

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 102.324 van 21 december 2001
in de zaak A. 109.226/X-10.520.**

In zake : Erik DE MEERSMAN,
die woonplaats kiest bij
de Advocatenassociatie J. GHYSELS, P. FLAMEY en Partners,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Aarlenstraat 25

tegen :

de stad HALLE.

tussenkommende partijen :

1. de n.v. UNITED REAL ESTATE (UNIREST),
 2. de n.v. CITY DEVELOPMENT HALLE (C.D.H.),
- die woonplaats kiezen bij
Advocaten J. BOUCKAERT en K. DE MAEYER,
kantoor houdende te 1060 BRUSSEL,
Henri Wafelaertsstraat 47-51, bus 1.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Erik DE MEERSMAN op 21 augustus 2001 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 9 maart 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle waarbij aan de n.v. UNIREST de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor "het slopen van de woning, het bouwen van appartementen met ondergrondse garages en een aantal commerciële ruimtes en de inrichting van de binnentuin en aansluitende verhardingen" op percelen gelegen aan de Nijverheidsstraat-Broekborre te Halle, kadastraal bekend Sectie H, nrs. 78w, 78c2, 85y2, 85z2, 78x en 78z;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPES;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 18 oktober 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 9 november 2001;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaten J. GHYSELS en P. FLAMEY, die verschijnen voor verzoeker, van Advocaten J. UYTTERSROT en F. DE PRETER, die verschijnen voor de verwerende partij, van Advocaat J. BOUCKAERT, die verschijnt voor de tussenkomende partijen, en van Advocaat G. JANSSENS die, loco Advocaat K. DE MAEYER eveneens verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur Ch. BAMPS;

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;

Overwegende dat de n.v. UNITED REAL ESTATE (UNIREST) met een verzoekschrift van 12 september 2001 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat uit de voorgelegde stukken blijkt dat het verzoek tot tussenkomst regelmatig werd ingesteld; dat de n.v. UNIREST houder is van de bestreden stedenbouwkundige vergunning; dat zij als zodanig doet blijken van het vereiste belang om in de debatten te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek tot tussenkomst in te willigen;

Overwegende dat de n.v. CITY DEVELOPMENT HALLE met een verzoekschrift van 19 oktober 2001 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat uit de voorgelegde stukken blijkt dat het verzoek tot tussenkomst regelmatig werd ingesteld; dat de n.v. CITY DEVELOPMENT HALLE als eigenaar van de betrokken gronden over het vereiste belang beschikt om in de debatten te mogen tussenkomen; dat haar verzoek tot tussenkomst niet leidt tot een vertraging van de debatten; dat er grond is om het verzoek tot tussenkomst in te willigen;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle op 21 december 1998 aan de b.v.b.a. La Résidence de bouwvergunning heeft verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw omvattende

23 appartementen op een terrein gelegen aan de Nijverheisstraat te Halle, kadastraal bekend Sectie H, nr. 85y2; dat deze bouwvergunning door verzoekende partij niet werd aangevochten; dat zij gedeeltelijk werd uitgevoerd, met name de sloping van de voormalige gebouwen van het pharmaceutisch bedrijf PHARMACIE CENTRALE BELGE (PCB); dat de n.v. CITY DEVELOPMENT HALLE op 27 september 2000 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend voor het slopen van de woning op het kadastraal perceel Sectie H, nr. 78z, de bouw van appartementen (5 blokken) met ondergrondse garages en een aantal commerciële ruimtes en de inrichting (verharding, waterpartijen, beplantingen, ...) van de binnentuin en aansluitende verhardingen, op percelen gelegen aan de Nijverheidsstraat-Broekborre (voormalige PCB site) te Halle, kadastraal bekend Sectie H, nrs. 78w, 78c2, 85y2, 85z2, 78x en 78z; dat uit een verklaring van de gedelegeerd bestuurder van de n.v. CITY DEVELOPMENT HALLE opgemaakt op 22 augustus 2000 en overgemaakt aan het stadsbestuur van Halle, blijkt dat deze n.v. "het opstalrecht tot het bouwen van het project 'Woonpark Sennehof' te Halle" heeft overgedragen aan de n.v. UNITED REAL ESTATE (UNIREST), dat deze percelen volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgesteld gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse zijn gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen; dat zij tevens zijn gelegen binnen het beheersingsgebied van het bij ministerieel besluit van 15 juli 1997 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 25 "P.C.B./Vanden Peerenboomstraat" van de stad Halle; dat het goedkeuringsbesluit overweegt wat volgt :

"Overwegende dat het plangebied van het bijzonder plan van aanleg nr. 25, 'P.C.B. Vandenpeereboomstraat' gelegen is in het centrum van Halle en wordt begrensd door de Vandenpeereboomstraat, de Nijverheidsstraat, Broekborre en de Melkerijstraat; dat de begrenzing van het bestemmingsplan het volledige op het gewestplan voorziene gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen omvat;

Overwegende dat uit de bij het dossier gevoegde toelichtingsnota kan worden afgeleid dat de op het gewestplan voorziene bestemming niet langer beantwoordt aan de feitelijke evolutie van het ontwerpgebied; dat met het bestemmingsplan dan ook wordt beoogd het kader te creëren waarbinnen de herwaardering van een gedeelte van de stationsbuurt tot stand kan komen;

Overwegende dat het grootste gedeelte van het plangebied wordt ingenomen door de verlaten bedrijfsgebouwen van een ter ziele gegaan pharmaceutisch bedrijf (Pharmacie Centrale belge), waarvan een deel, de zogenaamde Rotonde, werd beschermd als monument bij koninklijk besluit van 11 mei 1983;

Overwegende dat het bestemmingsplan verder voorziet in de bevestiging van de omringende bestaande woningen en voor het volledige voormalige bedrijfsterrein in de bestemming zone voor gezamenlijk ontwerp, wat concreet neerkomt op een multifunctionele bestemmingszone, gelet op het stedenbouwkundig voorschrift;

Overwegende dat uit de stukken van het dossier blijkt dat de voorgenomen inname van het gebied voor een busstation niet langer actueel is, gelet op het feit dat dit busstation in het kader van de HST-werken wordt voorzien op de HST-tunnel; dat derhalve kan worden ingestemd met de stelling dat deze bestemming achterhaald is;

Overwegende dat opties met betrekking tot de nieuwe bestemming eveneens kunnen worden bijgetreden vermits zij enerzijds niet langer de bestaande woonbebouwing bezwaren, doch deze bevestigen en daar anderzijds een zinvolle bestemming wordt geboden voor de site die deels wordt beheerst door het geklasseerd monument;

Overwegende dat het in het stedenbouwkundig voorschrift voor artikel 9 zone in te richten voor gezamenlijk ontwerp opgenomen woord 'structuurplan', dat sinds het planningsdecreet van 24 juli 1996 een wettelijke inhoud heeft verkregen, aanleiding kan geven tot een rechtsonzekere situatie, vermits hetgeen in dit voorschrift wordt bedoeld duidelijk een andere begripsinhoud heeft dan deze die in het decreet aan het begrip structuurplan wordt gegeven; dat het daarom aanbeveling verdient het deel 'structuur' uit deze teksten te schrappen zodat enkel het woord 'plan' resteert; dat uit de inhoud van de tekst dan voldoende blijkt wat onder dit 'plan' dient verstaan in toepassing van dit artikel; dat derhalve het met een blauwe rand omzoomd woord 'struktuur' uit het stedenbouwkundig voorschrift van artikel 9 dient geschrapt";

dat het beoogde ontwerp is gelegen binnen de "zone voor gezamenlijk ontwerp" (artikel 9), waarvan de bestemmingsvoorschriften luiden als volgt :

"9.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor de functies die in een stadskerngebied thuishoren. Als hoofdbestemming gelden : residentie (wonen) en stadsactiviteiten (inrichtingen van de tertiaire sector), volgens hiernavolgende exemplatieve beschrijving. De na te streven verhouding tussen beide hoofdbestemmingen is bij orde van grootte 70/30 met een verplicht minimum van 60% voor de strikte woonfunctie. Dit wil zeggen dat nagenoeg 60 tot 70% van de totale nuttige vloeroppervlakte bestemd is voor wonen en 40 tot 30% voor inrichtingen van de tertiaire sector.

Voor de woonfunctie komen in aanmerking : woonhuizen, appartementen, serviceflats, woongelegenheden bij vrije beroepen en bij winkels.

Voor de functie van de tertiaire sector komen in aanmerking alle functies die thuishoren in een stadskerngebied zoals hotel, restaurant, cafés, kleinschalige detailhandel, complementair aan de stationsfunctie en zonder supplementair verkeer aan te zuigen, kleinschalige kantoorvoorzieningen, recreatieve en sportaccommodatie, tentoonstellingsruimte, vrije beroepen, commerciële inrichtingen, bankagentschappen, ambachtelijke activiteiten gecombineerd met winkelfunctie (reparatie en verkoop bv.). De opsomming is niet limitatief en geldt alleen bij wijze van illustratie.

De in deze zone gevestigde commerciële uitbatingen kunnen geherlocaliseerd worden binnen de zone";

dat verzoeker tijdens het openbaar onderzoek over het ontwerp van bijzonder plan van aanleg geen bezwaar heeft ingediend; dat het college van burgemeester en schepenen op 22 december 2000 aan de gemachtigde ambtenaar heeft voorgesteld in afwijking van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg een zinken dakbedekking i.p.v. pannen of leien toe te laten; dat de gemachtigde ambtenaar de

voorgestelde afwijking op 31 januari 2001 gunstig heeft geadviseerd; dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 9 maart 2001 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning aan de n.v. UNIREST heeft verleend;

Overwegende dat zowel de verwerende partij als de tussenkomende partijen opwerpen dat de vordering onontvankelijk is wegens laattijdigheid; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die excepties 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 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, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker laat gelden dat het gaat om een bouwproject in twee fasen, dat de eerste thans vergunde fase de bouw omvat van 124 appartementen met een totale oppervlakte van 15.695 m² op een terreinoppervlakte van 8.550 m², dat nergens in de omgeving een dergelijk gigantisch appartementencomplex staat, maar dat de onmiddellijke omgeving voor het merendeel bestaat uit arbeiderswoningen met maximum 3 bouwlagen, dat enkel in de Nijverheidsstraat een aantal oude, mooie herenhuizen staan waarvan de hoogste 4 bouwlagen heeft, dat zijn woning is gelegen aan de Vanden Peerenboomstraat en uitzicht heeft op een groot plein met fontein, waaronder de spoorweg loopt, en dat de onmiddellijke omgeving van het project relatief rustig is gezien er slechts enkele woningen stonden rond de oude fabriekssite, dat het bouwproject de oprichting voorziet van een aaneenschakeling van gigantische appartementsgebouwen met 4, 5 en op sommige plaatsen 6 bouwlagen, op een afstand van slechts 12,47 m van de aan de overzijde liggende woningen, dat de schade die door de realisatie van de eerste fase zal worden veroorzaakt ten volle uitwerking zal hebben ten aanzien van de omwonenden en meer bepaald te zijnen opzichte bij de realisatie van de tweede fase, die immers in niets zal afwijken van het goedgekeurde project waarin eveneens 5 à 6 bouwlagen worden voorzien en een rooilijnbreedte van slechts 12,4 m, dat zijn omgeving en het straatbeeld worden aangetast door de bouw van appartementen met

een veel te grote woondichtheid waar er thans enkel eengezinswoningen met een relatief kleine bewoningsgraad voorkomen, dat ook de realisatie van een dienstverlenende sector op de gelijkvloerse verdieping een enorme drukte met zich zal meebrengen, die hij nooit heeft gekend, dat er een "enorme lawaaioverlast" zal worden veroorzaakt "door 124 gezinnen met of zonder kinderen", die allen ook een zicht op zijn woning zullen hebben, dat de open ruimte in het midden het geluid nog zal versterken, dat ook de verkeersdrukke enorm zal toenemen, terwijl er nu reeds een parkeerprobleem is in de onmiddellijke omgeving, en er voor zijn deur zelfs niet geparkeerd kan worden, dat het in deze buurt reeds relatief druk is gezien de ligging aan het station en de bushalte, en in de onmiddellijke nabijheid van een grote school, zodat zijn "rustig woongenot ... door het complex ernstig (wordt) verstoord.";

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat verzoekers woning is gelegen op de hoek van de Vanden Peerenboomstraat en de Nijverheidsstraat, en dat deze woning, zoals verzoeker het zelf stelt, "uitkijkt" op het voorliggende "groot plein met fontein"; dat verzoekers woning aan de achterzijde is gelegen op circa 48 m van het dichtstbijzijnde in de Nijverheidsstraat op te richten appartementsgebouw CC van de thans vergunde fase I; dat dit gebouw een nokhoogte heeft van circa 17 m; dat in deze omstandigheden en bij gebreke aan concrete gegevens betreffende de hoogte van de thans bestaande bebouwing, niet aannemelijk is dat verzoekers woning, die niet is gelegen tegenover het op te richten appartementsgebouw, en die eveneens 3 bouwlagen telt met daarboven een zolderverdieping, ernstige hinder zou kunnen ondervinden van de hoogte of de inplanting van de vergunde gebouwen op een afstand van 2,47 m achter de rooilijn; dat evenmin aannemelijk is dat de bewoners van de op te richten appartementen "met of zonder kinderen" een dermate lawaaihinder zullen veroorzaken dat deze als een "ernstig nadeel" kan worden aangemerkt; dat verkeersdrukke, een verhoging van de concentratie van bewoning en zicht op elkaars eigendom inherent zijn aan het leven in het geagglomereerd gedeelte van een stad; dat verzoeker hieromtrent zelf stelt dat zijn woning is gelegen in een "buurt (die) reeds relatief druk (is) gezien de ligging aan het station en de bushalte" en gezien de ligging "in de onmiddellijke omgeving (van) een grote school voor technisch onderwijs (het K.T.H. Halle) naast de andere 6 grotere scholen", dat in de gegeven omstandigheden niet aannemelijk is dat hij thans geniet van een "rustig woongenot" dat ingevolge de bouw van de ontworpen appartementsgebouwen "ernstig (wordt) verstoord"; dat nadelen die voor verzoeker zouden voortvloeien uit bouwwerken die niet het voorwerp uitmaken van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, maar mogelijk het voorwerp zullen

uitmaken van latere vergunningsaanvragen, niet in aanmerking kunnen worden genomen; dat verzoekers uiteenzetting geen afdoende gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

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

B E S L U I T :

Artikel 1.

De verzoeken tot tussenkomst van de n.v. UNITED REAL ESTATE en de n.v. CITY DEVELOPMENT HALLE in de vordering tot schorsing worden ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

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

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op tienduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
eenentwintig december tweeduizendeen, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.