

Nederlandse tekst (titel VI, hoofdstuk II, 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. 70.439 van 19 december 1997

A. 46.353/XIII-143

In zake : 1. **PEETERS** Louis,
2. **GILLEKENS** Vital,
3. **BOVEROUX** François,
die woonplaats hebben gekozen bij
Mr. Jean-Luc MATHY, advocaat,
rue Saintraint 9
5000 Namen,

tegen :

1. **de stad Waver**,
die woonplaats heeft gekozen
bij Mr. Jacques PUTZEYS en
Mr. Tangui VANDENPUT,
advocaten,
Sint-Bernardusstraat 98
1060 Brussel,
2. **het Waalse Gewest**,
vertegenwoordigd door zijn
Regering.

Tussenkomen partij :

**de naamloze vennootschap DELHAIZE
FRERES & CIE LE LION**,
die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. France MAUSSION, advocaat,
Henri Wafelaertsstraat 47-51
1060 Brussel.

DE RAAD VAN STATE, XIIIe KAMER,

Gezien het op 20 maart 1992 ingediende verzoekschrift, waarbij Louis PEETERS, Vital GILLEKENS en François BOVEROUX de nietigverklaring vorderen van :

1. het gunstige advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Waver van 1 augustus 1989 met betrekking tot de bouwaanvraag ingediend door de N.V. DELHAIZE FRERES & Cie LE LION met het oog op de regularisatie van de bouw van een "supermarkt" met onoverdekt parkeerterrein aan de chaussée de Louvain 126 te Waver;
2. het gunstige advies van de gemachtigde ambtenaar d.d. 9 januari 1992;
3. de bouwvergunning voor de regularisatie van het bovenbeschreven goed, die op 14 januari 1992 is afgegeven;

Gezien het op 3 augustus 1992 ingediende verzoekschrift, waarbij de naamloze vennootschap DELHAIZE Frères & Cie LE LION vraagt als tussenkomende partij te mogen optreden;

Gelet op de beschikking van 6 augustus 1992, waarbij die tussenkomst wordt toegestaan;

Gezien de regelmatig uitgewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien de memorie van tussenkomst;

Gezien het verslag van Mevr. GUFFENS, auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 2 juni 1997, 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 de laatste memories;

Gelet op de beschikking van 3 november 1997, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 4 december 1997;

Gehoord het verslag van de heer HANOTIAU, kamervoorzitter;

Gehoord de opmerkingen van Mr. J.-L. MATHY, advocaat, die voor verzoekers verschijnt, van Mr. T. VANDENPUT, advocaat, die voor de eerste verwerende partij verschijnt, van Mr. N. WEINSTOCK, loco Mr. P. LAMBERT, advocaat, die voor de tweede verwerende partij verschijnt, en van Mr. G. VAN HOOREBEKE, loco Mr. Fr. MAUSSION, advocaat, die voor de tussenkomende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van Mevr. GUFFENS, auditeur;

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

Overwegende dat de volgende feiten aan het geding ten grondslag liggen :

1. De omstreden terreinen maken reeds deel uit van verscheidene planologische akten, onder meer :

- een verkavelingsvergunning die is afgegeven bij de besluiten van het college van burgemeester en schepenen van de stad Waver d.d. 18 januari 1963 en 14 februari 1964 en die op 20 oktober 1967 gewijzigd is, waarbij in principe een "residentieel en familiaal gebruik" is voorgeschreven;
- een andere verkavelingsvergunning, die betrekking heeft op een aangrenzende verkaveling en soortgelijke voorschriften bevat, en die op 8 augustus 1966 is afgegeven;
- een algemeen plan van aanleg van de stad Waver, goedgekeurd bij een koninklijk besluit van 18 november 1965, volgens hetwelk de terreinen in een halfstedelijk gebied gelegen zijn;
- het bijzonder plan van aanleg nr. 19 "Parc des Princes", dat op 9 mei 1969 door de Koning is goedgekeurd en op 8 juni 1972 bij arrest nr. 15.343 door de Raad van State vernietigd is;
- het bijzonder plan van aanleg nr. 19bis "Parc des Princes", dat op 6 februari 1974 door de Koning is goedgekeurd en op 2 april 1976 bij arrest nr. 17.553 door de Raad van State vernietigd is;
- het gewestplan van Waver-Geldenaken-Perwijs, dat op 28 maart 1979 bij koninklijk besluit is goedgekeurd, en volgens hetwelk diezelfde terreinen in een woongebied gelegen zijn.

2. Van de talrijke arresten tot nietigverklaring waartoe die plannen van aanleg en de vergunningen die daarna zijn afgegeven aanleiding hebben gegeven, hebben er twee betrekking op het bestreden bouwwerk :

- arrest nr. 17.554 van 2 april 1976, waarbij de Raad van State de vergunning vernietigt voor de bouw van een supermarkt en een benzinestation, die op basis van het bijzonder plan van aanleg (B.P.A.) nr. 19bis, dat zelf vernietigd is, aan de vennootschap DELHAIZE is afgegeven;
- arrest nr. 30.863 van 23 september 1988, waarbij de Raad van State de regularisatievergunning vernietigt die op 10 februari 1987 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Waver aan de vennootschap DELHAIZE is afgegeven, alsook het gunstige advies van de gemachtigde ambtenaar van 2 december 1986;

In arrest nr. 30.863 worden in hoofdzaak de volgende motieven gegeven :

" Overwegende dat het vereiste dat het bij de bestreden handeling goedgekeurde project in overeenstemming is met het gewestplan, niet onderstelt dat het omstreden gebouw een voor de wijkbewoners absoluut noodzakelijke voorziening is, maar wel dat het "verenigbaar (is) met de onmiddellijke omgeving", en niet verhindert dat de woonfunctie van het gebied waar de wijk gelegen is, ten volle kan worden waargemaakt, waardoor het "om redenen van goede ruimtelijke ordening (...) (op zijn minst) in een daartoe aangewezen gebied (zou moeten) worden afgezonderd"; dat de Raad van State, om te weten te komen hoe de steller van de bestreden handeling zich ervan vergewist heeft dat aan die voorwaarde was voldaan, geen rekening kan houden met memories die dateren van na het stellen van die handeling, en alleen maar kan verwijzen naar het advies van het college van 2 december 1986, waarin met betrekking tot de verenigbaarheid met het gewestplan het volgende staat :

"dat het bewuste stuk grond volgens het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs in een woongebied ligt; dat in zulk een gebied handelsactiviteiten kunnen worden toegestaan voor zover die behoren tot de normale voorzieningen van dat gebied en ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat de handelsactiviteit van de N.V. DELHAIZE niet van die omvang is dat ze moet worden afgezonderd in een daartoe bestemd

gebied; dat zij deel uitmaakt van de normale voorzieningen van het woongebied; dat niemand uit de onmiddellijke omgeving zich ertegen verzet; dat ze verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving";

dat dat advies bovendien, inzake de verenigbaarheid met het algemeen plan van aanleg stelt "dat de betrokken handelszaak, waarvan de verkoopoppervlakte lager is dan 1.500 m² en de bruto binnenwerkse - oppervlakte lager is dan 3.000 m², niet van die omvang is dat ze niet kan worden toegestaan in een halfstedelijk gebied";

Overwegende dat zulke beknopte beweringen niet waarborgen dat er een concrete controle is uitgevoerd op basis van een gedetailleerde analyse van de gevolgen die de exploitatie van het gebouw kan hebben op de leefomstandigheden in de wijk waar het is opgetrokken, en dat dat des te meer geldt daar het gaat om een aanvraag om een regularisatievergunning, in welk geval een bijzonder grondige controle vereist is, omdat daarbij altijd de pertinente vraag rijst of de administratie een oordeel heeft uitgebracht over de goede inrichting dat niet beïnvloed is door de voldongen feiten; dat het algemeen plan van aanleg, ook al beperkt het niet uitdrukkelijk de mate waarin "handelszaken" in het gebied gevestigd mogen worden, toch als gevolg heeft dat de "omgeving" waarmee het gebouw verenigbaar moet zijn, en welke verenigbaarheid moet worden nagegaan, niet noodzakelijk uit alle feitelijk opgetrokken gebouwen bestaat, aangezien zij enkel die gebouwen kan omvatten die in een "halfstedelijk gebied" mogen worden opgetrokken, waar luidens dat plan weliswaar handelszaken zijn "toegestaan", maar dat "bestemd" is voor de bouw van woningen; dat, ook al merkt de stad in haar laatste memorie terecht op dat de bouwvergunningen in principe niet uitdrukkelijk gemotiveerd moeten worden en dat de gedetailleerde analyse van de burenhinder reeds deel uitmaakt van het onderzoek van een aanvraag om een exploitatievergunning, de verenigbaarheid van een bepaalde vestiging met een bepaalde omgeving nog altijd geen louter feitelijk gegeven is dat de Raad van State kan nagaan op basis van een dossier, zonder af te gaan op een oordeel van het college, en dat de bewoordingen van de wet, nl. "(...) mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving", geen betekenis zouden hebben indien het college, door de concrete gegevens van het dossier waarop zijn oordeel steunt niet uitdrukkelijk weer te geven, of in stereotiepe bewoordingen weer te geven, zijn opvattingen en redenering aan iedere controle kan onttrekken; dat het middel gegrond is";

Als gevolg van dat arrest nr. 30.863 van 23 september 1988 dient de N.V. DELHAIZE op 17 november 1988 een nieuwe aanvraag in om een vergunning voor de regularisatie van de supermarkt en van het onoverdekte parkeerterrein.

Er heeft een openbaar onderzoek plaats, maar uiteindelijk wordt er helemaal geen gevolg gegeven aan de aanvraag.

De N.V. DELHAIZE dient immers een nieuwe aanvraag in om een regularisatievergunning (die identiek is aan de vorige en dezelfde datum van 17 november 1988 draagt), waarvan op 30 mei 1989 ontvangst wordt gemeld. Bij die aanvraag is een milieu-effectrapport gevoegd, dat luidt als volgt :

" (...)

Aangezien die supermarkt in 1975 is opgetrokken, betreft dit rapport een feitelijke toestand.

Overeenkomstig artikel 5 van het bovengenoemde besluit van 10 december 1987, worden hierin de hierna opgesomde punten behandeld :

- een beschrijving van de vestigingsplaats en de omgeving ervan;
- een beschrijving van het project;
- een analyse van de voorzienbare gevolgen voor het leefmilieu en de voornaamste maatregelen die in het vooruitzicht zijn gesteld om de eventuele nadelen voor het leefmilieu te voorkomen of te verminderen.

1° Vestigingsplaats : plan en rechtstoestand.

De supermarkt ligt in een stadsstructuur, aan een rijksweg (chaussée de Louvain), die de voornaamste toegang tot de parkeerterreinen vormt. De achterzijde van het gebouw ligt, evenals de toegang tot een secundair parkeerterrein, aan de rue des Drapiers, die parallel loopt met de genoemde steenweg. Er is geen verbinding tussen de twee parkeerterreinen. Als bijlage 1 gaat een uittreksel uit het kadastraal plan (fotokopie).

De rechtstoestand is als volgt :

De supermarkt en de omgeving ervan liggen :

1. In een woongebied van het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs (kaartblad, nr. 40/1), dat op 28 maart 1979 door de Koning is uitgevaardigd. Aangezien het koninklijk besluit van 28 maart 1979 geen enkel bijzonder voorschrift bevat inzake de woongebieden, dient verwezen te worden naar artikel 170 van het Waals Wetboek van ruimtelijke ordening en stedenbouw, dat het volgende bepaalt :

"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."

2. Gedeeltelijk in een halfstedelijk gebied en gedeeltelijk in een stedelijk gebied van het algemeen plan van aanleg van de stad Waver, dat op 18 november 1965 door de Koning is goedgekeurd. Bijlage 2.

In een halfstedelijk gebied zijn handelszaken toegestaan en in een stedelijk gebied zijn schadelijke industriële gebouwen verboden.

Er bestaan thans geen andere reglementaire bepalingen inzake de stedenbouwkundige bestemming van de plaats waar de supermarkt gelegen is en de omgeving ervan.

1. Het bijzonder plan van aanleg nr. 19, dat op 9 mei 1969 door de Koning is goedgekeurd, is op 8 juni 1972 bij arrest nr. 15.343 door de Raad van State vernietigd;

2. Het bijzonder plan van aanleg nr. 19bis, dat op 6 februari 1974 door de Koning is goedgekeurd, is op 2 april 1976 bij arrest nr. 17.553 door de Raad van State vernietigd;

3. De zogenaamde verkavelingsvergunningen "du Godru" van 18 januari 1963 en 14 februari 1964 zijn thans vervallen.

Onmiddellijke omgeving van de supermarkt :

aan de westkant :

- een garage en een Mestdaghsupermarkt, gelegen aan de avenue des Princes. (zie kadastraal plan, bijlage 1 en plan op 1/10.000, bijlage 3). Op minder dan 150 m ligt er nog een Colruytsupermarkt en een tweede garage, beide gelegen aan de avenue des Princes;

- een reeks rijhuizen aan de chaussée de Louvain;

aan de zuidkant :

- een winkelgalerij dichtbij de chaussée de Louvain, die grenst aan de Delhaizesupermarkt;

aan de zuidwestkant :

- een vrijstaande woning, gevolgd door een reeks rijhuizen gelegen aan de chaussée de Louvain;

aan de oostkant :

- vier bebouwde percelen die het begin aangeven van een verkaveling voor open bebouwingen (le Godru);

aan de noordkant :

- twee niet-bebouwde stukken grond, die aan weerszijden van de rue des Drapiers liggen.

2° Beschrijving van het project (bijlage 4).

De supermarkt beslaat een stuk grond van 11.783 m², van ongeveer 50 m breedte aan de chaussée de Louvain en bij benadering 150 m diepte, waarvan het voorste gedeelte bestemd is voor de parkeerterreinen.

Het winkelpand van 2.741 m² vloeroppervlakte, ligt achteraan, nabij de rue des Drapiers. Een tweede parkeerterrein, dat kleiner is, grenst aan de rue des Drapiers. De parkeerterreinen tellen in totaal 200 parkeerplaatsen.

Het rechthoekige gebouw meet 53,51 m bij 48,62 m. Daarbij komt een hangar voor de levering van de goederen van 12 m bij 11,54 m aan de rue des Drapiers. Het gebouw is niet hoger dan 6,50 m.

De ingang voor de klanten ligt in de zuidelijke hoek van het gebouw, aan de kant van het hoofdparkeerterrein. Verreweg de meeste klanten komen naar de winkel via de chaussée de Louvain.

Verkeer : de goederen worden geleverd met Delhaize-vrachtwagens met oplegger van 30 ton, gemiddeld 23 per week, waar nog eens 20 kleinere vrachtwagens bijkomen van verschillende bedrijven. De vrachtwagens rijden via de avenue des Princes, de rue des Croix de Feu en de rue des Drapiers naar de supermarkt. Het traject terug loopt via dezelfde weg. De vrachtwagens

hebben hun eigen parkeerplaatsen op het parkeerterrein van de supermarkt, nabij de rue des Drapiers. De leveringen vinden plaats tussen 7 en 19 uur.

Afval : de verwijdering van afval en wegwerpverpakkingen geschiedt in kisten en balen die worden meegegeven met de vrachtwagens die geleverd hebben. Het "huishoudelijk" afval wordt verwijderd door de vuilophaaldiensten van de stad.

Klanten : de supermarkt is open van 9 tot 20 uur in de week, met uitzondering van vrijdag, wanneer de winkel open is tot 21 uur. Per week zijn er gemiddeld 10.000 klanten.

3° Analyse van de gevolgen voor het milieu en maatregelen om deze te beperken.

De Delhaizesupermarkt van Waver heeft in vergelijking met andere soortgelijke supermarkten een gemiddelde omvang (beperkte oppervlakte, zie punt 2° hierboven, en geen textielafdeling). Daaruit volgt dat die winkel alleen plaatselijke klanten aantrekt en slechts in beperkte mate bijdraagt tot de toename van het verkeer.

Verloop van het verkeer : het hoofdparkerterrein (153 parkeerplaatsen) heeft slechts één uitrit, aan de chaussée de Louvain. De auto's, afgeremd door verkeersdrempels, kunnen gemakkelijk invoegen in de vrij dichte verkeersstroom van deze verkeersader. Gezien de regeling die is uitgewerkt voor het verkeer van de leveranciers, is er geen bijkomende hinder.

Lawaai : alle motoren die door de supermarkt worden gebruikt hebben een laag vermogen, de compressor is van het stedelijke type (zie bijlage 5). Zij liggen binnen een gesloten omheining achter het gebouw, zodat het lawaai slechts licht hoorbaar is van buitenaf.

Verlichting : de lantaarns van het parkeerterrein, die naar dit terrein gericht zijn, en lager zijn aangebracht dan de openbare lantaarnpalen van de verkeersaders in de buurt, gaan uit om 22 uur. Alleen de binnenverlichting van de winkel blijft 's nachts branden.

Groene ruimten : op het parkeerterrein zijn enkele grasperken aangebracht en rondom het terrein staan rijen populieren.

Afval : geen hinder (zie punt 2°).

Landschap : gezien de beperkte hoogte van het gebouw (zie punt 2°), wordt het landschap niet verstoord.

Besluit :

Noch het leefmilieu, noch de omgeving ondervindt enige schade.

3. Het openbaar onderzoek leidt tot acht bezwaarschriften.

4. Op 1 augustus 1989 brengt het college van burgemeester en schepenen, na de bezwaarschriften te hebben onderzocht, een gunstig advies uit over de aanvraag, dat hoofdzakelijk als volgt is gemotiveerd :

" Overwegende dat op 21 mei 1974 aan de genoemde vennootschap een bouwvergunning is toegekend voor het optrekken van een warenhuis op het stuk grond gelegen te Waver, op de betrokken plaats;

Overwegende dat die bouwvergunning bij arrest nr. 17.554 van 2 april 1976 door de Raad van State vernietigd is; dat die vernietiging een gevolg was van de vernietiging van het bijzonder plan 19bis, het zogenaamde plan "du Parc des Princes", op basis waarvan de genoemde vergunning was toegekend;

Overwegende dat er geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat voor het stuk grond waarop het goed gelegen is;

Overwegende dat er naar aanleiding van de aanvraag van de bouwvergunning met het oog op een regularisatie, acht bezwaarschriften zijn ingediend, die als volgt kunnen worden samengevat :

1°) De aanplakking die op 1 december 1988 heeft plaatsgevonden, waardoor een openbaar onderzoek werd geopend, is zonder gevolg gebleven, aangezien het bestuur geen bouwvergunning heeft afgegeven, noch geweigerd heeft, en de aanvrager geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht om beroep in te stellen bij de gemachtigde ambtenaar, waarin is voorzien in artikel 51, tweede lid.

2°) Er is een rechtsvordering hangende bij de rechtbank van eerste aanleg van Nijvel; de stad Waver heeft in het kader van die procedure gekozen voor een compensatieregeling die door de aanvragers wordt aangevochten; deze zijn van oordeel dat door het toekennen van een regularisatievergunning wordt vooruitgelopen op de uitslag van de burgerlijke vordering en een zekere druk zal worden uitgeoefend op de rechterlijke macht;

3°) De bouwvergunning zou de bepalingen van het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs schenden;

4°) De bouwvergunning zou tevens de bepalingen schenden van het algemeen plan van aanleg, dat op 18 november 1965 bij koninklijk besluit is goedgekeurd en waarbij het bewuste stuk grond wordt ingedeeld bij een halfstedelijke zone, waar handelszaken zijn toegestaan;

5°) De verwijzing naar het koninklijk besluit van 21 januari 1977 zou verkeerd zijn aangezien er een verkavelingsvergunning is die nog niet vervallen is;

6°) Kritiek op het milieu-effectrapport dat in het dossier is opgenomen;

7°) Opnieuw aanplanten van een rij populieren, die tijdens de rioleringswerken geveld zijn, proper houden van de omgeving van het gebouw;

Dat het college daarover heeft beraadslaagd;

Overwegende dat het onderzoek van de ingediende bezwaarschriften tot de volgende bemerkingen leidt;

Overwegende dat het dossier dat op 1 december 1988 is voorgelegd om te worden onderzocht, ingetrokken is om te voorkomen dat het onderzoek nietig zou worden verklaard wegens vormgebrek; dat het milieu-effectrapport - een document dat niet echt vereist is indien het decreet van 11 september 1985 tot organisatie van de waardering van de weerslagen op het leefmilieu in het Waalse Gewest in acht wordt genomen, maar dat de overheid die zich moet uitspreken, moet helpen een oordeel te vormen - niet bij het dossier was gevoegd dat voor onderzoek was voorgelegd en dat reeds door een aantal belanghebbenden geraadpleegd was; dat de ingediende aanvraag niet de volgende gegevens bevatte zoals voorgeschreven in artikel 204 van het Waalse Wetboek :

- 1) de plaats, de maximum-bouwhoogte, de aard of de bestemming van de omliggende bebouwing in een omtrek van 50 meter vanaf elke van de perceels-grenzen;
- 2) de vensters die naar de zijdelingse en achterste grenzen van het perceel van de aanvrager gekeerd zijn;

Overwegende dat het openbaar onderzoek is stopgezet door de aanvrager en de stad, dat de

aanplakking in gemeen overleg is weggehaald, dat dit dossier als afgevoerd kan worden beschouwd, dat de termijnen tussen de twee onderzoeken aantonen dat de aanvrager geen gebruik heeft gemaakt van het recht om beroep in te stellen bij de gemachtigde ambtenaar, welke mogelijkheid hem geboden wordt bij het tweede lid van artikel 51 van het Waalse Wetboek, dat verwarring van de twee dossiers niet mogelijk is gezien de tijd die verlopen is tussen de twee onderzoeken; dat bijgevolg een nieuw onderzoek kon worden aangevat;

Overwegende dat de indieners van de bezwaarschriften een rechtsvordering hebben ingesteld om met name het bevel te verkrijgen tot afbraak van het gebouw waarvoor de regularisatievergunning is gevraagd; dat aangezien de bouwvergunning van 21 mei 1974 vernietigd is, ervan uitgegaan wordt dat er nooit een vergunning voor het gebouw is geweest, dat het toekomt aan de bevoegde bestuurlijke overheid, en aan haar alleen, om in zulk een geval te kiezen op welke wijze het nadeel wordt gecompenseerd; dat het college van burgemeester en schepenen gekozen heeft voor de betaling van een bedrag dat overeenstemt met de meerwaarde die het goed heeft gekregen als gevolg van de overtreding; dat de gemachtigde ambtenaar met die compensatieregeling akkoord is gegaan; dat de bestuurlijke overheid met die keuze een bevoegdheid ten uitvoer legt die haar en haar alleen bij wet is toegekend; dat het feit dat er een rechtsvordering is niet in de weg kan staan aan de uitoefening van die bevoegdheid, die onder meer inhoudt dat de betrokken overheid een regularisatievergunning mag toekennen;

Overwegende dat het bewuste stuk grond volgens het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs in een woongebied ligt; dat in zulk een gebied handelsactiviteiten kunnen worden toegestaan voor zover die behoren tot de normale voorzieningen van dat gebied en ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat de handelsactiviteit van de N.V. DELHAIZE niet van die omvang is dat ze moet worden afgezonderd in een daartoe bestemd gebied; dat zij deel uitmaakt van de normale voorzieningen van het woongebied; dat niemand uit de onmiddellijke omgeving zich ertegen verzet; dat ze verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving;

Gezien het decreet van 27 april 1989 houdende decentralisatie en deelneming tot wijziging van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 8 juli 1989, en inzonderheid artikel 31, § 1, zijn de geldende algemene plannen van aanleg ingetrokken;

Overwegende dat het kwestieuze stuk grond volgens het algemeen plan van aanleg van de stad Waver in een halfstedelijk gebied gelegen was waar handelszaken waren toegestaan; dat de toegestane handelszaken niet in grootte beperkt waren; dat de betrokken handelszaak, waarvan de verkoopoppervlakte lager is dan 1.500 m² en de bruto binnenwerkse oppervlakte lager is dan 3.000 m², niet van die omvang is dat ze niet kan worden toegestaan in een halfstedelijk gebied;

Overwegende dat de indieners van de bezwaarschriften aanvoeren dat het goed gelegen is binnen de grenzen van een niet-vervallen verkaveling, aangezien alle kavels aan twee vennootschappen zijn verkocht voordat de wet van 22 december 1970 in werking is getreden;

Dat de verkavelingsvergunningen die vóór 1 januari 1965 zijn afgegeven en die voorzien in de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de wijziging of de opheffing van bestaande verkeerswegen, behoudens in geval van overmacht, vervallen zijn indien op 1 oktober 1970 nog niet gestart is met de werken voor de aanpassing van deze wegen of wanneer de werken zijn gestart, maar niet zijn voltooid;

Dat de verkavelingsvergunningen van 18 januari 1963 en 14 februari 1964 in zulke werken voorzagen; dat deze noch aangevat noch voltooid zijn binnen de genoemde termijn; dat geen enkel gegeven wordt aangevoerd dat wijst op overmacht; dat de verkoop van de kavels in dit geval niet kan verhinderen dat de verkavelingsvergunning vervalt;

Overwegende bijgevolg dat het goed binnen de grenzen ligt van een vergunde verkaveling, waarvan de vergunning echter vervallen is;

Overwegende dat het milieu-effectrapport, een document dat niet echt vereist is voor dat soort gebouwen, bij het dossier is gevoegd als informatie met betrekking tot hinder die veeleer te maken heeft met de exploitatie zelf van de supermarkt, dan met de bouwvergunning, waarbij de twee vergunningen volkomen los staan van elkaar; dit milieu-effectrapport bewijst afdoende dat de handelsactiviteit die door de N.V. DELHAIZE wordt uitgeoefend, verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat aan de opmerkingen van de indiener van het bezwaarschrift tegemoet kan worden gekomen en dat de nadelen die hij aanvoert verholpen kunnen worden door politieverordeningen (verkeer, leveringsuren);

Overwegende dat de rioleringswerken niet door de vennootschap DELHAIZE N.V. zijn uitgevoerd; dat de heraanplanting van een rij bomen niet in aanmerking kan worden genomen bij het onderzoek aangaande de N.V. DELHAIZE; dat de kwestie van het afval en het papier dat rondslingert binnen de omheining van het eigendom van DELHAIZE LE LION N.V. en op het eigendom van de burelen, veeleer valt onder de maatregelen die genomen moeten worden bij het exploitatieonderzoek;

Overwegende dat de beoordeling van het milieueffectrapport onder de discretionaire bevoegdheid valt van de overheid bij wie de bouwvergunning is aangevraagd, welke overheid de vergunning zelf weliswaar niet uitdrukkelijk hoeft te motiveren, maar wel de redenen uiteen moet kunnen zetten die aan haar beslissing ten grondslag liggen".

5. Op 9 januari 1992 brengt de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies uit.

6. Op 14 januari 1992 geeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Waver de bestreden bouwvergunning af. Hierin staat het volgende :

" Gezien de hiernavolgende motiveringen waarop het college met toepassing van artikel 6 van het decreet van 11 september 1985 tot organisatie van de waardering van de weerslagen op het leefmilieu in het Waalse Gewest steunt;

Na de weerslagen van het bouwwerk op het leefmilieu te hebben onderzocht, alsook de vraag of het verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, is het niet nodig het gebouw in een daartoe bestemd gebied af te zonderen.

Dat soort gebouwen kan dus worden opgetrokken in een woongebied waar handelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven, ambachtelijke bedrijven en kleinbedrijven zijn toegestaan.

Het gebouw heeft slechts een beperkte weerslag op de onmiddellijke omgeving, aangezien de winkel niet zo groot is dat hierdoor meer hinder zou worden veroorzaakt; die hinder wordt overigens beperkt door de maatregelen die de exploitanten nemen";

Overwegende dat de verwerende partijen en de tussenkomende partij een exceptie van niet-ontvankelijkheid opwerpen met betrekking tot de eerste

bestreden handeling, namelijk het advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Waver d.d. 1 augustus 1989; dat zij terecht aanvoeren dat het hier om een voorbereidende handeling gaat die niet vernietigd kan worden; dat de exceptie gegrond is;

Overwegende dat de verzoekers een eerste middel ontlenen aan de schending van de artikelen 2, 170 en 171 van het Waalse wetboek van ruimtelijke ordening, stedenbouw en patrimonium (WWROSP) en van het gewestplan; dat zij erop wijzen dat de supermarkt (evenals het parkeerterrein) het belang van de buurt zoals dat is opgevat in artikel 170.1.0, eerste lid, van het WWROSP overschrijdt en in een dienstverleningsgebied had moeten komen, zoals bedoeld in artikel 174.3.0. en 1 van het WWROSP; dat het algemeen plan van aanleg van 18 november 1965 aldus, volgens hen, zowel naar de geest als naar de letter uitsloot dat er een warenhuis zou komen, aangezien de term "handelszaak" begrepen moet worden als kleine exploitaties die uitsluitend bestemd zijn voor de behoeften van de wijkbewoners;

Overwegende dat zij in een zesde, zevende en achtste middel de motivering bekritisieren van het advies van het college van burgemeester en schepenen van 1 augustus 1989, de motivering van het advies van de gemachtigde ambtenaar en de motivering van de bestreden bouwvergunning, waarbij de twee laatstgenoemde handelingen het advies van het college gewoonweg overnemen; dat zij van oordeel zijn dat dit laatste advies niet genoegzaam tegemoetkomt aan de bezwaren die tijdens het onderzoek zijn opgeworpen, onder meer doordat het college het begrip onmiddellijke omgeving beperkt tot een straal van 50 meter om de acht bezwaarschriften te weren en doordat het artikel 170 en niet artikel 174 van het WWROSP toepast;

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat het algemeen plan van aanleg, dat op 18 november 1965 is goedgekeurd, ingetrokken is met toepassing van artikel 31, § 1, van het decreet van 27 april 1989 houdende decentralisatie en deelneming tot wijziging van het WROSP; dat zij aanvoert dat de overheid de weerslagen van het gebouw op de leefomstandigheden in de wijk concreet heeft onderzocht; dat aldus, volgens haar,

- in het milieu-effectrapport, dat als bijlage gaat bij de aanvraag, een plaatsbepaling en een beschrijving worden gegeven van het gebouw, alsook nadere informatie in verband met het aantal bezoekers, het verkeer en de vuilophaling, dat daarin de gevolgen voor het leefmilieu en de maatregelen die genomen zijn om die gevolgen te beperken, besproken worden, en besloten wordt dat de omgeving noch het leefmilieu ergens schade door ondervinden;
- in het advies zelf van het college van burgemeester en schepenen van 1 augustus 1989 besloten wordt dat het gebouw verenigbaar is met de omgeving en dat de hinder die door de indieners van de bezwaarschriften wordt aangeklaagd, aan de hand van politieverbodingen verholpen kan worden;
- in het advies van de gemachtigde ambtenaar, op basis van het milieu-effectrapport, besloten wordt dat het gebouw verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving;
- in de bouwvergunning naar dat advies verwezen wordt en die vergunning bovendien een eigen motivering bevat met betrekking tot die verenigbaarheid;

dat zij voorts in verband met de kritiek inzake de uitdrukkelijke motivering van het gunstige advies van

het college zegt dat het redelijk is te stellen dat de onmiddellijke omgeving overeenstemt met een straal van 50 meter, waarvan sprake in artikel 251 van het WROSP; met betrekking tot het advies van de gemachtigde ambtenaar is de eerste verwerende partij van mening dat dit niet uitdrukkelijk gemotiveerd hoeft te worden, aangezien het in het geval van een gunstig advies om een voorbereidende handeling gaat die geen rechtsgevolgen heeft; dat als het al gemotiveerd moest worden, dat zou zijn omdat het om een regularisatieaanvraag gaat, en dat het advies in het onderhavige geval gemotiveerd is en niet moest ingaan op alle aangehaalde argumenten; dat zij in verband met de motivering van de bestreden vergunning van oordeel is dat in de vergunning het advies van de gemachtigde ambtenaar is overgenomen en dat die vergunning bovendien een eigen motivering bevat met betrekking tot de verenigbaarheid van het gebouw met het leefmilieu en de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat de tweede verwerende partij en de tussenkomende partij dezelfde argumenten aanhalen;

Overwegende dat de verzoekers in hun memorie van wederantwoord en in hun laatste memorie aanvoeren dat de bestreden vestigingsplaats achtereenvolgens onderzocht moet worden op basis van de criteria betrekkelijk nut voor het gebied, objectieve grootte en verenigbaarheid met de omgeving; dat hun argumenten als volgt kunnen worden samengevat :

1° In het rapport dat bij het algemeen plan van aanleg zit, is bepaald dat ieder woonuitbreidingscentrum "uitgerust moeten worden met de voorzieningen die nodig zijn voor de leefbaarheid ervan : dat zijn de winkels, (...)" ;

Aangezien aangenomen is dat het algemeen plan, ook al is het ingetrokken, een referentiegegeven blijft (zie het besluit van de eerste verwerende partij van 1 augustus 1989), moet rekening worden gehouden met het vereiste dat erin gesteld is.

Wat het gewestplan betreft, is het gebied in de eerste plaats een woongebied en liggen de andere vestigingen die nuttig en noodzakelijk moeten zijn voor dat woongebied, daarrond. Door zijn omvang overschrijdt het omstreden gebouw echter de winkelbehoeften van de plaatselijke bewoners.

2° Wat het tweede criterium betreft, blijkt uit de opzet van artikel 174.3.1, dat voorziet in dienstverleningsgebieden bestemd voor de vestiging van grote distributiebedrijven, dat die bedrijven niet in andere gebieden kunnen worden gevestigd; artikel 170 zelf verwijst daarnaar door op te leggen dat zulke gebieden moeten worden afgezonderd.

3° Of het gebouw verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving is niet in een recent onderzoek nagegaan. Het verslag van de brandweerdienst waarnaar wordt verwezen in de vergunning, dateert van 27 januari 1987, terwijl de wetgeving gewijzigd is. In de eerste bestreden handeling is een volledige passage uit de oude vergunning overgenomen, waarover auditeur HOFFLER in zijn verslag dat voorafging aan arrest nr. 30.863 van 23 september 1988, geschreven had dat het om een opeenvolging van beweringen ging en niet om een motivering.

Het voorafgaande milieu-effectrapport is erg beknopt en onjuist of vaag :

- de twee parkeerterreinen staan met elkaar in verbinding;
- er zijn twee toegangen tot de parkeerterreinen aan de achterzijde,
- heel wat bevoorradingsvrachtwagens rijden via de rue des Drapiers naar de achterzijde van de winkel, zodat zij beter kunnen draaien; daarbij maken zij gebruik van een weg die echter bedoeld was als een plaatselijke en residentiële verkeersverbinding;
- de leveringen geschieden van 5 tot 22 uur, ook 's zondags;
- de reclamefolders van DELHAIZE worden verspreid onder 45.000 inwoners; het klantenbestand bestaat dus niet alleen uit plaatselijke inwoners;
- het afval wordt buiten opgeslagen en is aan de achterzijde zichtbaar;
- wat de verstoring van het landschap betreft, bestaat de winkel aan de rue des Drapiers uit een blinde muur van 6,5 meter hoogte op 60 meter lengte in een residentiële wijk met allemaal dubbelhuizen, die achter de rooilijn zijn gebouwd en een voortuintje hebben met bloemen en bomen.

De bezwaren die gemaakt zijn tijdens het openbaar onderzoek zijn hoofdzakelijk een herhaling van de hierbovengenoemde kritiek; de eerste bestreden handeling geeft daarop slechts een gebrekkig antwoord, zij erkent namelijk wel dat de opmerkingen van de indieners van de bezwaarschriften juist zijn, maar beweert dat daaraan tegemoet kan worden gekomen met

politieverordeningen die hoe dan ook nooit zijn uitgevaardigd;

Overwegende dat, aangezien het algemeen plan van aanleg ingetrokken is door het genoemde decreet van 27 april 1989, alleen moet worden onderzocht of artikel 170.1.0 van het WWOSP geëerbiedigd is; dat deze bepaling luidt als volgt :

" De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."

Overwegende dat het vereiste dat het project in overeenstemming is met het gewestplan, niet onderstelt dat het omstreden gebouw een voor de wijkbewoners absoluut noodzakelijke voorziening is, maar dat het "verenigbaar (is) met de onmiddellijke omgeving", en niet verhindert dat de woonfunctie van het gebied waar de wijk gelegen is, ten volle kan worden waargemaakt, waardoor het "om redenen van goede ruimtelijke ordening (...) (op zijn minst) in een daartoe aangewezen gebied (zou moeten) worden afgezonderd";

Overwegende dat de beoordeling van deze verenigbaarheid, dat wil zeggen de concrete controle op basis van een gedetailleerde analyse van de gevolgen die de exploitatie van het gebouw kan hebben op de leefomstandigheden in de wijk waar het is opgetrokken, sedert de wet van 29 juli 1991 betreffende de

uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen moet blijken uit de motivering van de vergunning;

Overwegende dat, in casu, de enige motivering van de vergunning met betrekking tot de vraag of het gebouw verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving bestaat in de verwijzing naar het rapport en de bewering dat dit deze verenigbaarheid "voldoende aantoonst" en dat het "na de weerslagen van het bouwwerk op het leefmilieu te hebben onderzocht, alsook de vraag of het verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, (...) niet nodig (is) het gebouw in een daartoe bestemd gebied af te zonderen"; dat het college van burgemeester en schepenen niet aangeeft in welk opzicht het rapport, enig nieuw gegeven in het onderzoek van de vergunningsaanvraag, die verenigbaarheid voldoende aantoonst; dat dat rapport trouwens is opgesteld door een lasthebber van de vergunningsaanvrager zelf en dat niets aantoonst dat de bestuurlijke overheid heeft nagegaan of de aangevoerde gegevens juist waren;

Overwegende dat het advies van de gemachtigde ambtenaar niet meer is dan een peremptoire stelling die geenszins gestaafd is; dat in het advies van het college van burgemeester en schepenen slechts verwezen wordt naar het milieu-effectrapport en overgenomen is wat in de vorige vergunning stond, welke stellingen de Raad van State, in het arrest waarbij die vergunning vernietigd wordt, bekritiseerd heeft omdat zij bijzonder beknopt waren;

Overwegende dat de middelen gegrond zijn,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt de bouwvergunning voor een regularisatie, die op 14 januari 1992 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Waver is toegekend aan de naamloze vennootschap DELHAIZE FRERES en Cie LE LION en betrekking heeft op een supermarkt met onoverdekt parkeerterrein te Waver, chaussée de Louvain 126.

Het beroep wordt voor het overige verworpen.

Artikel 2.

De kosten, bepaald op 15.000 frank, komen ten laste van elk van de verwerende partijen ten belope van 6.000 frank en ten laste van de tussenkomende partij ten belope van 3.000 frank.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de XIIIe kamer, op negentien december 1900 zevenennegentig door :

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

De Griffier,

De Voorzitter,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.

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