dat het vanuit zowel stedenbouwkundig als economisch en sociaal oogpunt noodzakelijk is dat de Stad gebruik kan maken van de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening voor algemeen nut in de gevallen waar een verwerving in der minne onmogelijk zou zijn. De Stad kan en zal als initiatiefnemer van het herverkavelingsproject uiteraard alle mogelijke garanties eisen inzake uitvoeringstermijn en eventuele fasering en zal ook maatregelen opleggen om de hinder naar de omgeving toe tot het strikte

minimum te beperken. Het is en blijft de betrachting van het Stadsbestuur om in het betrokken gebied een belangrijke nieuwe impuls te geven om ook de initiatieven in deze zone vanuit de private sector aan te zwengelen. In het centrum zijn reeds enkele analoge voorbeelden te vinden waarbij na de realisatie van een relatief grootschalig overheidsproject in de directe omgeving door de particuliere sector nieuwe initiatieven werden getroffen (bijvoorbeeld het project Visserkwartier en het project Achturenhuis);

de bewering dat er tijdens het openbaar onderzoek geen inzage werd gegeven van de nieuwbouwplannen met betrekking tot dit project, kan worden weerlegd door erop te wijzen dat de stedenbouwwet enkel de verplichting bevat om het bijzonder plan van aanleg met al zijn deelplannen en de voorschriften ter inzage te leggen. De tijdens de infovergadering voorgestelde ontwerpen zijn slechts een onderzoek naar de architecturale haalbaarheid en houden geenszins een definitieve keuze in en omvatten ook geen definitieve vorming van het project. Een herverkavelingsproject steunt niet noodzakelijk op een voorafgaandelijk architecturaal onderzoek. Momenteel zijn in het bestemmingsplan van het BPA slechts enkele stedenbouwkundige elementen vastgelegd, zoals o.m. de verbreding van de Van Iseghemlaan ter hoogte van de bouwblokken, de creatie van een openbaar plein aan de Langestraat met een voetgangersdoorsteek naar de Van Iseghemlaan en uiteraard de vastlegging van de maximale gabariten;

de inplanting van een grootwarenhuis aan de kant van de Van Iseghemlaan is in het bestemmingsplan stedenbouwkundig niet uitgesloten, net zoals het feit dat ook andere handels- of horecabestemmingen alsmede wonen als hoofdbestemming zijn toegelaten. Het project streeft een vermenging na van verschillende functies waaronder handel, horeca, wonen en vrije beroepen teneinde een permanente activiteit in het gebied te ontwikkelen. In de totaliteit van de te realiseren oppervlakte is de eventuele vestiging van een grootwinkelbedrijf naast een hotelketen en verscheidene horeca-uitbatingen stedenbouwkundig zeker verdedigbaar;

de opmerking dat de blok zou worden onteigend in hoofdzaak met de bedoeling om ondergrondse parkeergelegenheid voor het Casino-Kursaal te creëren, is onterecht. Zoals reeds is uiteengezet, is het vertrekpunt van deze operatie de renovatie van de buurt te realiseren aan de hand van een totaalproject met onder andere een menging van verscheidene functies. Het zou uiteraard bijzonder onverstandig zijn en zelfs stedenbouwkundig

onverantwoord om geen gebruik te maken van de gelegenheid hierbij ondergrondse parkeergelegenheid te scheppen in een zone waar een zeer hoge parkeerdruk bestaat;
de opmerking in één van de bezwaren dat er geen oplossing bestaat voor een nieuwe gedoogzone voor raamprostitutie is hier niet aan de orde. Immers de afbakening van dergelijke gedoogzones is geen zaak die in een bijzonder plan van aanleg kan worden geregeld. Gedoogzones voor raamprostitutie is een zaak van politieverordening;
wat de bouwhoogte van het nieuw project betreft, wordt aan de zijde van de Van Iseghemlaan een zekere levendigheid nagestreefd door een trapsgewijze opbouw van 6 naar 10 bouwlagen. Dit stemt overeen met een gemiddelde van 8 bouwlagen, zoals is opgetekend voor de woonzone aan de andere zijde van de Van Iseghemlaan. De trapsgewijze opbouw heeft eveneens de bedoeling de enorme hoogte van het aanpalend bestaande Europacentrumgebouw visueel af te schermen. Op deze wijze kan het onevenwicht inzake hoogtes dat een enorme schaalbreuk veroorzaakt ietwat verzacht worden;
ten slotte moeten de vragen en opmerkingen die worden gesteld inzake de hoegrootheid van de vergoedingen die bij onteigeningen worden uitgekeerd uiteraard niet geregeld worden in een bijzonder plan van aanleg en zal de voorgeschreven gerechtelijke onteigeningsprocedure moeten worden gevolgd indien geen akkoord in der minne kan worden bereikt met alle betrokken partijen (eigenaars, huurders, onderhuurders, gebruikers, enz.). Evenmin kan rekening worden gehouden met familiale en maatschappelijke problemen en sentimentele gevoelens, die op zich zekere waarheden kunnen inhouden maar die in het geval van onteigening duidelijk subjectief zijn;

...

Overwegende dat de Stedelijke Commissie van Advies inzake Ruimtelijke Ordening in de vergadering van 14 augustus 1997 unaniem heeft beslist enerzijds de bezwaren die gericht zijn tegen het gedeelte van het BPA dat betrekking heeft op het Casino-Kursaal niet te behandelen en anderzijds de verwerping van de bezwaren ingediend tegen de deelaspecten 'Project Van Iseghemlaan-Langestraat' en 'verlaging bouwhoogtes' alsmede de opties en voorschriften van het BPA, behoudens deze betreffende het Casino-Kursaal, gunstig te adviseren;

Overwegende dat in het verslag van de Verenigde Commissies uitvoerig wordt aangegeven om welke redenen de bezwaren die werden ingediend tegen het herverkavelingsproject van de panden gelegen tussen de Van Iseghemlaan, de Antoon Belpairestraat, de Langestraat en de Christinastraat en de bezwaren, die

werden ingediend tegen de verlaging van de bouwhoogtes, kunnen worden verworpen;

Overwegende dat het voor de realisatie van één van deze opties, namelijk het renovatieproject Van Iseghemlaan, Antoon Belpairestraat, Langestraat en Christinastraat, noodzakelijk is dat een herverkaveling wordt doorgevoerd, aangezien een individuele renovatie of nieuwbouw tot nog toe is uitgebleven en materieel onmogelijk is ingevolge de geringe perceelsbreedte van vele van de betrokken percelen, de ongelijke en veelal beperkte diepte ervan, waardoor een ingrijpende herschikking van de percelen wenselijk is;

Overwegende dat de realisatie van deze herverkaveling vereist dat de Stad over de wettelijk vereiste onteigeningsmacht zou beschikken teneinde alle percelen die in deze herverkaveling zijn betrokken, te kunnen verwerven; dat het immers onverantwoord zou zijn dat in dit voor het toerisme en voor de handel belangrijk gedeelte van het centrum een terrein van een dergelijke omvang voor vele jaren zou braak liggen, omdat de Stad er niet in slaagt enkele van de betrokken panden te verwerven en af te breken teneinde het bouwproject binnen een redelijke termijn te kunnen realiseren;

Overwegende dat het vanuit zowel het stedenbouwkundig als het economisch en het sociaal oogpunt noodzakelijk is dat de Stad de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening voor algemeen nut kan toepassen in de gevallen waar de verwerving in der minne onmogelijk zou zijn; dat uiteraard de onmiddellijke inbezitneming van de te onteigenen percelen onontbeerlijk is voor de Stad opdat zij over de vereiste zekerheid zowel juridisch als materieel en bouwtechnisch zou beschikken om het project tot renovatie van een dergelijke omvang te kunnen realiseren en in staat zou zijn alle vereiste maatregelen en voorbereidingen te treffen om de realisatie mogelijk te maken en de termijnen binnen dewelke het project moet worden aangevat en voltooid strikt te kunnen bepalen, opdat de hinder voor de omgeving ingevolge de uitvoering van de bouwwerken, zo kort mogelijk zou kunnen worden gehouden en zodoende tegemoet te komen aan de vrees die tot uiting wordt gebracht in de vele bezwaren die door de eigenaars en de uitbaters van handelszaken in de geplande herverkaveling werden ingediend;

Overwegende bovendien dat de realisatie van het renovatieproject in de blok Van Iseghemlaan-Langestraat ook als oogmerk heeft een multiplicerend effect tot stand te brengen, namelijk dat ook in de nabijgelegen straten van het stadscentrum door particulieren zal worden geïnvesteerd in vernieuwing van het bestaande gebouwenbestand;

Overwegende dat in het geval de realisatie van het renovatieproject te lang op zich laat wachten of

gedeeltelijk moet worden opgeschort, omdat de Stad niet alle vereiste panden heeft kunnen verwerven enerzijds dit gunstig effect niet zou worden bereikt en anderzijds de leegstand en de verkrotting die zich in de bedoelde blok steeds verder ontwikkelen zich ook zullen verspreiden naar de aangrenzende bouwblokken".

1.17. Op 16 oktober 1997 brengt de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen gunstig advies uit.

1.18. De Vlaamse minister van Cultuur, Gezin en Welzijn stuurt een brief van 24 december 1997 naar de minister van Ruimtelijke Ordening waarin hij verklaart dat de voorbereiding loopt van een lijst met voor bescherming vatbare monumenten, hierin begrepen enkele art-deco-panden in de Van Iseghemlaan. Hij verzoekt bij het vastleggen van het BPA rekening te willen houden met deze panden.

1.19. In een advies van 6 januari 1998 van de gemachtigde ambtenaar aan het hoofdbestuur wordt o.a. de aandacht gevestigd op de aantasting door het ontwerp-BPA van de waardevolle panden in de Van Iseghemlaan.

1.20. Op 23 januari 1998 besluit de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening :

"Artikel 1. Het bijgaand bijzonder plan van aanleg nr. 126A 'Stadscentrum-Kursaal' genaamd, van de stad Oostende, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, een onteigeningsplan met bijhorende onteigeningstabel en een herverkavelingsplan, wordt goedgekeurd, met uitsluiting van het gedeelte dat betrekking heeft op het Casino-Kursaal, hetwelk op het bestemmingsplan met een blauwe lijn werd omzoomd.

Art. 2. Het algemeen nut vordert de onmiddellijke inbezitneming van de onroerende goederen aangegeven op het onteigeningsplan.

Art. 3. Aan het stadsbestuur van Oostende wordt machtiging tot onteigenen verleend met mogelijke

toepassing van de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigeningen voor algemeen nut, zoals bepaald in de wet van 26 juli 1962."

Het is tegen dit besluit dat de vordering is gericht.

De bepalende overwegingen ervan luiden als volgt :

"Overwegende dat onderhavig wijzigingsplan betrekking heeft op een gedeelte van het stadscentrum van Oostende, dat palend aan de zeedijk, bebouwing bevat die naast een woonfunctie, ook belangrijke functies vervullen in de sectoren handel, toerisme, horeca, openbare dienstverlening en recreatie;

Overwegende de behoefte tot herbestemming en renovatie van het Casino-Kursaal en de noodzaak om bepaalde bouwblokken binnen het betrokken plangebied te saneren om verder verval, leegstand en verloedering van de buurt te voorkomen;

Overwegende de doelstelling van het stadsbestuur om de algemene leefbaarheid van de dichtbebouwde stadsgedeelten te verhogen;

Overwegende dat onderhavig wijzigingsplan, naast beperkte wijzigingen in functie van een actualisatie van de bestaande toestand, voorziet in een juridisch-stedenbouwkundig kader voor de realisatie van volgende opties :

- de herbestemming en mogelijke verbouwing van het Casino-Kursaal als locatie voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen, alsook voor woningbouw met een bouwhoogte tot 10 bouwlagen;
- de sanering van twee bouwblokken gelegen tussen de Van Iseghemlaan, de Christinastraat, de Langestraat en de A. Belpairestraat door afbraak van alle bestaande gebouwen en de vervanging ervan door één geïntegreerd bouwproject met een gemengde bestemming;
- de verlaging van de bouwhoogte van bepaalde bouwblokken met als doel de woonkwaliteit van de gebouwen en de leefbaarheid van het openbaar domein te verhogen;
- het inmiddels aangelegde Achturenplein wordt bestemd als openbaar domein en de inplanting van het nieuw toerismebureau en het Achturencomplex werd ingetekend;

Overwegende het ministerieel besluit van 7 augustus 1997, waarbij het Casino-Kursaal op het ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten werd geplaatst; dat de voorzieningen van onderhavig wijzigingsplan voor het Casino-Kursaal verbouwingsmogelijkheden inhouden die strijdig kunnen

zijn met de doelstelling van voormeld ministerieel besluit, dat het mede gelet op het groot aantal bezwaarschriften die tegen de voorzieningen van dit wijzigingsplan omtrent het Casino-Kursaal werden ingediend en die overigens door de gemeenteraad niet werden behandeld, het betreffend gedeelte van het wijzigingsplan niet voor goedkeuring in aanmerking komt;

Overwegende dat het overige deel van het wijzigingsplan een verantwoord stedenbouwkundig kader voorstelt, waarbinnen dit gedeelte van het stadscentrum verder kan ontwikkeld worden en bouwmogelijkheden aanreikt die verkrotting en leegstand maximaal doet vermijden;

Overwegende dat onderhavig wijzigingsplan in het kader van de reeds voormelde sanering van de twee bestaande bouwblokken tussen de Van Iseghemlaan en de Langestraat, een specifieke bestemmingszone met een gemengde bestemming voorziet, die rekening houdende met de aldaar bestaande stedenbouwkundige toestand moet worden gerealiseerd volgens één geïntegreerd geheel en volgens een representatieve en eigentijdse architectuur;

Overwegende dat het stadsbestuur er zal over waken dat de vervangende nieuwbouw met gemengde stedenlijke functies, die zal gerealiseerd worden binnen voormelde saneringszone, zal getuigen van een hoogwaardige stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit, zodat het nieuwbouwcomplex een waardevolle inbreng kan betekenen in het aldaar bestaande stedelijk weefsel en dit zowel wat functie als wat architectuur betreft;

Overwegende dat het voormelde totaal architectuur project maar kan verwezenlijkt worden na herverkaveling van alle 37 private panden en van de tussenliggende strook openbaar domein tot één perceel en na grondverwerving van alle thans nog private eigendommen; dat om voormelde operatie te kunnen doorvoeren aan onderhavig wijzigingsplan een herverkavelings- en onteigeningsplan werd gekoppeld;

Overwegende dat de grondverwerving, de afbraak van de panden en de realisatie van het voormeld bedoelde nieuwbouwproject onvermijdelijk een bepaalde tijd in beslag zal nemen; dat het evenwel voor het toerisme, de handel en het wonen in dit stadsgedeelte onverantwoord zou zijn dat een terrein van een dergelijke omvang vele jaren braak zou liggen en/of zou verkommeren; dat het daarom noodzakelijk is dat aan de onteigenende instantie, voor het geval dat een verwerving in der minne onmogelijk blijkt, de mogelijkheid wordt geboden toepassing te maken van de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigeningen voor algemeen nut;

Overwegende dat stedenbouwkundige maatregelen die getroffen worden in het kader van de bestrijding van de leegstand en de verkrotting, alsmede deze die

nodig zijn ter verbetering van de algemene leefbaarheid van stadswijken en voor de inrichting en verfraaiing van het openbaar domein, als werken van algemeen belang en openbaar nut kunnen beschouwd worden;

Overwegende dat de voorzieningen van het bestemmingsplan en de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften geen onverenigbaarheden inhouden met de woongebiedsbestemming van het gewestplan; dat ze werden afgestemd op de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied en voldoen aan actuele stedenbouwkundige noden; dat de ordeningsmaatregelen voorzien in dit wijzigingsplan kunnen bijdragen tot een rationele aanleg van het betreffende deel van het stadscentrum";

Over de ontvankelijkheid van de vordering.

2.1.1. Overwegende dat de verwerende partijen opwerpen dat de vordering niet ontvankelijk is, minstens wat de eerste en tweede verzoekende partij betreft, omdat deze reeds voordien een vordering tot schorsing en vernietiging hadden ingesteld tegen het thans bestreden besluit, waarvan zij afstand hebben gedaan, en dat die afstand pas werd toegewezen nadat zij de onderhavige vordering hadden ingesteld; dat zij voorts betogen dat, voor zover de vordering ingesteld namens de derde verzoekende partij ontvankelijk wordt geacht, de voorwaarde van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel uiteraard enkel kan worden beoordeeld wat die verzoekende partij betreft;

2.1.2.1. Overwegende dat zowel de eerste als de tweede verzoekende partij voordien reeds met een collectief verzoekschrift een vordering tot schorsing en tot vernietiging hadden ingesteld (zaak A. 77.930/XII-1210); dat, aangezien het verschuldigde zegelrecht slechts eenmaal werd gekweten, de vorderingen enkel op naam van de eerste verzoekende partij, Rudy DE BACKER op de rol werden gebracht; dat ofschoon beide verzoekers nadien afstand hebben gedaan, de afstand van die vroegere vorderingen, bij het arrest nr. 77.284, van 1

december 1998, ook enkel werd toegewezen op naam van de voornoemde eerste verzoekende partij; dat die vaststelling echter bezwaarlijk een rol kan spelen bij het beantwoorden van de vraag of de huidige eerste en tweede verzoekende partij opnieuw een vordering met hetzelfde voorwerp kunnen instellen;

2.1.2.2. Overwegende dat zoals de Raad van State reeds heeft geoordeeld in zijn arrest nr. 51.155, Schollaert, van 17 januari 1995, het enkele feit dat een verzoekende partij reeds een vordering tot schorsing heeft ingesteld haar niet belet een tweede vordering met die strekking in te stellen, voor zover althans niets in het dictum of in de onverbreekelijke met dat dictum verbonden motieven van het arrest waarbij de vorige vordering werd verworpen, de ontvankelijkheid van de tweede vordering in de weg staat; dat die redenering uiteraard ook opgaat voor een arrest waarin de onvoorwaardelijke afstand van de vorige vordering werd toegewezen; dat de vraag of niets in het dictum of in de onverbreekelijke met dat dictum verbonden motieven van het arrest waarbij de vorige vordering werd verworpen, de ontvankelijkheid van de tweede vordering in de weg staat, dient te worden beoordeeld op het ogenblik waarop over de tweede vordering uitspraak wordt gedaan; dat de vraag of die tweede vordering reeds kon worden ingesteld vooraleer de Raad van State over de afstand van de eerste vordering uitspraak had gedaan, dan ook irrelevant is; dat de ijver van de huidige eerste en tweede verzoekende partij om zonder tijdverlies hun eerste vordering in te stellen, zodat zij nog voor het einde van de beroepstermijn een tweede vordering konden instellen toen hen, wellicht door de nota van de verwerende partij, duidelijk was geworden dat hun eerste weinig kans op slagen bood, niet tegen hen kan worden uitgespeeld; dat het dictum of de onverbreekelijke met dat dictum verbonden motieven van het arrest nr. 77.284 de eerste en tweede verzoekende partijen niet beletten een

tweede vordering tegen het ministerieel besluit van 23 januari 1998 in te stellen; dat, meer bepaald, in dat arrest geen uitspraak werd gedaan noch gedaan diende te worden over de ernst van de ook nu aangevoerde middelen en het moeilijk te herstellen ernstig nadeel; dat in de huidige stand van de rechtspleging de exceptie moet worden afgewezen;

2.2. Overwegende dat de verzoekende partijen hun belang situeren binnen een bepaalde sector van het bestreden BPA nr 126 A, inzonderheid de huizenblokken begrensd door de Van Iseghemlaan, de Christinastraat en de Belpairestraat, met betrekking waarvan dat BPA voorziet in een herverkavelingsplan en een onteigening; dat deze sector afscheidbaar is van de rest van het bestreden BPA, zodat de vordering tot dat onderdeel ervan beperkt dient te worden;

Over de gegrondheid van de vordering.

3. 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;

3.1. Overwegende dat de verzoekende partijen onder meer een tweede middel aanvoeren

"genomen uit de schending van artikel 14, 1°, 2° en 4°, en artikel 41, voorlaatste lid juncto artikel 19, vijfde, zesde en zevende lid van de voor het Vlaams Gewest gecoördineerde stedenbouwwet, uit de schending van het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de gecoördineerde Grondwet, en uit de schending van het redelijkheids-, het continuïteits- en het proportionaliteitsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Doordat het bestreden besluit een bijzonder plan van aanleg nr. 126 A 'Stadscentrum-Kursaal' van de stad Oostende goedkeurt, waarin voor twee volledige bouwblokken en voor de eigendommen van beroepers een nieuwe 'zone met gemengde bestemming' wordt gecreëerd, die luidens de motivering van het besluit zal worden ingevuld met een nieuwbouwproject na 'sanering' van de betrokken wijk.

En doordat de gemeenteraad van Oostende op 29 augustus 1997 heeft beraadslaagd over de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren, en de wijziging met betrekking tot het project en de situatie van verzoekers heeft gemotiveerd door te verwijzen naar de noodzaak van een globale aanpak en een sanering van de bestaande toestand, en de algemene beleidsdoelstellingen van de bestrijding van leegstand en verkrotting, de verbetering van de leefbaarheid van de wijk, en de inrichting en verfraaiing van het openbaar domein";

dat zij het tweede onderdeel van dat middel als volgt formuleren :

"Terwijl, tweede onderdeel, omtrent de herziening van een bijzonder plan van aanleg een openbaar onderzoek dient gehouden te worden, gedurende hetwelk de belanghebbenden bezwaren kunnen indienen, die behandeld dienen te worden door de gemeentelijke commissie van advies en de gemeenteraad (zie de artikelen 41, voorlaatste lid juncto artikel 19, vijfde, zesde en zevende lid van de voor het Vlaams Gewest gecoördineerde stedenbouwwet).

En terwijl verzoekers in casu op 11 augustus 1997 hun bezwaren hebben ingediend, waarin zij hebben gewezen op het gebrek aan openbaar nut van de voorziene operaties, het verdwijnen van een aantal waardevolle gevels en gebouwen, en hun persoonlijke situatie, en waarin zij twijfels uitten over de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het project.

En terwijl het alternatief, opgemaakt door een groep architecten, en het massale protest van de bewoners gedurende het openbaar onderzoek en in de pers, evenvele elementen vormen waarmee het bestuur rekening dient te houden bij het nemen van een beslissing.

En terwijl de motivering ter verwerping van deze bezwaren, door te verwijzen naar de noodzaak van een globale aanpak en een sanering van de bestaande toestand, en de algemene beleidsdoelstellingen van de bestrijding van leefstand en verkrotting, de verbetering van de leefbaarheid van de wijk, en de inrichting en verfraaiing van het openbaar domein, niet afdoende is, en verzoekers geen antwoord verschaft op de vraag waarom hun bezwaren met betrekking tot onder meer het gebrek aan onderzoek van alternatieven en met betrekking tot hun persoonlijke situatie afgewezen worden";

Overwegende dat de verzoekende partijen een derde middel aanvoeren

"genomen uit de schending van artikel 19, zesde lid van de voor het Vlaams Gewest gecoördineerde stedenbouwwet, en uit de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Doordat het openbaar onderzoek omtrent het voolopig aangenomen ontwerp van bijzonder plan van aanleg, gedurende hetwelk ook verzoekers bezwaar hebben ingediend, liep van 10 juli 1997 tot en met 13 augustus 1997.

En doordat de gemeentelijke commissie van advies van de stad Oostende reeds op 14 augustus 1997, daags na het afsluiten van het openbaar onderzoek, over het dossier vergaderde en een advies verstrekte, daarbij uitdrukkelijk de bezwaren verwerpend.

Terwijl artikel 19, zesde lid van de voor het Vlaams Gewest gecoördineerde stedenbouwwet voorschrijft dat bedoelde commissie een advies verleent binnen de zestig dagen na ontvangst van het dossier.

En terwijl de commissie in casu dus niet enkel binnen deze termijn, maar nog dezelfde dag van ontvangst van het dossier heeft beraadslaagd en een advies heeft uitgebracht.

En terwijl zich in dit dossier dus onder meer bezwaren afkomstig van 15.608 personen bevonden, en de commissie binnen het bestek van anderhalf uur nog advies verstrekke over vier andere BPA's.

En terwijl de gemeentelijke commissie van advies in de gegeven omstandigheden bezwaarlijk met voldoende kennis van zaken een gefundeerd advies kon uitbrengen, gezien het redelijkerwijze onmogelijk is om dergelijk omvangrijk dossier dat men pas dezelfde dag ontvangt met de vereiste zorgvuldigheid voor te bereiden en door te nemen, en reeds een advies te verlenen, daarbij stellend dat de ingediende bezwaren verworpen worden";

3.1.1. Overwegende dat de verwerende partijen op het tweede onderdeel van het eerste middel antwoorden met een verwijzing naar het gemeenteraadsbesluit van 29 augustus 1997, naar luid waarvan kleinschalige en pandsgewijze renovatie slechts mogelijk is voor enkele percelen, welke werkwijze niet opgaat voor het geheel van de beide bouwblokken, omwille van de ingewikkelde perceelsstructuur, met smalle en ondiepe percelen, terwijl ook de parkeeraccomodatatie moet worden herzien; dat volgens hen de kritiek volgens welke door de grootschalige aanpak alleen een particulier belang en niet het openbaar belang wordt gediend, weersproken wordt doordat zowel bij een pandsgewijze als bij een globale aanpak het particulier initiatief betrokken is en de keuze tussen de beide werkwijzen louter ingegeven is op technisch-stedenbouwkundige overwegingen;

3.1.2. Overwegende dat de verwerende partijen op het derde middel antwoorden dat, zoals uit haar verslag blijkt, de commissie van advies alle ingediende bezwaren ter beschikking had, dat de bewering als zou zij gelet op de korte termijn waarbinnen zij haar advies

verstrekke niet met kennis van zaken hebben kunnen oordelen gratis is en de verzoekende partijen niet aantonen hoe dat naar hun mening gebrekkige advies de beslissing van de gemeenteraad en het bestreden ministerieel besluit zou kunnen hebben geïnterveerd;

3.2. Overwegende dat zowel het tweede onderdeel van het tweede middel als het derde middel betrekking hebben op de manier waarop de bezwaren van de verzoekende partijen werden behandeld;

3.2.1. Overwegende dat de verzoekende partijen in het tweede onderdeel van hun tweede middel vooral aanvoeren dat de bezwaren welke zij hebben ingediend met brieven van 11 augustus 1997, onvoldoende werden weerlegd;

3.2.2. Overwegende dat het recht om bezwaren in te dienen voor de overheid aan wie zij zijn gericht - in casu de gemeenteraad - de verplichting meebrengt de regelmatigheid en de gegrondheid van de ingediende bezwaarschriften te onderzoeken; dat ter zake de bezwaren die eerste twee verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek ingediend hadden, betrekking hadden op de omstandigheid dat het algemeen belang niet gediend kan zijn door het vernietigen van cultuur-historisch patrimonium, dat dit algemeen belang enkel gediend is door het pandsgewijs saneren, dat het project een verdere verkrotting en het verdwijnen van de handel in de hand zal werken, dat in de plaats van het bestaande wordt voorzien in een groots project, gericht op de belangen van een welbepaalde promotor en architect, wat strijdig is met het algemeen belang, terwijl bovendien Oostende geen nood heeft aan nieuwe appartementen en commerciële centra; dat de bezwaren die de derde verzoekende partij deed gelden tijdens het openbaar onderzoek, handelden over het feit dat het project strijdig is met het algemeen belang : tijdens de

realisatie zal het project zorgen voor verdere verkrotting en het doen verdwijnen van de aanwezige handel; dat voorts dezelfde bezwaren werden geuit als die van de eerste twee verzoekende partijen; dat de derde verzoekende partij voorts wees op het feit dat tientallen mensen hun werkgelegenheid zullen verliezen door het project;

3.2.3. Overwegende dat de aangepaste memorie van toelichting werd opgesteld op 6 augustus 1997, dit is vóór het indienen van de bezwaren van verzoekers; dat op 14 augustus 1997 - dit is daags na het sluiten van het openbaar onderzoek - de stedelijke commissie van advies vergaderde; dat in haar advies wordt gesteld dat de individuele bezwaren enkel betrekking hebben op de onteigening zelf en dat de bezwaren vooral betrekking hebben op de art-deco gevels, de Fiacre en het Ensorgeboortehuis die zullen verdwijnen en op de periode van inactiviteit als gevolg van de werken; dat derhalve in dat advies geen specifieke motivering wordt gegeven voor het verwerpen van de bezwaren;

3.2.4. Overwegende dat in de beslissing van de gemeenteraad van 29 augustus 1997, waarbij het BPA definitief wordt aangenomen, het bezwaar van de verzoekende partijen als zou wat in de plaats zal komen van het bestaande allerminst het algemeen belang dient, en waarbij zij verwijzen naar een mega-project dat hun belangen zal verdrijven, welk project de reden is van het BPA en de weigering tot het pandsgewijs saneren van het woonblok, weerlegd wordt door te stellen dat het particulier initiatief ook bij het globale project betrokken zal worden en dat de werkwijze van een globaal project, in plaats van pandsgewijze sanering, "louter ingegeven (is) op basis van technisch-stedenbouwkundige overwegingen" namelijk, renovatie voor een aantal percelen gaat niet op omwille van het smal en ondiep

karakter enerzijds, en pandsgewijze renovatie zorgt niet voor de nodige parkeeraccomodatie;

3.2.5. Overwegende dat deze weerlegging niet afdoende blijkt in de mate dat ze niet duidelijk maakt waarom het ganse blok, dus alle percelen, ook die waarvoor renovatie stedenbouwkundig wel mogelijk is, slechts middels een totaal project gesaneerd kan worden, project dat op zich ook via particulier initiatief gerealiseerd zal worden; dat, vooral, bedoeld nieuw project op geen enkel moment concreet belicht wordt; dat, bijvoorbeeld, niet concreet wordt aangegeven hoe het gebrek aan parkeerplaatsen zal worden verholpen; dat bijgevolg de verwijzing naar één groot project, te realiseren middels het onteigenings- en herverkavelingsplan, als verantwoording voor de weerlegging van de bezwaren ontoereikend lijkt; dat het tweede middel in die mate ernstig is;

3.2.6. Overwegende dat in hun derde middel de verzoekende partijen onder andere stellen dat de gemeentelijke commissie van advies zich onmogelijk van de haar door het decreet voorgeschreven taak kan hebben gekweten;

3.2.7. Overwegende dat artikel 19, zesde lid, van het decreet Ruimtelijke Ordening als volgt luidt :

"Het ontwerp-plan wordt samen met de bezwaren, de opmerkingen en het proces-verbaal van sluiting van het onderzoek voorgelegd aan de bevoegde Commissie van advies; deze geeft haar advies binnen zestig dagen na ontvangst van het dossier, bij gebreke waarvan haar advies geacht wordt gunstig te zijn";

3.2.8. Overwegende dat met de verzoekende partijen vastgesteld dient te worden dat de stedelijke commissie in casu bezwaarlijk de haar decretaal toegewezen opdracht naar behoren vervuld kan hebben; dat, immers, daags na het afsluiten van het openbaar onderzoek in

anderhalf uur vier ontwerp-BPA's werden besproken, inclusief de ingediende bezwaren; dat de neerslag van de bespreking binnen de commissie blijk gaf van een weinig ernstige handelwijze; dat zelfs vermoed zou kunnen worden dat een synthese, m.a.w. de voornaamste elementen van de bezwaren, blijkbaar tijdens de vergadering zelf aan de leden werd bezorgd; dat de stelling in het verslag dat de individuele bezwaren enkel betrekking hebben op de onteigening zelf bovendien onjuist is; dat, zoals gezegd bij het tweede middel, de verzoekende partijen doelen op de nieuwe bestemming die het hele blok zal krijgen; dat de bezwaren tenslotte verworpen worden zonder enige nadere motivering;

3.2.9. Overwegende dat de opwerping van de tweede verwerende partij, als zouden de verzoekende partijen niet aantonen dat het zogenaamd gebrekkig advies een invloed heeft gehad op het besluit, niet terzake doet; dat de opdracht welke de commissie ten aanzien van het ontwerp dient te vervullen, fundamenteel is; dat de commissie als opdracht heeft de beslissende overheden ten gronde te informeren door o.a. de ingediende bezwaren te bespreken; dat de verzoekende partijen trouwens aanvoeren dat de door hen ingediende bezwaren onvoldoende werden beantwoord; dat een onzorgvuldig handelen inzake de adviesverlening -een voorafgaande handeling- aldus de regelmatigheid van het bestreden besluit -de eindbeslissing- aantast; dat, aannemen wat de tweede verwerende partij ter zake stelt er op neer zou komen dat de afwezigheid van advies evenmin een invloed heeft gehad op de besluitvorming; dat het derde middel in die mate ernstig is;

3.3. Overwegende dat, wat het risico van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, de eerste en tweede verzoekende partij aanvoeren dat zij met hun drie kinderen het pand met huisnummer 40 bewonen, boven het lunapark uitgebaat door de derde verzoekende partij

en dat zij ook eigenaars zijn van een ander pand met huisnummer 40 C, dat zij plannen hebben om de tussenliggende en leegstaande huizen aan te kopen en te renoveren; dat die plannen worden doorkruist door het project dat de stad Oostende wil verwezenlijken; dat de verzoekende partijen ook verwijzen naar de eigen charme van de wijk, het plan om verscheidene af te breken panden als monument te laten rangschikken, de vaststelling dat andere soortgelijke projecten een flop geworden zijn; dat zij het verband beklemtonen tussen het nadeel en de diverse aangeklaagde onwettigheden, waarmee zij meer bepaald doelen op hun kritiek dat aan het bestreden project geen doelstelling van algemeen nut ten grondslag ligt; dat zij daarbij ook opmerken dat het onteigeningsbesluit louter tot doel heeft de eigenaars onder druk te zetten en aldus tot een lagere verwervingsprijs te komen; dat zij besluiten dat zij door het bestreden besluit als het ware worden "bevroren" in hun huidige situatie, hetgeen volgens de rechtspraak van de Raad van State op zich een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan vormen, terwijl meer bepaald de derde verzoekende partij in haar bestaan zelf bedreigd is, aangezien "het bijzonder plan van aanleg precies op de hoek van de Van Iseghemlaan en de Christinastraat tot tien verdiepingen voorziet, en de eerste maquette die van het project is voorgesteld, wijzen erop dat op deze plaats alleszins nieuwbouw moet komen, en dat het huidige gebouw, met op het gelijkvloers het luna-park dat de derde verzoekende partij uitbaat, ten dode opgeschreven is";

3.3.1. Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat het de Raad van State niet toekomt te oordelen hoe het algemeen belang het best wordt behartigd, zodat de argumentatie van de verzoekende partijen aangaande het nut van het project tegenover het behoud van de bestaande gebouwen niet relevant is; dat aangaande het verwijt dat met het bestreden besluit

gepoogd wordt de prijs te drukken, die partij antwoordt dat eerst een poging tot minnelijke aankoop zal worden gedaan en dat voor het overige het aangevoerde nadeel niet rechtstreeks uit de bestreden beslissing zelf voortvloeit; dat wat de nadelen voortvloeiend uit de onteigening zelf betreft, de tweede verwerende partij de aandacht vestigt op de rechtspraak van de Raad van State en van het Arbitragehof luidens welke die nadelen nog kunnen worden opgevangen door het vonnis van de vrederechter; dat wat meer bepaald de derde verzoekende partij betreft, voorts betoogd wordt dat ook deze voorafgaand vergoed zal worden en niets haar belet haar inrichting op een andere vestigingsplaats te exploiteren;

3.3.2. Overwegende dat de eerste verwerende partij betoogt dat de uiteenzetting van de verzoekende partijen betreffende het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet voldoende concreet is uitgewerkt om te voldoen aan het vereiste van artikel 17, § 3, tweede lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State en van artikel 8, tweede lid, 5°, van het procedurereglement van 5 december 1991; dat volgens haar voorts de verzoekende partijen, waar zij verwijzen naar recente verbouwings- en renovatiewerken, enkel een niet moeilijk te herstellen financieel nadeel aanvoeren, en niet bewijzen dat het te onteigenen goed voor hen meer dan een financiële waarde heeft, welke door de te verlenen schadevergoeding kan worden hersteld; dat zij eveneens verwijst naar de door de tweede verwerende partij ingeroepen rechtspraak van de Raad van State en van het Arbitragehof;

3.3.3. Overwegende dat, in tegenstelling met wat de verwerende partijen betogen, de verzoekende partijen zich niet beperken tot het opsommen van nadelen welke zullen ontstaan naar aanleiding van het verlies van hun eigendomsrecht zelf; dat vooreerst moet worden

beklemtoond dat de aangevoerde nadelen niet enkel verband houden met de machtiging tot onteigening, maar ook met andere onderdelen van het BPA, zoals het bestemmingsplan en het herverkavelingsplan, met betrekking waarvan er geen vrederechter is om een wettigheidscontrole uit te voeren welke als gelijkwaardig zou moeten worden beschouwd met die van de Raad van State; dat wat dat betreft het niet louter gaat om het stellen van verzoekers' visie en eventueel die van de Raad van State inzake het algemeen belang tegenover die van het bestuur, maar om het verlies van hun vertrouwde en door hen gewaardeerde woon- en werkomgeving; dat daarbij niet ter zake dient dat zij slechts hun persoonlijk belang en voordeel onder ogen nemen : het volstaat dat het verlies ervan voor hen als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan worden beschouwd, op voorwaarde dat tenminste één middel ernstig is; dat onder meer de overwegingen van het bestreden besluit luidens welke de sanering van de twee bouwblokken zal worden gerealiseerd "door afbraak van alle bestaande gebouwen en de vervanging ervan door één geïntegreerd bouwproject met een gemengde bestemming" en de betrokken specifieke bestemmingszone "moet worden gerealiseerd volgens één geïntegreerd geheel en volgens een representatieve en eigentijdse architectuur", alsmede het aanvullend voorschrift C5 van het bestemmingsplan, genoegzaam laat blijken dat de geplande bestemming volstrekt niet meer zal gelijken op de omgeving waarin de verzoekende partijen thans wonen en hun broodwinning -de handelsbedrijvigheid van de derde verzoekende partij- hebben;

3.3.4. Overwegende dat, wat betreft het verlies van hun eigendom zelf, voor de eerste en de tweede verzoekende partij het vooruitzicht om binnen onbepaalde tijd het genot van hun gezinswoning te verliezen, na daaraan een aantal renovatiewerken te hebben uitgevoerd, met al de onzekerheid voor verdere aanpassing in de

toekomst welke dat meebrengt, als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan worden beschouwd; dat die verzoekende partijen, doordat zij in de onmiddellijke nabijheid een tweede pand hebben aangekocht, kunnen worden verondersteld relatief concrete plannen te hebben voor de toekomst, welke inderdaad door het bestreden besluit worden doorkruist; dat de derde verzoekende partij haar handelsbedrijvigheid naar elders zal moeten overplaatsen, waarbij het zeer de vraag is of zij snel een gelijkaardige ruimte in een gelijkaardige buurt zal vinden, zodat het redelijk is aan te nemen dat zij in haar bestaan zelf bedreigd wordt; dat dan ook moeilijk kan worden beweerd, enerzijds, dat bijzonderlijk het nadeel van de derde verzoekende partij pas zal worden gerealiseerd op het ogenblik dat haar de dagvaarding tot onteigening haar wordt betekend, en anderzijds dat zij haar bedrijvigheid elders kan voorzetten, als zij pas dan naar een andere vestigingsplaats moet gaan zoeken;

3.4. Overwegende zodoende dat aan de twee cumulatieve voorwaarden tot schorsing is voldaan, althans binnen de perken van het belang van de verzoekende partijen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit genomen op 23 januari 1998 door de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening, houdende goedkeuring van het bijzonder plan van aanleg nr. 126 A "Stadscentrum-Kursaal" van de stad Oostende en waarbij machtiging tot onteigening wordt verleend, voor zover dat besluit betrekking heeft op het gedeelte van dat BPA dat als voorwerp heeft de huizenblokken begrensd door de Van Iseghemlaan, de Christinastraat en de Belpairestraat.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt voor het overige verworpen.

Artikel 3.

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

Artikel 4.

Dit arrest zal in het Belgisch Staatsblad worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het geschorste besluit.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op twee februari 1900 negenennegentig,
door :

de H.	J. DE BRABANDERE,	kamervoorzitter,
Mevr.	S. DOMS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

J. DE BRABANDERE.