

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. 85.107 van 4 februari 2000

A. 85.828/XIII-1257

In zake : 1. **SOMERS** Françoise,
2. **VAN CAMPENHOUDT** Suzanne,
3. **GODECHOUL** Roger,
4. **PANDER** Paul,
die woonplaats hebben gekozen bij
Mr. Jean-Luc MATHY, advocaat,
rue Saintraint 9
5000 Namen,

tegen :

het Waals Gewest,
vertegenwoordigd door zijn
Regering,

dat woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Pierre LAMBERT, advocaat,
Defrélaan 19
1180 Brussel.

Tussenkommende partij :

de Naamloze Vennootschap
URBANICOM,

die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Bernard PAQUES, advocaat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Waver.

DE WAARNEMEND VOORZITTER VAN DE XIIIe KAMER,
RECHTSPREKEND IN KORT GEDING,

Gezien de vordering die Françoise SOMERS, Suzanne VAN CAMPENHOUDT, Roger GODECHOUL en Paul PANDER op 30 juli 1999 hebben ingesteld om de schorsing van de tenuitvoerlegging te verkrijgen van :

- het als «gunstig» bestempelde advies d.d. 4 maart 1999 van de adviescommissie ingesteld bij artikel 120 van het Waals Wetboek van ruimtelijke ordening, stedenbouw en patrimonium (WWROSP) over het beroep dat is ingesteld tegen de beslissing d.d. 15 december 1998 waarbij het college van burgemeester en schepenen van de stad Waver de stedenbouwkundige vergunning weigert voor het bouwen van drie winkels en het aanleggen van een parkeerterrein op een goed gelegen Chaussée de Louvain te (1300) Waver, kadastraal bekend 2e afdeling, sectie G, nr. 242 R, 238 G2, 240 C, 240 D, 289/2a, 289 F, 240 E, 238 S2, 238 M2, 289/2F, 241 W8;
- en van het ministerieel besluit van 28 mei 1999 waarbij uitspraak wordt gedaan op het beroep van Meester Benoît HAVET, handelend in naam van de naamloze vennootschap URBANICOM, tegen de beslissing van 15 december 1998 waarbij het college van burgemeester en schepenen van de stad Waver de stedenbouwkundige vergunning weigert voor het bouwen van drie winkels en het aanleggen van een parkeerterrein op een goed gelegen Chaussée de Louvain te (1300) Waver, kadastraal bekend 2e afdeling, sectie G, nr. 242 R, 238 G2, 240 C, 240 D, 289/2a, 289 F, 240 E, 238 S2, 238 M2, 289/2F, 241 W8, en waarbij die stedenbouwkundige vergunning wordt verleend;

Gezien het gelijktijdig ingediende verzoeckschrift, waarbij dezelfde verzoekers de nietigverklaring van dezelfde handelingen vorderen;

Gezien het op 20 augustus 1999 ingediende verzoekschrift, waarbij de naamloze vennootschap URBANICOM vraagt als tussenkomende partij te mogen optreden in het kort geding;

Gezien de nota met opmerkingen en het administratief dossier van de verwerende partij;

Gezien het verslag van mevrouw VOGEL, auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 24 januari 2000, waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 3 februari 2000 om 9.30 uur;

Gelet op de kennisgeving, aan de partijen, van de beschikking tot bepaling van de rechtsdag en van het verslag;

Gehoord het verslag van de heer LEROY, staatsraad;

Gehoord de opmerkingen van Mr. J.-L. MATHY, advocaat, die voor de verzoekers verschijnt, van Mr. B. HENDRICKX, loco Mr. Pierre LAMBERT, advocaat, die voor de verwerende partij verschijnt, en van Mr. F. HAUMONT, loco Mr. B. PAQUES, advocaat, die voor de tussenkomende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van mevrouw VOGEL, 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 dienstig zijn voor de onderzoek van de vordering tot schorsing :

Het omstreden project heeft betrekking op het optrekken van drie afzonderlijke gebouwen waarin vier winkels moeten worden ondergebracht met een totale bruto-oppervlakte van 3.950 m², en een parkeerterrein met 213 plaatsen, op percelen aan de Chaussée de Louvain te Waver die gelegen zijn in een woongebied volgens het gewestplan van Waver-Geldenaken-Perwijs dat goedgekeurd is bij koninklijk besluit van 28 maart 1979. Dat gebied bevat een nog onbebouwde zone van ongeveer 7 hectare, waarvan 1 hectare 76 are door het omstreden project in beslag zou worden genomen. Het terrein waarop het nieuwe winkelcentrum zou komen, bestaat uit onbenutte weilanden die in het noordwesten begrensd worden door de Dijle, in het zuidwesten door de verkaveling "DU GODRU" en, verder, door een aantal «grootwarenhuizen» (COLRUYT, CHAMPION, DELHAIZE, E5 MODE, HOME MARKET), in het zuiden door de Chaussée de Louvain en in het oosten door het Parc Saint-Job. De gebouwen die ten zuiden van het omstreden gebied, langs de Chaussée de Louvain, gelegen zijn, zijn eengezinswoningen, die hoofdzakelijk voor bewoning zijn bestemd; achteraan die woningen bevinden zich diepe tuinen, waardoor ze van het omstreden gebied worden gescheiden. Ten noorden van het ontworpen winkelcentrum, aan de andere zijde van de Dijle, bevindt zich een groengebied met voetbalterreinen, een sportcentrum, een wandelpad met als naam «la Belle-Voie», een Mariapark, ... Als het project wordt uitgevoerd, betekent zulks dat oude paardenstallen, die thans niet meer worden gebruikt, gesloopt worden.

Sedert 1994 heeft verzoekster tot tussenkomst reeds vijf keer een bouwaanvraag ingediend voor het project in kwestie. Over die onderscheiden bouwaanvragen zijn er gesprekken geweest met de

gemeenteoverheid van Waver, met de technische diensten van de verwerende partij en met de omwonenden die daar het meest direct bij betrokken zijn. Zo werd het oorspronkelijke project herhaaldelijk gewijzigd. Met het oog op het verkleinen van het ongemak dat het project voor de rechtstreeks betrokken omwonenden zou kunnen veroorzaken, heeft verzoekster tot tussenkomst aan hen percelen afgestaan voor een symbolische frank en heeft zij zich ertoe verbonden op haar kosten aanpassingen te laten uitvoeren opdat de eigendommen van die omwonenden van het winkelcentrum worden gescheiden. Bij een brief van 17 december 1997 heeft de gemachtigde ambtenaar de verzoekster tot tussenkomst een schema voor de aanleg van die plaats bezorgd, waarbij hij haar heeft aangeraden om in het project verbeteringen aan te brengen, zowel op het stuk van de plaatsing van de gebouwen als op dat van de architectuur. Een van die suggesties bestond erin "te voorzien in de aanleg van een toekomstige gemeentelijke weg van 10 m breedte om een rasterwerk van wegen tot stand te brengen".

De vijfde aanvraag om een bouwvergunning betreffende dit project, welke aanvraag aanleiding heeft gegeven tot de afgifte van de bestreden vergunning, is ingediend op 10 juni 1998, waarna op 2 juli 1998 een ontvangstbewijs is afgegeven. In die aanvraag was rekening gehouden met de aanbevelingen van de gemachtigde ambtenaar, inzonderheid wat betreft de plaatsing van de gebouwen en de ligging van die gebouwen ten opzichte van elkaar, de architectuur ervan en de aanleg van groenschermen. Bij die aanvraag zaten een voorafgaand milieu-effectrapport, een fotoserie en een reeks plannen waarop de "toekomstige weg" die de gemachtigde ambtenaar had voorgesteld in stippellijn was aangegeven. Van 3 juli tot 18 augustus 1998 heeft een openbaar onderzoek plaatsgevonden, dat aanleiding heeft gegeven tot zowat zestig bezwaren, onder meer van de

verzoekers. In die bezwaren werd vooral betwist dat het project in een woongebied kan worden aanvaard, werd aangevoerd dat het project dreigde aanleiding te geven tot de vestiging van andere handelszaken op het gedeelte van de plaats waarop nog kan worden gebouwd, waardoor de hoofdbestemming van het gebied - namelijk de woonfunctie - in het gedrang zou komen, en dat het onverenigbaar was met de omgeving; in die bezwaren werd voorts een reeks ongemakken opgesomd : lozing van afvalwater, geurhinder, geluidshinder en extra verkeer door het project, wat de plaats geheel in waarde zou doen dalen. De bezwaarden kwamen daarin tot de conclusie dat een gemeentelijk plan van aanleg moest worden opgemaakt opdat er voor het volledige gebied een stedenbouwkundige planning zou komen. De bewoners van de rue des Drapiers en de rue des Toiliers drukten in hun bezwaren voorts de vrees uit dat de "toekomstige weg", die op de bij de aanvraag gevoegde plannen met stippellijn was aangegeven, zou aansluiten op een weg waarvan het ontwerp voorkwam in een aanvraag om een verkavelingsvergunning die door de naamloze vennootschap IMMOBILIERE DU GODRU was ingediend. De bezwaarden vreesden dat aldus een tweede uitrit van het parkeerterrein van het omstreden winkelcentrum zou worden aangelegd in het verlengde van de rue des Toiliers, waardoor een groot deel van het verkeer van en naar dat nieuwe winkelcentrum naar hun wijk zou worden geleid : de aanleg van de twee geplande wegen zou er tersluiks toe leiden dat een rasterwerk van wegen ontstaat die een verbinding vormen met de andere "grootwarenhuizen" (COLRUYT, DELHAIZE, CHAMPION, ...) die reeds in de omgeving gevestigd zijn, wat de verkaveling "DU GODRU" haar rustige karakter van woonwijk zou ontnemen.

Het college heeft op 6 oktober 1998 een gunstig advies uitgebracht over het project. Op 17 november 1998 heeft de gemachtigde ambtenaar een

ongunstig advies uitgebracht, waarna het college de vergunning op 15 december 1998 heeft geweigerd.

Op 21 januari 1999 heeft de naamloze vennootschap URBANICOM tegen die beslissing beroep ingesteld bij de Waalse Regering; die naamloze vennootschap heeft daarin uiteengezet dat het project aangepast was in het licht van de opmerkingen die de gemachtigde ambtenaar in zijn brief van 17 december 1997 had gemaakt. De hoorvergadering die voorgeschreven is bij artikel 120 van het WWR0SP heeft plaatsgehad op 25 februari 1999.

Op 4 maart 1999 heeft de adviescommissie een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht; dat is de eerste bestreden handeling.

Bij besluit van 28 mei 1999 heeft de Minister van Ruimtelijke Ordening, Uitrusting en Vervoer het beroep van de naamloze vennootschap URBANICOM ingewilligd en aan die vennootschap de stedenbouwkundige vergunning afgegeven waarom zij had verzocht. Dat is de tweede bestreden handeling;

Overwegende dat de naamloze vennootschap URBANICOM bij een op 20 augustus 1999 ingediend verzoekschrift vraagt als tussenkomende partij te mogen optreden in het kort geding; dat er grond bestaat om dat verzoek in te willigen;

Overwegende dat, zoals de verwerende partij en de tussenkomende partij aangeven, de vordering niet-ontvankelijk is voor zover ze tegen de eerste bestreden handeling is gericht; dat het advies dat de adviescommissie op 4 maart 1999 heeft gegeven immers een voorbereidende handeling is waartegen geen beroep tot

nietigverklaring en bijgevolg evenmin een vordering tot schorsing kan worden ingesteld;

Overwegende dat de verzoekers betogen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden handeling hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dreigt te berokkenen, ten eerste, doordat ze de hoofdbestemming van het woongebied waarin zij leven in het gedrang zal brengen, aangezien de bewoning daar wel eens bijzaak zou kunnen worden van handelsvestigingen, waardoor de aard van de omgeving waar hun huizen staan zou veranderen en de latere ontwikkeling van de woonfunctie op de nog niet bebouwde percelen in het gedrang zou komen, en, ten tweede, doordat de omvang van de hinder die zij zullen lijden een grondige verstoring zal teweegbrengen in het leven in deze «wijk die de bewoners hebben gekozen voor de rust en de visuele harmonie die deze biedt»;

Overwegende dat bij de bestreden handeling vergunning wordt verleend om vier gebouwen met handelsdoeleinden op te trekken; dat die gebouwen in een woongebied kunnen worden toegestaan voorzover ze de hoofdbestemming van het gebied niet in het gedrang brengen en ze verenigbaar zijn met de omgeving; dat de omstreden gebouwen in casu staan langs een nieuw aan te leggen weg en rond dito parkeerterreinen die alleen uitkomen op de Chaussée de Louvain; dat daaruit volgt dat het extra verkeer dat die winkels met zich zullen brengen volledig via de Chaussée de Louvain zal verlopen, zonder de aanpalende woongebieden aan te doen of de rust ervan te verstoren; dat voor de "toekomstige weg" die parallel aan de Chaussée de Louvain zou kunnen worden aangelegd geen vergunning verleend wordt in de bestreden handeling, die daarentegen bepaalt dat een traliwerk van 1,5 meter hoog in de as van die «weg» moet worden aangebracht zodat het nadeel dat met die weg

verband houdt niet aan de bestreden handeling kan worden geweten; dat het verkeer binnen de grenzen van het gebied waarop de vergunning betrekking heeft door een afsluiting en een bufferzone met planten gescheiden zal zijn van de dichtstbijzijnde woningen - die niet de woningen van de verzoekers zijn en waarvan de bewoners de omstreden vergunning niet hebben bestreden; dat de ongemakken van het project en van de activiteit die daardoor zal ontstaan door deze voorgenomen schikking van de gebouwen binnen aanvaardbare perken zullen blijven; dat het aangevoerde nadeel niet ernstig kan worden geacht;

Overwegende dat niet voldaan is aan een van de voorwaarden die vervuld moeten zijn opdat de Raad van State de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden handeling kan bevelen; dat de vordering tot schorsing niet kan worden toegewezen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst in het kort geding, ingediend door de naamloze vennootschap URBANICOM, wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt afgewezen.

Artikel 3.

De kosten betreffende het door de naamloze vennootschap URBANICOM ingediende verzoek tot

tussenkost, bepaald op 5.000 frank, komen ten laste van de verzoekers ten belope van elk 1.250 frank.

De beslissing over de overige kosten wordt in beraad gehouden.

Aldus uitgesproken te Brussel in openbare terechtzitting van de XIIe kamer, rechtsprekend in kort geding, op vier februari tweeduizend door :

de HH. LEROY, staatsraad, waarnemend voorzitter,
SCOHY, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De waarnemend voorzitter,

G. SCOHY.

M. LEROY.

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