

# DE VUURTORENWIJK 1964. DE STAD OOSTENDE ZET DE KLOK GELIJK.

In de jaarboeken van 1988 en 1990 van Ter Cuere werd uiteengezet hoe de concessie van de aanleg van de Vuurtorenwijk onvoltooid eindigde met de overdracht van de ontworpen bouwzones in die wijk aan de N.V. OPEX zonder dat de aanleg van de drinkwaterleidingen, de wegen en het rioolnet door de concessiehoudende vennootschap tenvolle werd gerealiseerd.

In het begin van de jaren 1960 was er het probleem van de uitrusting van de bouw van de niet-uitgeruste straten niet alleen in de Vuurtorenwijk, maar ook in andere zones van het toenmalig "klein" Oostende van vóór de fusie met Stene en Zandvoorde en een deel van Raversijde.

De stad Oostende had een coördinatiecomité van de Technische Diensten ingericht, en daar werd het probleem van het bouwen aan niet-uitgeruste straten uitvoerig besproken. Het kon zo niet langer, en gelukkig kon bij toepassing van de organieke wet van 29.03.1962 op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw orde op zaken gesteld worden.

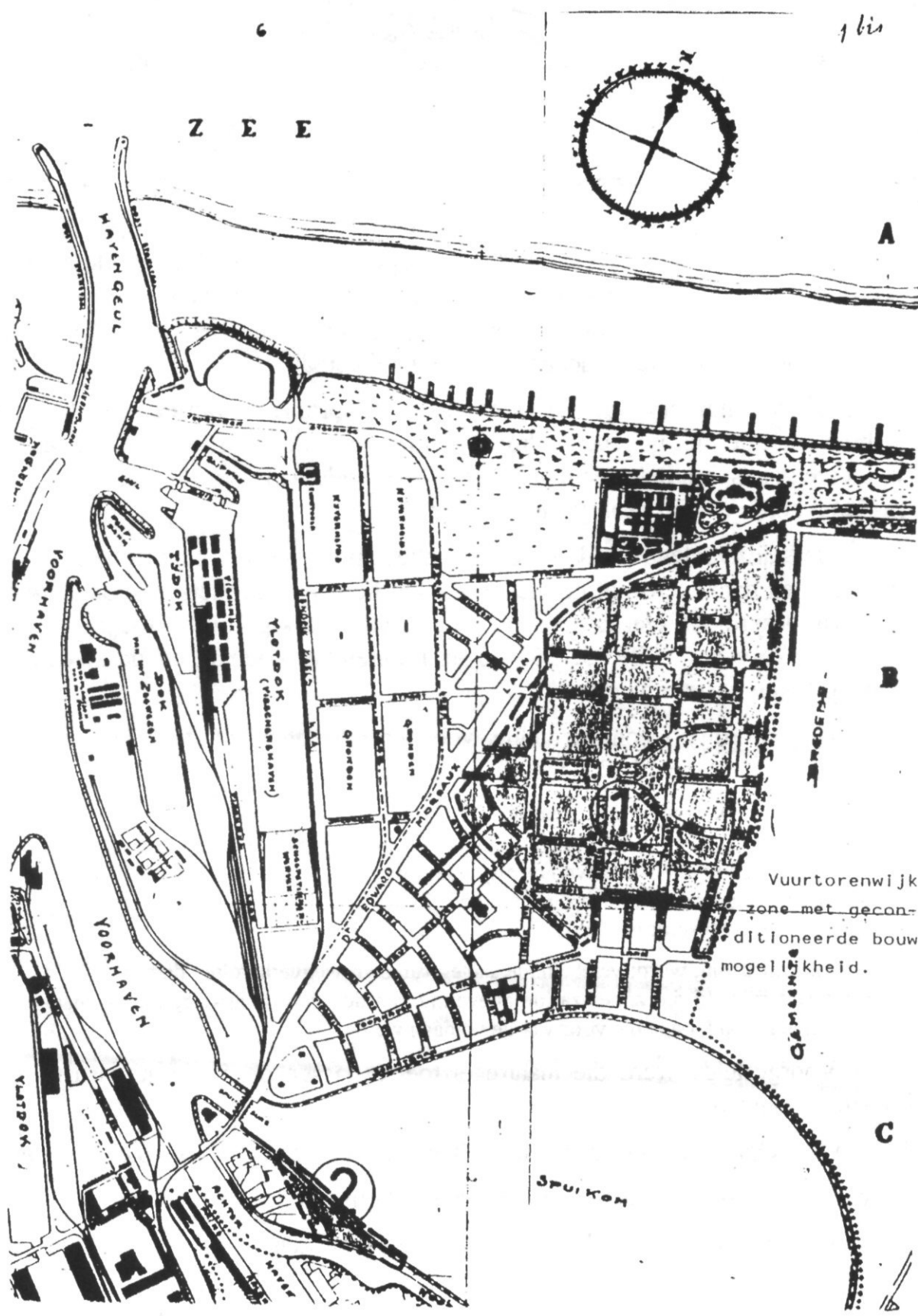
Het coördinatiecomité stelde voor dat de gemeenteraad het stedelijk bouwreglement zou aanvullen met de volgende bepaling:

In de zones aangeduid op de desbetreffende goedgekeurde plans, ter inzage in de Technische Dienst, en in de gevallen dat een verkavelingsvergunning vereist is, zal geen vergunning voor nieuwbouw afgeleverd worden, zolang de ontworpen straten niet aangelegd zijn of zolang geen akkoord over de financiering van de uitrusting met het Stadsbestuur is bereikt.

Onder uitrusting wordt verstaan: de aanleg van de rijwegverharding, de riolering en het waternet. In die zones zal de aflevering van de verkavelingsvergunning maar geschieden nadat aan die voorwaarde voldaan werd.

Voorgesteld werd die maatregel toe te passen op 5 niet-uitgeruste toekomstige bouwzones:

1. de wijk "Opex" ten noorden van de Stanleylaan tot aan de grens met Bredene;
2. de gronden tussen de bebouwing en de spuikom aan de Vicognedijk;
3. de gronden tussen de Lindenlaan en de grens met Stene;
4. het terrein tussen de Nieuwpoortsesteenweg en de Elisabethlaan enerzijds en de grens met Stene anderzijds;



5. de terreinen tussen de Dorpstraat in Mariakerke enerzijds en de toenmalige grens met Middelkerke en Stene anderzijds.

Dit voorstel gold dus vanzelfsprekend niet enkel voor de onbebouwde zone in de Vuurtorenwijk, maar gelijkberechtigend voor alle nog aan te leggen wijkdelen.

Aan het Schepencollege werd op 17.02.1964 het volgend verslag uitgebracht namens het Coördinatiecomité:

Het komt hoe langer hoe meer voor dat door particulieren bouwaanvragen worden ingediend in gebieden der stad, waar noch bestrating, noch riolen enz. aangebracht worden.

Zulks baart allerhande grote moeilijkheden aan de desbetreffende diensten en zullen de Stad, met de tijd, praktisch voor schier onoverkomelijke financiële moeilijkheden stellen.

Het lijkt onbegonnen werk, wegens de bestaande perceelvormingen en de te verwachten moeilijkheden, een radicale maatregel te willen treffen.

Om deze reden wordt voorgesteld de uitrustingsis enkel te stellen voor de laatste zones in de stad, waar werkelijk nog niets bestaat, zelfs geen spoor van voorlopige bestrating. Die gronden behoren practisch toe aan grote firma's.

Het is dan ook met het oog op de toekomst hieraan het hoofd te bieden dat het Coördinatiecomité deze zaak speciaal heeft bestudeerd en een ontwerp van artikel heeft opgesteld, in te lassen in de verordening op de bouwwerken.

We vestigen nog gans bijzonder uw aandacht op het feit, dat soortgelijke reglementering sedert lang in zwang is in vele steden en gemeenten, o.a. ook te Stene.

Wij hebben dan ook de eer huidige tekst aan uw goedkeuring voor te leggen.

Namens 't Comité:

De Secretaris  
G. BAKEN

De Voorzitter  
H. LADON

Met het gunstig advies van de Schepen K. Dehouck werd dit voorstel op 18.02.1964 door het Schepencollege en op 28.02.1964 door de Gemeenteraad goedgekeurd. Een openbaar onderzoek volgde, en de notarissen en de immobilaire agentschappen alsook de N.V. OPEX werden alle persoonlijk in kennis gesteld van de getroffen maatregel.

De N.V. OPEX reageerde bij een brief van 06.04.1964, waarvan een vertaling uit het Frans als volgt luidde:

Wij melden ontvangst van uw brieven van 13 en 20 maart 1964. Wij menen evenwel dat u het probleem verkeerd stelt wat ons betreft.

Inderdaad, zo het juist is dat de wet van 29 maart 1962 op de stedenbouw van openbare orde lijkt te zijn, dan vergeet u dat een formele overeenkomst de stad Oostende verbindt jegens onze vennootschap.

Het volstaat te verwijzen naar de koninklijke besluiten van 16 januari 1923 en van 3 juni 1924, gevolgd door de Raadsbeslissingen van 16 oktober 1923, 27 december 1924 en 6 juni 1930, goedgekeurd door de Bestendige Deputatie te Brugge op 4 juli 1924, 16 januari 1925 en 9 oktober 1930.

Welnu, de artikelen 74 en 75 van de wet van 29 maart 1962 bepalen:

“De verkavelingen die op 22 april 1962 in uitvoering waren, mogen zonder vergunning worden voortgezet indien de verkavelaars van een voorafgaand akkoord van het bestuur van Stedenbouw doen blijken”.

Het betreft hier een officieuze instemming, geregeld door de praktijk, bij ontstentenis van een wettelijke of reglementaire tekst.

(zie Georges Bricmont, Aménagement du Territoire et Urbanisme n°199 p.204)

Wij menen bijgevolg dat deze zaak opnieuw bekeken dient te worden wat onze vennootschap betreft.

Het zou al te gemakkelijk zijn tabula rasa te maken van gesloten overeenkomsten.

Na het overlijden van de heer Chaney kunnen wij enkel wensen dat de Stad Oostende het dossier opnieuw bekijkt om te komen tot een oplossing die voldoening geeft.

Veel kostbare tijd ging reeds verloren.

Hoogachtend,

N.V. Ostende-Phare & Extensions,

(get) J. Van Parys. P. Verraert

De Stad Oostende bleef bij haar standpunt en de N.V. OPEX diende op 15 mei 1964 bij de Raad van State een verzoekschrift in tot vernietiging van het Raadsbesluit van 28.02.1964.

Het ging financieel om een miljoenenzaak: de aanleg van de uitrusting van de “bled” aan de noordzijde van de Vuurtorenwijk.

Liever dan de wederzijdse standpunten uitvoerig uiteen te zetten, is het wenselijk het arrest van de Raad van State te laten volgen, waarin toch alle argumenten van de partijen weer te vinden zijn. Het arrest van 21.03.1967 van de Raad van State luidde:

NR.A. 12.720/ IV - 5081

Nr. 12 295

## A R R E S T .

De Raad van State, afdeling administratie, IV<sup>e</sup> kamer,  
 In zake: de n.v. Ostende-Phare & Extensions "OPEX",  
Leopold II laan 17, Oostende.

tegen

de stad Oostende

Gezien het verzoekschrift ingediend op 15 mei 1964;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gelet op het bevel van 29 juli 1966 dat de neerlegging ter griffie gelast van het verslag en van het dossier;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de verzoekende partij;

gelet op het bevel van 3 februari 1967, waarvan de partijen op 7 februari 1967 kennis is gegeven en waarbij de zaak op de terechtzitting van 7 maart 1967 werd vastgesteld;

Gehoord het verslag van raadsheer MAST, voorzitter;

Gehoord de opmerkingen van Mr....., advocaat bij de balie te Brugge, die verschijnt voor de verzoekende partij, en van Mr....., advocaat bij de balie te Brugge, die verschijnt voor de tegenpartij;

Gehoord het gelijkkluidend advies van de heer HOEFFLER, substituut-auditeur-generaal;

Gelet op artikel 25 van de wet van 23 december 1946, gewijzigd door de wet van 15 april 1958;

Overwegende dat het beroep strekt tot vernietiging van het besluit d.d. 28 februari 1964 waarbij de gemeenteraad van Oostende het stedelijk bouwreglement met een artikel 5<sup>bis</sup> aanvult; dat dit besluit overeenkomstig artikel 102 van de gemeentewet, op 25 maart 1964 werd bekendgemaakt;

Overwegende dat de gemeenteraad van Oostende op 16 oktober 1923 "de bedingen en voorwaarden vaststelde betreffende de concessie door openbare aanbesteding der inrichtingswerken uit te voeren aan de wijk Vuurtoren gelegen ten oosten van de Congolaan"; dat de concessie benevens de uitvoering van werken de overneming en de verkrijging van stadsgronden tot voorwerp had; dat de concessie bij gemeenteraadsbesluit van 27 december 1924 aan Jean-Baptiste LEBLEU werd toegewezen "met de verplichting de vergunning in hand te geven van een vennootschap.... die in gemeen overleg met het schepencollege zal worden gesticht"; dat de verzoekende partij aldus in de plaats kwam van J.B.LEBLEU; dat dit gemeenteraadsbesluit op 16 januari 1925 door de bestendige deputatie werd

goedgekeurd; dat bij akte op 14 juli 1931 verleden een overeenkomst tot wijziging van het lastencohier tussen de verzoekende partij en de stad Oostende werd gesloten; dat de n.v. OPEX op 14 oktober 1959 een verklaring ondertekende waarbij zij uitdrukkelijk zonder voorbehoud het ontwerp van aanlegplan nr. 29<sup>bis</sup> "Opex-Noord" goedkeurde, ontwerp waarbij wijzigingen werden gebracht aan de voordien vastgestelde rooiplannen die tot basis van concessiecontract had gediend; dat hierop het bestreden besluit werd genomen, waarbij volgende bepaling als nieuw artikel 5<sup>bis</sup> in het bouwreglement der stad Oostende werd ingelast:

"in de zones aangeduid op de desbetreffende goedgekeurde plans, ter inzage in de Technische Dienst, en in de gevallen dat een verkavelingsvergunning vereist is, zal geen vergunning voor nieuwbouw afgeleverd worden, zolang de ontworpen straten niet uitgerust zijn of zolang geen akkoord over de financiering van die uitrusting met het stadsbestuur is bereikt. Onder uitrusting wordt verstaan: de aanleg van de rijwegverharding, de riolering en het waternet. In die zones zal de aflevering van de verkavelingsvergunning maar geschieden nadat aan die voorwaarde voldaan werd";

Overwegende dat de verzoekende partij aanvoert dat niet vaststaat dat de door artikel 62 van de wet van 29 maart 1962 vereiste koninklijke goedkeuring aan het bestreden besluit werd gegeven;

Overwegende dat uit de door het bestreden besluit in het stedelijk bouwreglement ingevoegde bepaling blijkt dat deze tot doel heeft aan de afgifte van de verkavelingsvergunning de lasten te verbinden die de gemeenteraad aan de verkavelaars meent te moeten opleggen met betrekking tot de uitvoering op hun kosten van de werken tot uitrusting van de aan te leggen straten; dat het bestreden gemeenteraadsbesluit aldus genomen is op grond van artikel 58 van de wet van 29 maart 1962; dat die wet de desbetreffende gemeenteraadsbesluiten aan de koninklijke goedkeuring niet onderwerpt; dat de omstandigheid dat de bestreden bepaling in het stedelijk bouwreglement is opgenomen de aard ervan niet wijzigt; dat de stelling van de verzoekende partij derhalve ongegrond is, en overigens, moest ze gegrond zijn, zou moeten doen besluiten tot de niet-ontvankelijkheid van het beroep, in de onderstelling ingesteld tegen een niet-definitieve rechtshandeling;

Overwegende dat de verzoekende partij aanvoert dat de stad Oostende gebonden is door de akkoorden die zij met haar heeft gesloten en dat zij dan ook door het bestreden besluit haar macht heeft overschreden en machtsafwendings heeft gepleegd; dat zij betoogt dat de tegenpartij zich vergeefs op de wet van 29 maart 1962 beroept daar de artikelen 74 en 75 van de wet toepassing vinden of gevallen in uitzicht stelt waarin een overeenkomst tot stand kwam met betrekking tot verkavelingen die aan gang zijn;

Overwegende dat de wet van 29 maart 1962 de verkaveling voor woningbouw in de overheidszorg heeft betrokken en ze door haar artikelen 56 en 57 afhankelijk heeft gesteld van de schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen; dat artikel 58 van dezelfde wet de gemeenteraad bevoegd maakt om aan de afgifte van de verkavelingsvergunning de lasten te

verbinden die hij aan de aanvrager meent te moeten opleggen met betrekking tot de uitvoering op zijn kosten van alle werken tot uitrusting van de aan te leggen straten, dat de subjectieve rechten die de verzoekende partij meent te ontlene aan de door haar met de gemeente gesloten overeenkomst geen afbreuk doen aan de bevoegdheid die de wet aan de gemeenteoverheid toekent, bevoegdheid die zij niet bezat wanneer bewuste overeenkomsten werden gesloten; dat het de Raad van State niet toekomt te beslissen of de schending van een subjectief recht waarvan de verzoekende partij de schending aanklaagt in voorkomend geval tot schadevergoeding aanleiding kan geven; dat de verzoekende partij zich vergeefs beroept op de overgangsbepalingen vervat in de artikelen 74 en 75; dat immers artikel 75 enkel betrekking heeft op plannen van aanleg en artikel 74 alleen bepaalt dat de verkavelingen die op de dag van de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 in uitvoering zonder vergunning mogen worden voortgezet wanneer de verkavelaars van een voorafgaande instemming van het bestuur van de stede bouw doen blijken, wat door het bestreden besluit niet is verboden; dat de verzoekende partij geen gegevens aanhaalt waaruit zou kunnen worden afgeleid dat de tegenpartij haar macht zou hebben afgewend;

Overwegende dat het middel niet gegrond is;

### B E S L U I T .

#### Artikel 1.

Het beroep is verworpen.

#### Artikel 2.

de kosten, ten bedrage van zevenhonderd vijftig frank, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus uitgesproken in openbare terechtzitting van de IV<sup>e</sup> Kamer, de eenentwintigste maart 1900 zevenenzestig, waar aanwezig waren, de heren MAST, raadsheer van State, voorzitter,

MEES en ADRIAENS, raadsheren van State

mevrouw DE KOSTER, griffier.

De Griffier,  
J. DE KOSTER

De Voorzitter  
A. MAST.

De stad Oostende voelde zich bevrijd voor het maken van een nieuw aanlegplan, maar toen kwam een andere opvatting. De Schepen J. Felix, hierin gevolgd door het Schepencollege en de Gemeenteraad, stelde voor, alhoewel het Stadsbestuur over flink uitgeruste technische

en administratieve diensten beschikte, een private groep met de opmaak van een nieuw ontwerp van aanlegplan te belasten.

Dit voorontwerp -- we waren toen al halverwege 1970 -- stelde voor in de "bled" aan de noordkant van de Vuurtorenwijk hoogbouw toe te staan van 3 tot 7 verdiepingen. Verder werd in de Spuikom een havenuitbreiding ontworpen die via de Zeelaan verbinding zou krijgen met de autosnelweg Oostende- Brussel.

De N.V. OPEX was hier radicaal tegen, en ook de stedelijke diensten betwijfelden de wenselijkheid een nieuwe industriezone aan te leggen tussen de volkrijke wijken Sas-Slijkens en Vuurtoren.

Tenslotte was het de bestemming "watersportcentrum" die het won, gelukkig maar. Het nieuw industriepark werd gemaakt in Zandvoorde en dit is een zegen voor de tewerkstelling in de streek.

Bredene, 7 februari 1996

Daniël Dewulf.