

Nederlandse tekst (artikel 63 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973).

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

Nr. 59.004 van 5 april 1996

A. 63.819/VI-13.014

In zake : **NIHART** Marcel,
die woonplaats heeft gekozen bij
Mrs. Jacques PUTZEYS, Stéphanie
GEHLEN en Xavier LEURQUIN,
advocaten,
Sint-Bernardusstraat 98
1060 Brussel,

tegen :

de Stad Seraing,
die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Robert XHARDE, advocaat,
rue Collard Trouillet 47
4100 Seraing.

DE RAAD VAN STATE, VIe KAMER,

Gezien het op 24 mei 1995 ingediende
verzoekschrift, waarbij Marcel NIHART de nietigverkla-
ring vordert van :

- de beslissing dd. 24 maart 1995 van het college van
burgemeester en schepenen van de stad Seraing, waarbij
aan de naamloze vennootschap Immobilière GEBROEDERS VITS
een bouwvergunning wordt afgegeven met het oog op de op-
richting van een winkelpand op de boulevard Pasteur nr.
47 (vergunning nr. 0871/155) (kavel A);
- de beslissing dd. 5 mei 1995 van hetzelfde college,
waarbij aan de naamloze vennootschap ALL ROUND COMPANY
een bouwvergunning wordt afgegeven met het oog op de

oprichting van een winkelpand op de boulevard Pasteur nr. 35 (vergunning nr. 1197/191) (kavel C);
- de beslissing dd. 5 mei 1995 van hetzelfde college, waarbij aan de naamloze vennootschap IMMO MELDERT een bouwvergunning wordt afgegeven met het oog op de oprichting van een winkelpand op de boulevard Pasteur nr. 41 (vergunning nr. 1196/190) (kavel B);

Gelet op arrest nr. 54.809 van 18 augustus 1995, waarbij de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningen wordt geschorst, waarbij de houders van die vergunningen alsmede ieder ander persoon verbod opgelegd wordt de werkzaamheden voor de bouw van het winkelcomplex dat op de boulevard Pasteur nrs. 35, 41 en 47 te Seraing moet worden opgericht, voort te zetten en aan de verwerende partij verbod wordt opgelegd die werkzaamheden te laten voortzetten, waarbij de stad Seraing veroordeeld wordt tot een dwangsom van één miljoen frank per dag vertraging in de uitvoering van het arrest en waarbij de voor de proceshandelingen gestelde termijnen worden ingekort;

Gezien de toelichtende memorie;

Gezien het verslag van de heer QUINTIN, auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 11 december 1995, waarbij de neerlegging van het dossier en het verslag ter griffie wordt gelast;

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

Gelet op de beschikking van 29 februari 1996, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en

waarbij bepaald wordt dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 3 april 1996;

Gehoord het verslag van de heer ANDERSEN, kamervoorzitter;

Gehoord de opmerkingen van Mr. T. VANDEPUT, loco Mr. S. GEHLEN, advocaat, die voor verzoeker verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van de heer QUINTIN, auditeur;

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

Overwegende dat de feiten die aan het geding ten grondslag liggen, in schorsingsarrest nr. 54.809 van 18 augustus 1995 worden uiteengezet; dat erop dient te worden teruggegrepen;

Overwegende dat verzoeker zowel in zijn verzoekschrift als in zijn laatste memorie aanvoert dat het eerste onderdeel van het eerste middel, indien het in aanmerking wordt genomen, tot een ruimere nietigverklaring zou leiden dan die welke kan worden uitgesproken op basis van de overige middelen, doordat het de toekenning van nieuwe bouwvergunningen zou beletten; dat dit onderdeel derhalve eerst moet worden onderzocht;

Overwegende dat het eerste onderdeel van het eerste middel ontleend is aan de schending van het gewestplan van Luik, van de artikelen 14, derde lid, 40, 40bis, 170.1., 174.3 en 247, 7°, van het Waals Wetboek van ruimtelijke ordening, stedenbouw en het patrimonium (WWROSP), alsook aan de onwettigheid van bijzonder plan

van aanleg nr. XIquater, doordat de bestreden vergunningen de oprichting toestaan van winkelpanden met een totale vloeroppervlakte van meer dan 6.000 m² in een op het gewestplan als woongebied aangewezen zone, zulks met toepassing van een bijzonder plan van aanleg nr. XIquater, dat de plaats opneemt in een gebied voor handel en dienstverlening, terwijl een bijzonder plan van aanleg weliswaar kan afwijken van een gewestplan, doch het niet fundamenteel kan wijzigen, daar anders afbreuk wordt gedaan aan het beginsel van de hiërarchie van de plannen van ruimtelijke ordening en de procedure van herziening van de gewestplannen overbodig wordt;

Overwegende dat als de bevoegde administratieve overheid geadieerd wordt ter zake van een aanvraag om een bouwvergunning die in een op het gewestplan als woongebied aangewezen zone een andere activiteit beoogt dan het wonen, ze moet onderzoeken of die activiteit op zich niet uitgesloten is in zulk een gebied en, indien zulks niet het geval is, zich ervan moet vergewissen dat die activiteit verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat verzoeker betoogt dat artikel 174.3.1. van het WWROSP, in zoverre het de gebieden hoofdzakelijk bestemd voor de vestiging van grootwinkelbedrijven onder de dienstverleningsgebieden onderbrengt, automatisch uitsluit dat zulke bedrijven in een op het gewestplan als woongebied aangewezen zone kunnen worden opgericht; dat volgens verzoeker de verwerende partij, door zulke bouwwerken toe te staan, het gewestplan bijgevolg wezenlijk heeft gewijzigd;

Overwegende dat verzoeker eveneens betoogt dat, gesteld dat een bijzonder plan van aanleg zulke bouwwerken toestaat, de verwerende partij niettemin, door bijzonder plan nr. XIquater aan te nemen, niet

louter op enkele detailpunten afgeweken is van het gewestplan, doch dat zij afbreuk gedaan heeft aan de woonfunctie van het woongebied dat zich op het gewestplan uitstrekt over het gehele dienstverleningsgebied dat het bijzonder plan van aanleg beslaat, te weten over meer dan 17.000 m², zonder zich ervan te vergewissen of voldaan was aan de strikte voorwaarden die de rechtspraak heeft gesteld opdat een bijzonder plan kan afwijken van een gewestplan dat van vroegere datum is dan het bijzonder plan;

Overwegende dat uit artikel 170.1.0. van het WROSP blijkt dat een op het gewestplan als woongebied aangewezen zone niet alleen bestemd is voor het wonen, doch ook - en bepaaldelijk - voor activiteiten van handel en dienstverlening, voor zover deze activiteiten in laatstgenoemd geval verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat de omstandigheid dat een project tot oprichting van distributiebedrijven in een woongebied bestaanbaar is met het gewestplan, niet inhoudt dat het betwiste gebouw een voorziening is, noodzakelijk voor de bewoners van de wijk, doch dat het "verenigbaar (is) met de onmiddellijke omgeving", veeleer dan dat het zou verhinderen dat het gebied waarin die wijk gelegen is, zijn woonfunctie ten volle kan vervullen, en dat het bijgevolg op zijn minst "om redenen van goede ruimtelijke ordening (...) in een daartoe aangewezen gebied (moet) worden afgezonderd"; dat eruit volgt dat wanneer een warenhuis per hypothese verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving omdat ze geen afbreuk doet aan de woonfunctie, niet kan worden beschouwd dat ze niettemin moet worden afgezonderd in een specifiek gebied omdat ze - nog steeds per hypothese - de functie van de omgeving te buiten zou gaan; dat indien anders wordt beslist, er een andere voorwaarde

wordt aan toegevoegd die niet vervat is in artikel 170.1.0. van het WROSP;

Overwegende dat artikel 174.3 van hetzelfde Wetboek evenmin aldus kan worden uitgelegd dat het zulk een voorwaarde oplegt : deze bepaling schrijft niet voor dat bedrijven die moeten worden "afgezonderd", alleen in een dienstverleningsgebied kunnen worden opgericht; dat in dit verband moet worden gewezen op het verschil in de redactie van artikel 174.3. enerzijds en die van de artikelen 173.2.1.1. en 173.2.1.2. anderzijds, welke beide uitdrukkelijk betrekking hebben op de vestiging van bedrijven die, hetzij om redenen in verband met de bescherming van het leefmilieu, hetzij om economische of sociale redenen "moeten worden afgezonderd"; dat in artikel 174.3.0. geen aanwijzing wordt gegeven gelijk aan die welke artikel 173.2.1.1. of 2.1.2. bevat, zodat de woorden "waarvan de functie verder reikt dan de verzorging van de buurt" niet aldus mogen worden opgevat dat ze de aanwezigheid, elders dan in de dienstverleningsgebieden, van zulke bedrijven uitsluiten; dat zulks om dezelfde redenen eveneens geldt voor de uitdrukking "grootwinkelbedrijven" in artikel 174.3.1;

Overwegende dat als eenmaal aanvaard wordt dat grootwinkelbedrijven mogen worden opgericht op een plaats die volgens het gewestplan in een woongebied is opgenomen, niets eraan in de weg staat dat een bijzonder plan van aanleg precies aangeeft waar die bedrijven mogen worden gevestigd en dat dit plan ze binnen het woongebied onderbrengt, zulks onder voorbehoud van het onderzoek naar de verenigbaarheid van die bedrijven met de onmiddellijke omgeving; dat het bijzonder plan het gewestplan aldus niet wijzigt en in de zin van artikel 14, derde lid, van het WROSP er evenmin van afwijkt;

Overwegende dat een bijzonder plan van aanleg, zoals bijzonder plan van aanleg nr. XIquater, dat op het gewestplan voorziet in een dienstverleningsgebied binnen een woongebied, alleen mag worden aangenomen indien de activiteiten waartoe het toestemming verleent, verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat de Raad van State zijn controlebevoegdheid niet ex officio kan uitbreiden tot het onderzoek naar die verenigbaarheid zonder dat hij het beginsel "iudex non ultra petita" schendt;

Overwegende dat verzoeker in zijn laatste memorie betoogt dat het eerste onderdeel van het eerste middel een specifiek middel bevat dat ontleend is aan die onverenigbaarheid, te weten waar te lezen staat dat "in dezen moet worden vastgesteld dat noch de verwerende partij, noch het Waals Gewest zich ervan vergewist hebben of het gebied voor handel en dienstverlening op bijzonder plan van aanleg nr. XIquater verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening";

Overwegende dat deze zin, in zijn context beschouwd, betrekking heeft op de noodzaak om de activiteiten van handel en dienstverlening af te zonderen in een daartoe aangewezen gebied (artikel 170.1.0., eerste lid), doch niet op de verenigbaarheid van die activiteiten met de onmiddellijke omgeving (artikel 170.1.0., tweede lid); dat eruit volgt dat het eerste onderdeel van het eerste middel niet opgaat;

Overwegende dat verzoeker een middel, het vijfde van het verzoekschrift, ontleent aan de schending van de artikelen 5, 10 en 11 van bijzonder plan van aanleg nr. XIquater, alsook van het beginsel van behoorlijk bestuur, doordat, eerste onderdeel, de bestreden

vergunningen de oprichting toestaan van gebouwen die meer dan een derde van de oppervlakte van de betwiste plaats in beslag nemen en niet vermelden welke oppervlakte de groene ruimten en de parkeerruimten respectievelijk innemen, terwijl artikel 5 van bijzonder plan van aanleg nr. XIquater voorschrijft dat de gebouwen slechts maximaal een derde van de oppervlakte van het perceel mogen innemen en terwijl datzelfde artikel 5 eveneens bepaalt dat minimaal een derde van het perceel moet worden ingenomen door aangelegde groene ruimten en dat maximaal een derde mag worden gebruikt voor het parkeren en voor de verkeersvlakken, en doordat, tweede onderdeel, de plannen betreffende de bestreden vergunningen niet de breedte vermelden van alle achteruitbouwstroken, de bufferzones en de parkgebieden voorgeschreven bij bijzonder plan van aanleg nr. XIquater of, indien ze de breedte wel degelijk vermelden, niet de breedte in acht nemen die het bijzonder plan van aanleg oplegt, terwijl de vermelding van de breedte van alle achteruitbouwstroken, bufferzones en parkgebieden het de verwerende partij mogelijk moet maken na te gaan of de voorschriften van bijzonder plan van aanleg nr. XIquater betreffende die gebieden in acht zijn genomen en terwijl de grafische voorschriften van een bijzonder plan van aanleg kracht van verordening bezitten en moeten worden in acht genomen;

Overwegende dat uit de tot staving van de aanvragen om een vergunning overgelegde plannen, inzonderheid het plan dat de "geplande algemene situatie" aangeeft, blijkt dat twee ingangen zich aan de boulevard Pasteur bevinden, dat de oppervlakte van de aangelegde groene ruimten 32,53 pct. bedraagt, wat dus minder is dan minimaal één derde zoals voorgeschreven bij bijzonder plan van aanleg nr. XIquater, en dat de oppervlakte van de parkeerruimten en de verkeersvlakken 36,18 pct. bedraagt, wat meer is dan het bij dat plan toegestane

maximum; dat voorts geen enkele vestigings- of herprofileringsstudie van de gronden bij het administratief dossier is gevoegd; dat het middel gegrond is; dat er geen grond is om de overige middelen te onderzoeken, die, gesteld dat ze gegrond zijn, geen ruimere nietigverklaring kunnen opleveren,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd worden :

- de beslissing dd. 24 maart 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Seraing, waarbij aan de naamloze vennootschap Immobilière GEBROEDERS VITS een bouwvergunning wordt afgegeven met het oog op de oprichting van een winkelpand op de boulevard Pasteur nr. 47 (vergunning nr. 0871/155) (kavel A);
- de beslissing dd. 5 mei 1995 van hetzelfde college, waarbij aan de naamloze vennootschap ALL ROUND COMPANY een bouwvergunning wordt afgegeven met het oog op de oprichting van een winkelpand op de boulevard Pasteur nr. 35 (vergunning nr. 1197/191) (kavel C);
- de beslissing dd. 5 mei 1995 van hetzelfde college, waarbij aan de naamloze vennootschap IMMO MELDERT een bouwvergunning wordt afgegeven met het oog op de oprichting van een winkelpand op de boulevard Pasteur nr. 41 (vergunning nr. 1196/190) (kavel B).

Artikel 2.

De kosten, bepaald op 4.000 frank, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare
terechtzing van de VIe kamer, op vijf april 1900
zesennegentig door :

de HH. ANDERSEN, kamervoorzitter,
HANOTIAU, staatsraad,
HANSE, staatsraad,
Mevr. MALCORPS, griffier.

De Griffier,

De Voorzitter,

M.-Chr. MALCORPS.

R. ANDERSEN.

VERTALING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 63,
EERSTE LID, VAN DE WETTEN OP DE RAAD
VAN STATE, GECOÖRDINEERD OP 12 JANUARI 1973.