

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 78.882 van 23 februari 1999
in de zaak A. 79.364/X-8274.**

In zake : de n.v. DECASCOOP,
die woonplaats kiest bij
Advocaat C. BEVERNAGE,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Brederodestraat 13

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

tussenkomen partij :

de stad GENT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat T. BALTHAZAR,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Onderbergen 57.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat de
n.v. DECASCOOP op 14 juli 1998 heeft ingediend om de
schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het
besluit van 15 mei 1998 van de Vlaamse minister van
Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening,
houdende vernietiging van het besluit van 26 maart 1998
van het college van burgemeester en schepenen van de
stad Gent waarbij haar de bouwvergunning werd afgegeven
voor "het herwaarden van een bioscoopcomplex na het
slopen van 7 woningen, een opslagruimte en de inkompar-
tij van het complex", gelegen te Gent, Ter Platen 12
(5 t.e.m. 12), kadastraal bekend sectie D, nrs. 2734 f2,
n, g2, h2, k2, L2, m2, n2 en z;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 14 oktober 1998 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 4 november 1998;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaten C. BEVERNAGE en F. VAN NUFFEL, die verschijnen voor de verzoekende partij, van Advocaat P. AERTS, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat S. VAN HECKE die, loco Advocaat T. BALTHAZAR verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord Adjunct-auditeur P. BARRA, daartoe gemachtigd bij beslissing van de Auditeur-generaal van 11 december 1997, in zijn eensluidend advies, behoudens wat betreft de tussenkomst van de stad GENT;

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

Overwegende dat de stad GENT met een verzoekschrift van 11 september 1998 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat de n.v. DECASCOOP op 30 januari 1998 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een bouwaanvraag heeft ingediend strekkende tot het "herwaarderen van een bioscoopcomplex na het slopen van 7 woningen en 1 opslagruimte" op een perceel gelegen te Gent, Ter Platen 12, kadastraal bekend sectie D, nrs. 2734 f2, n, g2, h2, k2, l2, m2, n2 en z; dat het bouwperceel volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen is in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde; dat het eveneens gelegen is binnen het gebied van het bij ministerieel besluit van 9 juni 1995 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 122/1 "Binnenstad - deel Muinkpark", deels in een zone G1 voor gemeenschapsuitrusting, deels in een zone B2 voor woningen; dat de voorgenomen bouwwerken bestaan uit het herinrichten van de bestaande zalen en het bouwen van twee nieuwe zalen, waarbij de totale capaciteit van 3.600 zitplaatsen volgens een bijgevoegde nota ongewijzigd zou blijven, en het vernieuwen en uitbreiden van de hoofdinkom, na afbraak van de bestaande inkom en van een huizenrij bestaande uit zeven leegstaande woningen en een stapelplaats; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 26 maart 1998 de bouwvergunning heeft verleend; dat de gemachtigde ambtenaar bij besluit van 10 april 1998 deze bouwvergunning heeft geschorst om reden dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen met voornoemd bijzonder plan van aanleg niet in overeenstemming is op volgende punten :

"De nieuwbouw ligt gedeeltelijk in zone BB2; de hoofdbestemming hiervan is wonen, gemeenschapsuitrustingen op stedelijk niveau zijn toegelaten. De hoofdbestemming wonen wordt hier volledig uitgesloten wat niet in overeenstemming is met de bepalingen van het B.P.A.

De voorziene functie te beschouwen als gemeenschapsuitrusting op stedelijk niveau is niet

toegelaten in de tuinstrook bij zone BB2. Het project neemt de gehele strook in, afgebakend in het B.P.A.";

dat het college van burgemeester en schepenen op 27 april 1998 een beslissing tot "handhaving van de bouwvergunning" heeft genomen; dat de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening bij het bestreden besluit van 15 mei 1998 voornoemde bouwvergunning van 26 maart 1998 heeft vernietigd wegens het ontbreken van een volgens dit besluit vereist milieueffectenrapport;

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 akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, de verzoekende partij laat gelden wat volgt :

"1. Het schorsingsarrest van Uw Raad plaatst de partijen (voorlopig) terug in de toestand die heerste vóór het bestreden besluit. De tegenpartij krijgt derhalve nogmaals de mogelijkheid om zich uit te spreken over de schorsing van de bouwvergunning die door de stad Gent werd afgeleverd. Behoudens wanneer de tegenpartij de vergunning opnieuw zou vernietigen -doch verzoekende partij ziet niet in op welke grond dit zou geschieden- zal de bouwvergunning uitvoerbaar worden veertig dagen te rekenen vanaf de betekening van het schorsingsarrest.

Indien de tenuitvoerlegging van de bestreden akte niet geschorst wordt in afwachting van de uitspraak van Uw Raad over het vernietigingsberoep, wordt aan verzoekster elke mogelijkheid ontnomen om op relatief korte termijn over een uitvoerbare bouwvergunning te beschikken. Deze toestand houdt voor de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in, zoals hierna zal worden uiteengezet.

2. Het project van de verfraaiing van de Decascoop is noodzakelijk voor de reputatie van het bioscoop-complex.

In oktober 1998 zal het 25ste Internationaal Filmfestival, de jubileum-uitgave van 's lands belangrijkste filmfestival, opnieuw plaatsvinden in de verouderde Decascoop, gelegen naast een partij krotwoningen. De n.v. DECASCOOP, als gastheer van dit festival, zal de talrijke internationale gasten uit de bioscoopnijverheid niet in een prachtig vernieuwd complex kunnen verwelkomen. Haar reputatie als baanbreker in de bouw van bioscoopcomplexen dreigt aldus een stevige deuk te krijgen, zeker wanneer men de Decascoop zal vergelijken met de later gebouwde Kinopolis te Brussel en Metropolis te Antwerpen.

Onlangs heeft de n.v. DECASCOOP een 'presentation sponsoring' akkoord ondertekend met het Internationaal Filmfestival van Vlaanderen voor een termijn van drie jaar. Het is de bedoeling om de Decascoop te Gent voor te stellen als een toonaangevend voorbeeld van de innovatieve bioscooparchitectuur die de Kinopolis-groep kenmerkt. Het bestreden besluit onttrekt aan de n.v. DECASCOOP deze intentie; de schijnwerpers van het filmfestival zullen de komende drie jaren gericht zijn op een achterhaalde infrastructuur.

De Kinopolis-groep legt aan de n.v. DECASCOOP kwaliteitsnormen op die aldus niet tijdig gehaald kunnen worden. De enorme vertraging die het opwaarderingsproject oploopt, zal leiden tot een belangrijk imagoverlies binnen de groep. Als internationale bioscoopontwikkelaar in volle expansie, kan de Kinopolis-groep zich niet blijven veroorloven om een verouderd complex als de Decascoop te behouden.

Daarnaast brengt elke vertraging in de realisatie van de herwaardering van het verouderde complex het risico mee dat de marktpositie van de Decascoop in het Gentse wordt aangetast. Een concurrent kan van deze situatie gebruik maken om -op relatief korte tijd- een bioscoopcomplex te bouwen dat wel beantwoordt aan de verwachtingen van het huidige publiek en aldus de plaats van de Decascoop als belangrijkste filmcomplex van Gent en omstreken inneemt.

De uitbating van de Decascoop te Gent is veruit de belangrijkste activiteit van de n.v. DECASCOOP. Het verlies aan reputatie van de Decascoop, zowel bij het grote publiek als bij de bioscoopnijverheid, belangt dan ook onmiddellijk de vennootschap aan die de uitbater is van het complex.

3. De verdere verkrotting van de aanpalende woningen zal de n.v. DECASCOOP verplichten volstrekt nutteloze instandhoudingswerken te verrichten. Na verloop van enige tijd, ontstaat er immers instortingsgevaar, met alle risico's vandien";

Overwegende dat de verwerende partij
antwoordt :

"Verzoekende partij verwijst naar het komende 25ste Internationaal Filmfestival, gehouden in oktober 1998, voorhoudende dat het project van verfraaien van de Decascoop noodzakelijk is voor de reputatie van het bioscoopcomplex.

Mede gezien verzoekende partij met het indienen van het verzoekschrift tot schorsing op het einde van de termijn van 60 dagen reeds twee maand heeft 'verloren' en een eventueel schorsings- en of vernietigingsarrest aan verzoekende partij geen enkele zekerheid biedt voor het bekomen van de vergunning - het schorsingsbesluit van de Gemachtigde Ambtenaar is immers gesteund op een strijdigheid met het geldende BPA nr. 122/1 'Binnenstad - deel Muinkpark' -, kan verzoekende partij niet ernstig voorhouden dat de beoogde verfraaiingswerken reeds tegen het komende Internationaal Filmfestival van oktober 1998 zouden zijn uitgevoerd. Het eventuele nadeel -inzoverre niet zelf aan verzoekende partij te wijten- kan derhalve niet door een eventuele schorsing worden tenietgedaan.

Ook de verwijzing naar akkoorden of overeenkomsten m.b.t. het Internationaal Filmfestival voor de komende jaren is niet irrelevant, aangezien eventuele engagementen van verzoekende partij geenszins afbreuk kunnen doen aan de stedenbouwkundige verplichtingen en reglementeringen. Dit geldt eveneens voor de beweerde opgelegde kwaliteitsnormen binnen de Kinopolisgroep, waarvan trouwens geen enkel bewijs wordt geleverd.

De bewering dat 'elke vertraging in de realisatie van de herwaardering van het verouderde complex het risico meebrengt dat de marktpositie van de Decascoop in het Gentse wordt aangetast en een concurrent van deze situatie gebruik zou kunnen maken om een bioscoopcomplex te bouwen en aldus de plaats van de Decascoop als belangrijkste filmcomplex van Gent en omstreken in te nemen' is niet alleen louter hypothetisch en door niets bewezen, bovendien is het niet aangetoond dat dit enkel afhangt van 'architecturale aanpassingen'.

Een economisch nadeel (verlies van een marktpositie) vertaalt zich bovendien in een financieel nadeel, hetgeen volgens de constante rechtspraak van uw Raad niet gelijk staat met een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Het door verzoekende partij ingeroepen nadeel is dan ook niet ernstig, minstens niet bewezen, en zeker niet moeilijk herstelbaar.

Ook aan de tweede voorwaarde van art. 17, § 2, van de Gecoördineerde Wet op de Raad van State is derhalve niet voldaan";

Overwegende dat de tussenkomende partij laat gelden dat de bestreden beslissing "ook ernstige en onherstelbare gevolgen dreigt te hebben voor de gehele Gentse gemeenschap", dat het Internationaal Filmfestival van Vlaanderen belangrijk is voor de Gentse gemeenschap, "en dit zowel in economisch als cultureel opzicht", dat een spoedige realisatie van het renovatieproject van de Decascoop "belangrijk (is) omdat het filmfestival reeds meermaals gedreigd heeft met een uitwijking naar andere steden zoals Brussel of Antwerpen", en dat het nadeel bovendien moeilijk te herstellen is "omdat op een dergelijke beslissing (tot uitwijking naar een andere stad) niet zomaar teruggekomen wordt, en het gevaar bestaat dat het filmfestival voor vele jaren en misschien wel definitief naar een andere stad zou uitwijken";

Overwegende dat het bestreden besluit dagtekent 15 mei 1998, en met een schrijven van dezelfde datum aan de verzoekende partij ter kennis werd gebracht; dat de verzoekende partij bijna twee maanden heeft gewacht, tot 14 juli 1998, om de vordering tot schorsing in te stellen; dat de voltooiing van de beoogde renovatie en verfraaiingswerken aan het bioscoopcomplex van verzoekster door de uitvoering van de door het bestreden besluit vernietigde bouwvergunning vóór de aanvang van het 25e Internationaal Filmfestival in oktober 1998, d.w.z. minder dan drie maanden na het instellen van de vordering tot schorsing, zelfs in de veronderstelling dat het bestreden besluit zou worden geschorst, op het eerste gezicht niet realistisch is; dat verzoekster daarenboven zelf heeft geopteerd om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te vorderen volgens de gewone procedure en niet volgens de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid; dat het nadeel in zoverre niet ernstig is;

Overwegende dat verzoekster voorts het "presentation sponsoring" akkoord waarnaar zij verwijst, niet voorlegt; dat zij evenmin enig stuk van de "Kinepolis-groep" voorlegt met betrekking tot "kwaliteitsnormen" die haar zouden worden opgelegd; dat het de Raad van State derhalve niet mogelijk is het door verzoekster aangevoerde nadeel hieromtrent op zijn ernst en moeilijke herstelbaarheid te beoordelen; dat het niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat het argument dat het bestreden besluit het risico meebrengt dat de marktpositie van verzoekster in het gedrang komt doordat een concurrent "van deze situatie gebruik (kan) maken om -op relatief korte tijd- een bioscoopcomplex te bouwen dat wèl beantwoordt aan de verwachtingen van het huidige publiek en aldus de plaats van de Decascoop als belangrijkste filmcomplex van Gent en omstreken inneemt" door geen enkele concrete aanwijzing wordt gestaafd; dat dit nadeel in de huidige stand van het geding louter hypothetisch is; dat het in zoverre evenmin ernstig is; dat naar eigen zeggen van verzoekster de uitbating van de Decascoop te Gent veruit haar belangrijkste activiteit is; dat zij evenwel in gebreke blijft enig concreet gegeven bij te brengen, zoals dalende bezoekerscijfers, waaruit kan blijken dat het niet onmiddellijk uitvoeren van de beoogde renovatie en verfraaiingswerken deze uitbating ernstig in het gedrang zou brengen; dat voornoemd nadeel daarenboven neerkomt op een financieel nadeel dat in beginsel niet moeilijk te herstellen is; dat verzoeksters uiteenzetting geen gegevens bevat waaruit kan blijken dat dit in casu wel het geval zou zijn; dat de tijd die een annulatieprocedure in beslag neemt, niet in aanmerking kan worden genomen aangezien, naar de bedoeling van de wetgever, het moeilijk te herstellen ernstig nadeel moet voortvloeien uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte en niet uit de tijd die een annulatieprocedure in beslag neemt;

Overwegende dat verzoeksters uiteenzetting evenmin voldoende gegevens bevat met betrekking tot de toestand van de aanpalende woningen en de omstandigheden die tot deze toestand hebben geleid; dat het de Raad van State derhalve niet mogelijk is uit te maken of de verkrotting van deze woningen en de daaruit voortvloeiende noodzakelijke instandhoudingswerken al dan niet het gevolg zijn van langdurige verwaarlozing door verzoekster en derhalve aan haar eigen handelen te wijten zijn; dat dit nadeel derhalve evenmin als een ernstig nadeel kan worden aangenomen;

Overwegende dat het nadeel persoonlijk moet zijn; dat derhalve met het door de tussenkomende partij in haren hoofde aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel geen rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde; dat die vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de stad Gent in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De kosten worden voorbehouden.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drieëntwintig februari 1900 negenennegentig, door:

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

De griffier,

De voorzitter,

A. EYLENBOSCH.

J. BOVIN.