

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 83.961 van 8 december 1999
in de zaak A. 83.877/X-8915.**

In zake : de n.v. MERCATOR DEVELOPMENT COMPANY,
die woonplaats kiest bij
Advocaat G. AMPE,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
Kerkstraat 8/1

tegen :

1. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd
door de Vlaamse regering,
2. de stad OOSTENDE,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. MERCATOR DEVELOPMENT COMPANY op 30 april 1999 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 22 januari 1999 van de Minister vice-president van de Vlaamse regering en Vlaams minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening, houdende goedkeuring van de beslissing van 26 juni 1998 van de gemeenteraad van de stad Oostende waarbij een bouwverordening betreffende de bouwwerken wordt vastgesteld, bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 12 maart 1999;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur
L. VERMEIRE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 15 oktober 1999 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 november 1999;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat S. RYCKEBUSCH die, loco Advocaat G. AMPE verschijnt voor de verzoekende partij, en van Advocaat M. BRUGGEMAN die, loco Advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de verwerende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur L. VERMEIRE;

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;

Gelet op het bij artikel 90, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State vereiste advies van de auditeur-generaal;

Overwegende dat de gemeenteraad van de stad Oostende bij besluit van 26 juni 1998 een ontwerp van stedelijke verordening op de bouwwerken en van politieverordening betreffende het onderhoud van gebouwen, het voorkomen van hinder en de instandhouding van een leefbare omgeving heeft goedgekeurd, en heeft beslist zijn besluit tot aanneming van de stedelijke verordening op de bouwwerken aan het advies van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen, en aan de goedkeuring van de Vlaamse regering te onderwerpen, en dat de bestaande stedelijke verordening op de bouwwerken van 18 maart 1949 wordt

opgeheven zodra de nieuwe stedelijke vordering "kracht van uitwerking" heeft verkregen; dat de bestendige deputatie op 22 oktober 1998 een gunstig advies heeft verleend; dat de Minister vice-president van de Vlaamse regering en Vlaams minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening, bij het bestreden besluit van 22 januari 1999 het besluit van 26 juni 1998 van de gemeenteraad van de stad Oostende houdende vaststelling van een bouwverordening betreffende de bouwwerken heeft goedgekeurd; dat de verzoekende partij de oprichting beoogt van een appartementsgebouw met 55 appartementen op een perceel gelegen aan de Verenigde Natieslaan; dat zij hiervoor op 15 maart 1999 een stedenbouwkundig attest nr. 2 heeft aangevraagd, maar dat haar ontwerp op meerdere punten niet beantwoordt aan de voorschriften van de door het bestreden besluit goedgekeurde bouwverordening, meer bepaald de minimummaten voor woonkamers en slaapkamers, het opgelegde lokaal voor kinderswagens, het aantal kelders, de voorwaarden inzake de fietsenstallingen, en de toegankelijkheid voor gehandicapten;

Overwegende dat de verwerende partijen opwerpen dat de vordering niet ontvankelijk is; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die exceptie zich slechts zouden opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden

beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, de verzoekende partij laat gelden dat zij actief is op het vlak van de bouwpromotie, en een bijzonder belangrijk deel van haar activiteit bestaat in het bouwen van appartementsgebouwen en vakantieflats in Oostende, dat zij eigenaar is van een bijzonder grillig perceel bouwgrond gelegen aan de Verenigde Natieslaan te Oostende, dat zij al geruime tijd trachtte aldaar een economisch project te realiseren, maar steeds stuitte op tegenkanting van het stadsbestuur, dat zij thans een "bijzonder gedurfd en esthetisch project" heeft ontworpen, dat kennelijk op de steun van de dienst stedenbouw van de stad Oostende kon rekenen, dat zij hiervoor op 15 maart 1999 een stedenbouwkundige vergunning (lees : attest) nr. 2 heeft aangevraagd, dat wanneer zij dit ontwerp toetst aan de voorschriften van de bestreden stedelijke bouwverordening meteen moet worden vastgesteld dat de woonkamers van 10 appartementen per verdieping niet conform zijn aan het vlak van 5 meter op 3,60 meter (voorgeschreven door artikel 38 van de bouwverordening), en dezelfde problemen opduiken inzake de tweede slaapkamer, dat er meestal wel een oppervlakte is van 18 m², maar dat door de specifieke vorm de rechthoek niet kan worden ingepast, dat verder het opgelegde lokaal voor kindervagens ontbreekt, er niet voldoende kelders zijn en er niet is voldaan aan de voorwaarde inzake fietsenstallingen, dat ook de trappen, gangen en liften niet meer kunnen voldoen, aangezien niet is voldaan aan de nieuwe voorwaarden inzake toegankelijkheid voor gehandicapten (artikel 70 van de bouwverordening), dat om tegemoet te komen aan de nieuwe oppervlaktebepalingen, de oppervlakte van circa 8 appartementen zou moeten worden prijsgegeven, zijnde 463 m² aan 55.000 frank per m², dat

dit een som vertegenwoordigt van 25.465.000 frank, hetgeen nooit kan worden gecompenseerd door de hogere verkoopswaarde van de overgebleven iets grotere 47 appartementen, dat er ook de aanzienlijk duurdere bouwkost is (nieuw ontwerp, tijdverlies, noodzaak grotere liften, bredere gangen, fietsenlokalen, kindergewagenlokaal, bijkomende kelders, ...), dat het project hierdoor onmogelijk wordt, "want economisch niet meer haalbaar";

Overwegende dat de verzoekende partij een vennootschap is die krachtens artikel 4 van haar statuten tot doel heeft onder meer het ontwikkelen en promoveren van bouwprojecten en het voeren van het management bij het realiseren daarvan; dat het voor een dergelijke vennootschap niet kunnen realiseren van een bepaald bouwproject behoort tot het normale bedrijfsrisico en als zodanig in beginsel niet als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan worden aangemerkt; dat de verzoekende partij niet aantoonst dat dit in casu wel het geval zou zijn; dat zij niet aannemelijk maakt het niet kunnen realiseren van het door haar beoogde bouwproject aan de Verenigde Natieslaan haar voortbestaan in het gedrang kan brengen; dat zij immers enkel voorhoudt dat om tegemoet te komen aan de voorschriften van de bestreden bouwverordening, de oppervlakte van circa 8 van de 55 appartementen moet worden prijsgegeven, hetgeen overeenkomt met een totale bouwkost van 25.465.000 frank, en dat de plannen moeten worden aangepast; dat zij evenwel geen gegevens voorlegt waaruit kan blijken dat het opmaken van een aangepast plan voor een appartementsgebouw dat wel beantwoordt aan de voorschriften van de bestreden bouwverordening financieel niet haalbaar is, en dat enkel de realisatie van het project zoals door haar voorgesteld kan verhinderen dat haar voortbestaan in het gedrang wordt gebracht; dat het nadeel niet ernstig is;

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.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 2.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op acht december 1900 negenennegentig, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH.	J. BOVIN,	staatsraad,
	J. LUST,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

M. VRINTS.