

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**Xe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 240.698 van 9 februari 2018  
in de zaak A. 218.556/X-16.535.**

In zake :       Wim HEETHEM  
                  bijgestaan en vertegenwoordigd door  
                  advocaat Peter Flamey  
                  kantoor houdend te 2018 Antwerpen  
                  Jan Van Rijswijcklaan 16  
                  bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE GEWEST  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaten Monique Kestemont en Frédéric De Muynck  
kantoor houdend te 1000 Brussel  
Koningsgalerij 30  
bij wie woonplaats wordt gekozen  
en  
eveneens bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Jan Roggen  
kantoor houdend te 3500 Hasselt  
Kempische Steenweg 303, bus 40  
Corda A

Tussenkommende partijen :

1. de NV NOUVEAUX ENTREPÔTS ET GARAGES  
2. de NV EQUILIS  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Michel Scholasse  
kantoor houdend te 1300 Wavre  
Chemin du Stocquoy 1-3  
bij wie woonplaats wordt gekozen

---

*I. Voorwerp van het beroep*

1.               Het beroep, ingesteld op 25 februari 2016, strekt tot de nietigverklaring van “het besluit van de gemachtigde ambtenaar van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 17 december 2015 waarbij een stedenbouwkundige

vergunning wordt verleend aan de SA Equilis voor de wijziging van de vergunning 21U/11 (project Just under the Sky) afgeleverd op 31 juli 2012 met betrekking tot de bouw van een handelscomplex aan de Werkhuizenkaai 158-159 te Brussel”.

## *II. Verloop van de rechtspleging*

2. Bij arrest nr. 235.252 van 28 juni 2016 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

Verzoeker heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partijen hebben een memorie ingediend.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij, de tussenkomende partijen en verzoeker hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 26 januari 2018.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Glenn Declercq, die *loco* advocaat Peter Flamey verschijnt voor verzoeker, advocaat Jan Roggen, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaten Aurélie Trigaux en Morgane Crispin, die *loco* advocaat Michel Scholasse verschijnen voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest andersluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

### *III. Feiten*

3.1. De tussenkomende partijen zijn initiatiefnemers van een project dat bestaat in de bouw en uitbating van een commercieel centrum aan de Werkhuizenkaai te Brussel, ter hoogte van de Van Praet-brug over het kanaal.

Het project was eerst bekend onder de benaming “Just Under The Sky”, maar kreeg nadien de naam “Docks Bruxsel”.

3.2 Het college van burgemeester en schepenen van de stad Brussel heeft op 19 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning voor het voormelde project verleend.

Onder meer verzoeker heeft de nietigverklaring van die vergunning gevorderd. Zijn beroep werd met 's Raads arrest nr. 239.346 van 11 oktober 2017 verworpen. Andere beroepen tegen de vergunning werden met 's Raads arresten nrs. 226.145 van 21 januari 2014 en 239.347 van 11 oktober 2017 verworpen.

3.3 In april 2014 dienen de eerste tussenkomende partij en C. M. een aanvraag in tot wijziging van de voormelde stedenbouwkundige vergunning.

Met de wijzigingsaanvraag worden een aantal bijstellingen van het project beoogd, waarbij onder andere de inplanting, de indeling, de vormgeving, de gevels en de functie van de verschillende onderdelen van het

project op meerdere punten worden aangepast, en ook de ondergrondse parkeercapaciteit met 49 plaatsen wordt verhoogd.

3.4 Tijdens het openbaar onderzoek dat over de voormelde wijzigingsaanvraag wordt georganiseerd, dient onder meer verzoeker een bezwaarschrift in.

3.5. Op 8 juli 2015 verleent de overlegcommissie een voorwaardelijk gunstig advies over de aanvraag.

3.6 Met een besluit van 17 december 2015 verleent de gemachtigde ambtenaar van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

Dit is het bestreden besluit.

3.7. Met een besluit van 20 juni 2013 verleende de Brusselse hoofdstedelijke regering een milieuvergunning voor de uitbating van het kwestieuze complex. Verzoeker heeft ook deze beslissing met een beroep bestreden (zaak A 210.079/VII-38.885). De Brusselse hoofdstedelijke regering heeft deze vergunning evenwel op 2 juli 2015 ingetrokken en heeft diezelfde dag nog een nieuwe milieuvergunning verleend. Verzoeker heeft deze milieuvergunning eveneens met een beroep bestreden (zaak A. 217.015/VII-39.494). De Brusselse hoofdstedelijke regering heeft ook die milieuvergunning, met een besluit van 20 april 2017, ingetrokken, en heeft diezelfde dag nog een nieuwe milieuvergunning verleend. Het beroep dat verzoeker tegen deze laatste beslissing heeft ingesteld, is nog hangende (zaak A. 222.273/VII-39.999). Het beroep dat verzoeker tegen de ingetrokken milieuvergunning van 2 juli 2015 had ingesteld, werd met 's Raads arrest nr. 238.452 van 8 juni 2017 zonder voorwerp bevonden en verworpen.

3.8. De socio-economische vergunning die het interministerieel comité voor de distributie (hierna: het ICD) op 7 januari 2013 voor het

kwestieuze complex heeft verleend, werd met 's Raads arrest nr. 230.271 van 24 februari 2015 vernietigd. Op 9 april 2015 heeft het ICD een nieuwe socio-economische vergunning verleend, waartegen verzoeker eveneens een beroep heeft ingesteld (zaak A. 216.215/X-16.274). Die laatste vergunning werd met een besluit van 9 januari 2017 ingetrokken en diezelfde dag heeft het ICD een nieuwe socio-economische vergunning voor het kwestieuze project verleend. Het beroep dat verzoeker tegen deze laatste beslissing heeft ingesteld, is hangende (zaak A. 221.670/X-16.880). Het beroep dat verzoeker tegen de ingetrokken socio-economische vergunning van 9 april 2015 had ingesteld, werd met 's Raads arrest nr. 237.110 van 20 januari 2017 zonder voorwerp bevonden en verworpen.

#### *IV. Ontvankelijkheid van het beroep*

##### *Standpunt van de partijen*

4.1. Verzoeker doet in zijn verzoekschrift, wat zijn belang betreft, gelden dat hij “ongetwijfeld rechtstreeks [zal] getroffen worden door de realisatie en zodoende de negatieve gevolgen van het bestreden project. Meer bepaald zal er een substantiële verhoging van het aantal auto's zijn in de omgeving van zijn woning, er zal verzadiging van het verkeer optreden alsook een vermindering van het aantal parkeerplaatsen in de buurt als gevolg van onvoldoende parkeerplaatsen voorzien in de aanvraag. Tenslotte zal er ook méér geluidsoverlast veroorzaakt worden ten gevolge van de gewenste faciliteiten/installaties.”

Verzoeker betoogt dat “[u]it de milieueffectenrapportage [...] ook duidelijk [blijkt] dat het bestreden project onvermijdelijk serieuze verkeersproblemen zal veroorzaken ter hoogte van de Lambertmontlaan”, waar hij woont. Hij meent een vanzelfsprekend belang te hebben bij het beroep aangezien “[h]et bestreden project [...] immers [zal] leiden tot een onomkeerbare verslechtering van zijn rustig woon- en leefgenot”.

“Ten overvloede” wijst verzoeker nog naar “het arrest nr. 230.271 van 24 februari 2015 [...] waarbij de SE-vergunning voor het project werd vernietigd op vordering van verzoeker, en naar het Auditoraatsverslag in de procedure G/A 210.079/VII-38.885, gericht tegen de eerdere beslissing van verwerende partij omtrent het administratief beroep van verzoeker, waarbij telkenmale het belang van verzoeker werd aanvaard”.

4.2. De verwerende partij betwist in haar memorie van antwoord verzoekers belang. Zij meent dat verzoeker eraan voorbijgaat dat de bestreden beslissing een wijziging betreft van een reeds eerder verleende stedenbouwkundige vergunning, en dat uit het effectenverslag blijkt dat de wijzigingen “niet zullen leiden tot bijkomende betekenisvolle effecten ten opzichte van de effecten die kunnen voortvloeien uit het project zoals vergund in 2012”.

4.3. Ook de tussenkomende partijen betwisten het belang van verzoeker op grond van het argument dat de bestreden beslissing slechts een wijzigende vergunning betreft. Samengevat, en vrij vertaald, wijzen zij erop dat verzoeker zich op exact hetzelfde belang beroept dat tegen de initiële stedenbouwkundige vergunning werd aangevoerd, terwijl de netto-handelsoppervlakte van het complex niet toeneemt en de toename van het vergunde gabariet hem niet aanbelangt omdat hij het gebouw vanuit zijn woonplaats niet ziet. Het aantal parkeerplaatsen zal volgens hen slechts met een klein aantal worden verhoogd.

Verder voeren de tussenkomende partijen aan dat verzoeker op ongeveer een kilometer afstand van de site van het project woont, langs een drukke verkeersader met zes rijstroken en een dubbel tramspoor in het midden. Zij stellen dat uit de uitgevoerde effectenstudie blijkt dat weinig of geen rechtstreekse verkeershinder ter hoogte van zijn woning te verwachten is, dat het toekomstige cliënteel van de vergunde vestiging gebruik zal maken van alternatieve toegangswegen naar de site, en dat uit het dossier ook blijkt dat de

mobilitateitsimpact verder wordt teruggedrongen ten opzichte van de “maximalistische” prognoses die terug te vinden zijn in de effectenstudie.

De tussenkommende partijen menen dat verzoeker nu reeds te maken heeft met zeer druk verkeer voor zijn deur, en dat hij een tegenstrijdig standpunt inneemt door in zijn derde middel de vergunningsvoorwaarde te bekritisieren die ertoe strekt om het autogebruik door de bezoekers terug te dringen. Uit de bij de milieuvergunningaanvraag gevoegde mobiliteitsstudie komt volgens hen naar voor dat de verkeershinder niet zal toenemen en zelfs gereduceerd zal worden. Voorts beschikt verzoeker over eigen parkeergelegenheid en is het weinig waarschijnlijk dat hij voor zijn woning te maken zal krijgen met parkeerproblemen ingevolge de vergunde vestiging.

4.4. In zijn memorie van wederantwoord stelt verzoeker dat zijn woning op 850 meter afstand van de vergunde vestiging is gelegen. Hij stelt (bijkommende) verkeersproblemen en geluidsoverlast te vrezen en wijst erop dat zijn belang in het kader van zijn beroep tegen de socio-economische vergunning werd aanvaard. Volgens verzoeker worden 140.000 à 150.000 bezoekers per week verwacht, waarvan ongeveer 70% met de wagen zal komen. De bestreden vergunning kan volgens hem “niet [...] worden beschouwd als een loutere uitbreiding van het project zoals aangevraagd in 2012”. Het getuigt van een “gebrek aan realiteitszin in hoofde van de verwerende en tussenkommende partijen” om zijn belang te blijven betwisten.

4.5. De verwerende partij stelt in haar laatste memorie nog dat het onduidelijk blijft welk voordeel een eventuele nietigverklaring verzoeker zou bieden. De hinder die hij vreest, vloeit volgens haar immers uit de eerder verleende stedenbouwkundige vergunning van 19 juli 2012 voort.

Zij wijst erop dat het project intussen is gerealiseerd en betoogt dat verzoeker niet aantoot de gevreesde hinder effectief te lijden. Ook verwijst de verwerende partij naar het jaarlijks mobiliteitsrapport dat in oktober 2017 in uitvoering van de milieuvergunning werd opgesteld (hierna: het rapport van

oktober 2017). Daaruit blijkt volgens haar dat van een betekenisvolle verhoging van het aantal auto's in de omgeving van verzoekers woning geen sprake is, dat het geviseerde project weinig invloed heeft op de mobiliteit in de omgeving en dat de filevorming in de omgeving ongewijzigd is gebleven sinds de opening van het complex. Ook zou eruit blijken dat er geen hinder optreedt ten gevolge van een vermindering van parkeerplaatsen in de buurt.

Uit het feit dat het project al een jaar geëxploiteerd wordt en de aangevoerde hinder zich niet heeft voorgedaan, volgt dat het belang van verzoeker niet langer actueel is.

4.6. De tussenkomenende partijen benadrukken in hun laatste memorie evenzeer dat verzoekers belang uitsluitend dient beoordeeld te worden op grond van de beperkte wijzigingen die de bestreden vergunning aan het project toestaat. Zij wijzen erop dat verzoeker de beweerde mobiliteits- en parkeerproblemen niet aantoonst en verwijzen in dit verband eveneens naar het rapport van oktober 2017.

4.7. Verzoeker doet in zijn laatste memorie nog gelden dat het rapport van oktober 2017 een nota betreft die wordt aangewend in uitvoering van de – eveneens bestreden – milieuvergunning van 20 april 2017 en die “geen enkel uitstaans heeft met de bestreden wijzigende stedenbouwkundige vergunning”. Hij meent dat “uiteraard geen rekening kan worden gehouden met stukken die in de loop van de procedure voor de bestuursrechter voor het eerst worden ingeroepen, terwijl de vergunningverlenende overheid daarvan vanzelfsprekend geen kennis heeft genomen, en bijgevolg niet kon betrekken in haar beoordeling, zodat hieruit evidentierwijze volgt dat verzoekende partij zijn belang behoudt en al zeker niet verloren heeft”.

### *Beoordeling*

5.1. De op 28 september 2012 verleende stedenbouwkundige vergunning betreft het Docks Brussel-project, dat gelegen is aan de Werkhuizenkaai te Brussel, onmiddellijk bij de Van Praet-brug en behelst een

grootschalig winkel- en ontspanningscomplex. Verzoekers woning is gelegen aan de Lambermontlaan, in het verlengde van de Van Praet-brug, op ongeveer 1 kilometer afstand van de projectsite.

Alle beroepen tegen de voormelde voor het project verleende initiële stedenbouwkundige vergunning zijn inmiddels verworpen geworden (zie randnummer 3.2).

5.2. Gelet op de door de verwerende en de tussenkomende partijen opgenomen excepties kwam het verzoeker toe zijn actueel belang te staven door concreet aan te tonen welke nadelen hij door de met de bestreden vergunning toegelaten wijzigingen aan het eerder met de stedenbouwkundige vergunning van 28 september 2012 vergunde project dreigt te ondergaan. Verzoeker doet dit niet.

5.3. Verder wordt vastgesteld dat de verwerende en de tussenkomende partijen het rapport van oktober 2017 bijbrengen waaruit, onder meer en vrij vertaald, het volgende blijkt: het gemiddelde modale aandeel van de auto bedraagt 33,9 %, wat lager is dan het vastgelegde doel in de milieuvergunning van 50 % dat bereikt dient te worden binnen 4 jaar vanaf de referentietoestand; er treedt geen hinder op ten gevolge van een vermindering van parkeerplaatsen in de buurt; en de bezettingsgraad van parkeerplaatsen op de wegen in september 2017 stemt overeen met de bezettingsgraad voor de opening van het shoppingcentrum.

5.4. Dat de voormelde studie “een nota is die wordt aangewend in uitvoering van de milieuvergunning van 20 april 2017” doet niets ter zake. Het zijn haar juistheid en relevantie die tellen. Wat dat laatste betreft, kan het rapport van 2017 wel degelijk zinvol betrokken worden bij de beoordeling van het actueel belang van verzoeker. De omstandigheid dat de vergunningverlenende overheid met het rapport geen rekening heeft kunnen houden bij het nemen van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, is daar evenmin een beletsel voor, nu de verwerende partij met het bijbrengen van het rapport alleen maar beoogt te

bewijzen dat wat verzoeker zegt te vrezen ten gevolge van de bestreden beslissing feitelijk niet opgaat.

5.5.                Noch in zijn laatste memorie, noch zelfs maar ter terechtzitting, nadat hij er door de Raad van State uitdrukkelijk om gevraagd was, repliceert verzoeker inhoudelijk op de concrete bevindingen van het rapport van oktober 2017.

5.6.                Gelet op wat voorafgaat, toont verzoeker het rechtens vereiste, acute belang bij zijn beroep niet aan. De omstandigheid dat zijn belang bij eerdere beroepen tegen vergunningen voor het kwestieuze project door de Raad van State werd aanvaard, volstaat daartoe in de gegeven omstandigheden niet.

5.7.                De excepties zijn gegrond.

## **BESLISSING**

**1. De Raad van State verworpt het beroep.**

**2. Verzoeker wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro die verschuldigd is aan de verwerende partij.**

**De tussenkomende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkomsten, begroot op 300 euro.**

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van negen februari 2018, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Johan Lust,       | kamervoorzitter, |
| Jan Clement,      | staatsraad,      |
| Stephan De Taeye, | staatsraad,      |
| bijgestaan door   |                  |
| Frank Bontinck,   | griffier.        |

**De griffier**

**De voorzitter**

**Frank Bontinck**

**Johan Lust**