

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0680 van 23 februari 2016
in de zaak 1112/0092/SA/6/0072

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Gregory VERHELST en Peter FLAMEY
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Jan BOUCKAERT en Pieter VANDENHEEDE
kantoor houdende te 1000 Brussel, Loksumstraat 25
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 oktober 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 25 augustus 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 11 april 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een grootschalige winkel.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 5 september 2012 met nummer S/2012/0183 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel toegewezen is aan de derde kamer, is op 5 september 2012 toegewezen aan de eerste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 november 2012, waar de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 27 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de zesde kamer.

Bij tussenarrest van 30 november 2015 heeft de voorzitter van de zesde kamer beslist om de debatten te heropenen teneinde de behandeling van het beroep te hernemen.

De partijen werden opgeroepen om opnieuw te verschijnen op de openbare terechtzitting van 7 januari 2016.

Kamervoorzitter Karin DE ROO heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sophie AERTS, die *loco* advocaten Gregory VERHELST en Peter FLAMEY verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Pieter VANDENHEEDE, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 30 november 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 6 december 2011 vastgesteld dat redenen zijn om dit verzoek in te willigen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 7 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een grootschalige winkel voeding”*. Volgens de bijgevoegde beschrijvende nota gaat het om een gespecialiseerde METRO-handelszaak (opslagruimte, verkoopruimte en kantoren).

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van de bij besluit van de Vlaamse Regering van 28 oktober 1998 definitief vastgestelde wijziging van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ gelegen in ‘regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter’, bestemd voor de vestiging van bedrijven zoals bedoeld in de artikelen 7 en 8, lid 2.1.1. en 2.1.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De percelen zijn gelegen binnen het gebied van de watering “[REDACTED]”. Het bestuur van de watering “[REDACTED]” adviseert op 21 maart 2011 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van de stad [REDACTED] adviseert op 24 maart 2011 voorwaardelijk gunstig.

Fluxys adviseert op 28 maart 2011 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 6 april 2011 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 11 april 2011 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van een groothandel (opslag, verkoopruimte en kantoren) met bijhorende parkeergelegenheid. Voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften en geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren.

Algemene conclusie:

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...”

Tegen deze beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 13 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 18 juli 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

2.4.3 De juridische aspecten

...

Het terrein bevindt zich volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone in een 'regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter'. Ingevolge artikel 7.4.2. van de codex moeten bij de toepassing van o.a. het bijzondere gewestplanvoorschrift 'regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter' de volgende onderdelen van de betrokken voorschriften voor onbestaande worden gehouden:

- 1. de woorden 'met openbaar karakter' in de titel van het voorschrift;*
- 2. de woorden 'met openbaar karakter' in het eerste lid of de eerste zin van het voorschrift;*
- 3. de vermelding dat het gebied en desgevallend de bufferzone die het omvat, alleen door de overheid kan worden gerealiseerd.*
- 4. De vermelding dat de Vlaamse regering kan bepalen dat een bijzonder plan van aanleg voorafgaand aan de ontwikkeling van dat gebied goedgekeurd dient te worden, of dat het karakter van het terrein, de aard van de activiteiten, de omvang van de bebouwing, het architecturaal karakter, de breedte en de wijze van aanleg van de omringende bufferzone en dergelijke meer, voordat het gebied kan worden ontwikkeld, vastgesteld moeten worden in een bijzonder plan van aanleg en/of een ruimtelijk uitvoeringsplan.*

Uit dit artikel volgt dus dat het terrein thans gelegen is in een 'regionaal bedrijventerrein' waarvoor volgend bijzonder gewestplanvoorschrift geldt :

"Een regionaal bedrijventerrein is bestemd voor de vestiging van bedrijven zoals bedoeld in artikelen 7 en 8, lid 2.1.1. en 2.1.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972. Bij de inrichting van het gebied zal rekening worden gehouden met de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het terrein en de onmiddellijke omgeving. Hierbij wordt aandacht besteed aan het karakter van het terrein, de aard van de activiteiten, de omvang van de bebouwing, het architecturaal karakter, de breedte en de wijze van aanleg van de omringende bufferzone."

Volgens artikel 7.2.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn de industriegebieden bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants en opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop. Artikel 8.2.1.1. heeft betrekking op gebieden voor vervuilende industrieën, en stelt dat deze bestemd zijn voor de vestiging van bedrijven die ter bescherming van het leefmilieu moeten worden afgezonderd.

Artikel 8.2.1.2. heeft betrekking op de gebieden voor milieubelastende industrieën, en stelt dat deze bestemd zijn voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.

Een 'regionaal bedrijventerrein' is dus in principe gelijk te stellen met een industriegebied.

Voorliggend project beoogt de oprichting van een 'gespecialiseerde handelszaak', niet zijnde een 'groothandelszaak' (eigen omschrijving van de aanvrager, zie rubriek 2.1), het betreft dus m.a.w. een grootschalige kleinhandel, exclusief voorbehouden aan professionele klanten zoals horeca-uitbaters en detailhandelaars die er een zeer breed assortiment van food-producten, maar ook gespecialiseerde non-food artikelen vinden.

Wat betreft de toetsing van het gevraagde met de geldende gewestplanbestemming dient vastgesteld dat de industriegebieden bestemd zijn voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ter plaatse worden geen grondstoffen verwerkt of producten gemaakt, bijgevolg is er geen sprake van een industrieel of ambachtelijk bedrijf of bedrijvigheid.

Ook complementaire dienstverlenende bedrijven kunnen worden toegelaten, met name (limitatieve opsomming): bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor de nationale en internationale verkoop.

Complementaire dienstverlenende bedrijven zijn die bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven.

De voorgestelde handelszaak valt evenwel niet onder de limitatieve opsomming van complementaire dienstverlenende bedrijven en kan ook niet aanzien worden als noodzakelijk of nuttig voor de goede werking van de andere industriële of ambachtelijke bedrijven. Het betreft immers de verkoop van producten exclusief bestemd voor de horecasector.

Het betreft hier evenmin een 'opslagplaats van goederen bestemd voor de nationale en internationale verkoop'. In onderhavig dossier bestaat er geen twijfel omtrent de in hoofdzaak commerciële activiteit van het bedrijf, dit blijkt uit de opbouw van het gebouw. Het betreft immers overduidelijk een winkelruimte waar op een transparante en gestructureerde wijze de opgeslagen goederen te koop worden aangeboden in verschillende afdelingen zoals droge voeding, non-food, drank, wijnen, vlees, zuivel, vis, groenten en fruit en seizoensartikelen. Opslagruimtes en magazijnen zijn in zeer beperkte mate aanwezig, ook laad- en losvoorzieningen zijn beperkt en staan in schril contrast met de voorziene winkelruimte, de toegankelijkheid van de winkelzone en parkeervoorzieningen rond het gebouw.

Het is duidelijk dat de aanvraag ook geen betrekking heeft op een 'vervuilende' of 'milieubelastende' industrie.

Gelet op de specifieke aard van het bedrijf kan de vestiging in industriegebied niet aanvaard worden.

In de verklarende nota bij de aanvraag wordt trouwens door de aanvrager zelf uitdrukkelijk het volgende vermeld: "Het aangevraagde project kwalificeert niet als een industrieel of ambachtelijk bedrijf of complementair dienstverlenend bedrijf zodat het in beginsel onverenigbaar is met het vigerende gewestplan Gentse en kanaalzone".

De aanvrager vermeldt dat wel toepassing kan gemaakt worden van art. 4.4.9 van de codex

...

Artikel 4.4.9. van de codex betreft vooreerst een afwijkingsbepaling op de algemene regel (vermeld in artikel 4.3.1, § 1, a van de codex) dat geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend indien een constructie in strijd is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, deze afwijkingsbepaling moet bijgevolg strikt worden geïnterpreteerd. Artikel 2.2.3, § 2 van de codex stelt dat de categorie 'bedrijvigheid' in hoofdzaak bestemd is voor bedrijfsactiviteiten en kantoren.

De bijlage bij het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 bevat onder de categorie van 'bedrijvigheid' slechts 1 niet specifiek type regionaal bedrijventerrein, meerbepaald 'gemengd regionaal bedrijventerrein'.

Andere subcategorieën zijn dusdanig specifiek dat zij bezwaarlijk kunnen geclicheerd worden op elk van de verschillende soorten op het gewestplan voorziene zones voor

bedrijvigheid. Zo zijn er onder meer specifiek regionale bedrijventerreinen voor kantoren, specifiek regionale bedrijventerreinen met watergebonden karakter, specifiek regionale bedrijventerreinen voor kantoren voor wetenschapspark, specifiek regionale bedrijventerreinen voor kantoren voor transport, distributie en logistiek,

Het zou aan de geest van de wet voorbijgaan toe te laten een generieke gewestplanbestemming zoals hier van toepassing 'regionaal bedrijventerrein' te clicheren naar elk van de subcategorieën zoals vermeld de bijlage van voormeld uitvoeringsbesluit. Immers zou op die manier de mogelijkheid tot diversifiëring van de beschikbare industriegronden d.m.v. ruimtelijke uitvoeringsplannen overbodig worden en zouden ruimtelijke ordeningsinitiatieven in die zin hun doel voorbij schieten.

Bijgevolg kan enkel de standaardtypebepaling van 'gemend regionaal bedrijventerrein' ingeroepen worden voor de clichering van een op het gewestplan aangeduid 'regionaal bedrijventerrein':

"Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;*
- productie van energie;*
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten."*

Ter zijde kan vermeld worden dat de gebiedsspecifieke typebepalingen uitdrukkelijk stellen dat zowel 'kleinhandel' als 'groothandel' er niet toegelaten zijn.

Aldus is in een 'regionaal bedrijventerrein', waarbinnen onderhavig terrein gelegen is, grootschalige kleinhandel niet toegelaten.

In een 'regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel' daarentegen is 'grootschalige kleinhandel' de hoofdbestemming.

Hieruit volgt duidelijk dat de bestemming 'regionaal bedrijventerrein' niet vergelijkbaar is met de bestemming 'specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel', of dus m.a.w. dat de aanvraag niet valt binnen het toepassingsgebied van de hierboven vermelde afwijkingsbepaling van artikel 4.4.9 van de codex.

Bijgevolg kan het gevraagde evenmin vergund worden in toepassing van voormelde bepaling.

2.4.4. De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

...

Na de hoorzitting van 28 juni 2011, beslist de verwerende partij op 25 augustus 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. Zij overweegt hierbij het volgende:

"...

2.4.3 De juridische aspecten

...

Het standpunt van de aanvrager wordt bijgetreden dat toepassing kan gemaakt worden van art. 4.4.9. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

...

Voor het toepassen van deze clichering kan verwezen worden naar elk van de standaardtypebepalingen, zoals opgenomen in de 'Typevoorschriften voor gewestelijke RUPs Bijlage bij het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (11 april 2008)'. Nergens wordt immers bepaald dat industriegebied enkel kan geclicheerd worden naar gemengd regionaal bedrijventerrein.

De geldende standaardtypebepalingen voor specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel voorzien in de mogelijkheid voor regionale bedrijven met als hoofdactiviteit grootschalige kleinhandel, het betreft individuele grootschalige winkels, concentraties van grootschalige winkels. In de toelichting wordt grootschalige kleinhandel gedefinieerd als distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers (vb tuincentra). Hetgeen hier gevraagd wordt valt binnen deze categorie. Bijgevolg kan het gevraagde vergund worden in toepassing van voormelde bepaling.

2.4.4 De goede ruimtelijke ordening

Het gevraagde is op deze plek op zijn plaats, gelet op de ligging in de nabijheid van diverse bovenlokale ontsluitingswegen, aan de rand van het stedelijk gebied ■■■■, een locatie die wat betreft ontsluitingsprofiel ideaal is voor een dergelijke ontwikkeling. Het gebouw integreert zich op kwalitatieve wijze in de omgeving, die mee gekenmerkt wordt door gebouwen met vergelijkbare schaal, en is evenmin qua functie volledig vreemd in deze omgeving.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de beroepen ingesteld door mevrouw Els Empereur, advocaat, namens derden, niet voor inwilliging vatbaar zijn.

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden: ..."

Dit is de bestreden beslissing.

De corresponderende milieuvergunning is inmiddels definitief. De Raad van State verwierp immers met zijn arrest nr. 218.711 van 29 maart 2012 de door de verzoekende partij gevorderde schorsing van de beslissing van de verwerende partij van 29 september 2011 die het administratief beroep van de verzoekende partij, tegen de door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ op 11 april 2011 verleende vergunning voor de exploitatie van een handelszaak, onontvankelijk verklaarde en waarna hij, met zijn arrest nr. 225.124 van 17 oktober 2013, ook de vernietiging van die beslissing verwierp bij gebrek aan belang van de verzoekende partij.

■■■■ heeft met een aangetekende zending van 6 oktober 2011 eveneens een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld bij de Raad. Dit dossier is bij de Raad bekend onder het rolnummer 1112/0121/SA/6/0095.

De Raad van State verwierp met zijn arresten nr. 218.712 van 29 maart 2012 en nr. 225.125 van 17 oktober 2013 ook de door haar gevorderde schorsing en vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 september 2011 die ook haar administratief beroep tegen de door het college van burgemeester en schepenen van de ■■■■ op 11 april 2011 verleende vergunning voor de exploitatie van een handelszaak onontvankelijk verklaarde.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij.

Zij meent dat de verzoekende partij haar activiteiten ter plaatse veinst aangezien de registratie van de huurovereenkomst na het instellen van het administratief beroep plaatsvond en er zelfs op 24 november 2011 geen vestigingseenheid ter plaatse geregistreerd stond bij de Kruispuntbank van Ondernemingen, wel te [REDACTED] (en [REDACTED]) waar de verzoekende partij een gemengde (food/non-food) inrichting uitbaat. De opslagruimte van amper 200m² te [REDACTED], op een geheel van 20.060m², is ook niet afgescheiden van de rest van het geheel, heeft geen bureel en geen koelinstallaties (zie vaststellingen gerechtsdeurwaarder van 22, 23 en 24 juni 2011), zodat de opslag in afwachting van de overslag richting [REDACTED] (4.000m²) [REDACTED] (3.500m²) volstrekt ongeloofwaardig is en er geen sprake kan zijn van een 'directe bedreiging van de commerciële positie' van de verzoekende partij.

De tussenkomende partij wijst er ook op dat de opslagactiviteiten in geen enkel opzicht (geografisch) kunnen concurreren met de door haar beoogde [REDACTED] met levering aan uitsluitend professionals uit de horecasector. En zelfs áls er sprake zou zijn van een concurrerend 'commercieel belang', is dat volgens rechtspraak van de Raad van State onvoldoende om de vernietiging van de bestreden beslissing te benaarstigen.

Ter zitting van 7 januari 2016 legt de raadsman van de tussenkomende partij in verband met dat laatste het arrest neer van de Raad van State van 17 oktober 2013 (nr. 225.124) dat het beroep van de verzoekende partij tot vernietiging van de corresponderende milieuvergunning van 29 september 2011 verwerpt bij gebrek aan belang. Hij beklemtoont ook dat de huurovereenkomst van 31 maart 2011, geldig tot 31 maart 2013, verlengbaar was tot 31 maart 2015 en dat er geen nieuwe huurovereenkomst is neergelegd, zodat de verzoekende partij alleen al om die reden niet over een actueel belang kan beschikken.

2.

De verzoekende partij, een gespecialiseerde groothandel voor horecaprofessionals, wijst er op dat zij binnen een straal van enkele honderden meters, op hetzelfde industrieterrein, een vestiging uitbaat voor de opslag en distributie van haar producten. De goederen worden van daaruit getransporteerd naar de klanten van de verzoekende partij en naar haar groothandels in [REDACTED]. De verzoekende partij benadrukt dat zij zich houdt aan de geldende bestemming van industriegebied en het magazijn louter gebruikt voor opslag en distributie, niet voor enige handelsactiviteit. Zij meent te beschikken over een commercieel belang aangezien de met de bestreden beslissing vergunde handelsvestiging een assortiment van op de horecasector toegespitste producten aanbiedt aan zowel professionele klanten als aan consumenten, en dit assortiment ter plaatse zal verkopen, wat niet in industriegebied past. Het kan niet worden betwist dat de verzoekende partij als een concurrent van [REDACTED] kan worden beschouwd, want ze biedt een quasi identiek assortiment van producten aan, voor grotendeels hetzelfde cliënteel (de horecaprofessional). Zij vreest een impact van de bestreden beslissing op haar omzet en cliënteel, met andere woorden een concurrentieel nadeel waaraan de kleinschaligheid van het vergunde niets af doet.

De verzoekende partij werpt verder op dat de verwerende partij haar administratief beroep ontvankelijk heeft geacht en aanvaard heeft dat ze rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden.

Zij betwist aan de hand van haar huurcontract, facturen, klantenbestand en bewijzen van externe leveringen, dat haar vestiging te Evergem fictief is en acht het niet nodig om veel ter plaatse te stockeren en constant aan- en af te rijden. De registratie van de huurovereenkomst (op 27 mei 2011) doet er volgens haar ook niet toe omdat de opslagruimte al vanaf 1 april 2011 wordt gebruikt. De huur van de opslagruimte in de buurt van de [REDACTED] heeft een reëel commercieel belang, namelijk de vlottere bediening van haar cliënteel in het [REDACTED] en de verdere commerciële uitbouw van haar activiteiten in de omgeving. Het is zeer aannemelijk dat het cliënteel van [REDACTED] en omgeving hun goederen zullen aankopen in de geplande [REDACTED] te [REDACTED].

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

Bovendien is het ook noodzakelijk dat het belang van de verzoekende partij niet enkel aanwezig is bij de inleiding van de vordering. De verzoekende partij moet gedurende de gehele procedure blijven getuigen van een voortdurend, ononderbroken en actueel belang. Uit het eventueel gegrond bevinden van de gevorderde vernietiging moet de verzoekende partij nog een voordeel kunnen halen.

2.

Het loutere feit dat de verzoekende partij een administratief beroep heeft ingesteld bij de verwerende partij, dat ontvankelijk doch ongegrond werd verklaard, volstaat niet om haar vereiste belang aan te tonen.

De verwerende partij die, net zoals in het geval van een jurisdictioneel beroep bij de Raad, in de bestreden beslissing bij de beoordeling van de ontvankelijkheid heeft onderzocht in hoeverre de beroeper zich op rechtstreekse of onrechtstreekse hinder van de vergunningsbeslissing kan beroepen, stelt enkel in het algemeen vast dat de VCRO *“geen specificering omvat van het soort hinder dat aanvaard kan worden”* en dat ook *“economische/commerciële hinder of nadeel”* een voldoende reden kan zijn om beroep in te stellen. Zij onderzoekt dit niet concreet, zodat de verwijzing van de verzoekende partij naar de bestreden beslissing zeker niet volstaat om thans haar rechtstreekse of onrechtstreekse hinder te verantwoorden.

3.

Wat de huurovereenkomst van 31 maart 2011 betreft, stelt de Raad verder vast dat deze in artikel 2, eerste alinea, inderdaad uitdrukkelijk bepaalt dat ze wordt *“afgesloten voor een duur van twee jaar, om te eindigen op 31/03/2013”*.

De tweede alinea van dat artikel 2 bepaalt echter voorts dat *“behoudens opzeg van één der partijen, 3 maanden voor de vervaldag, deze overeenkomst met perioden van twee jaar (wordt) verlengd”*.

In tegenstelling tot wat de tussenkommende partij ter zitting van 7 januari 2016 aanvoert, is het dus niet zo dat de huurovereenkomst van 31 maart 2011 verlengbaar was tot uiterlijk 31 maart 2015. Zij blijft verlengbaar met perioden van twee jaar, telkens wanneer geen gebruik gemaakt is van de volgende opzegperiode.

4.

De verzoekende partij ent haar belang duidelijk op de uitbating van haar vestiging te Evergem. Zij stelt dat de geplande handelsvestiging op hetzelfde bedrijventerrein een bedreiging vormt voor haar commerciële positie, aangezien deze wordt opgericht voor uitbating door een rechtstreekse concurrent, die aan grotendeels vergelijkbare specifieke klanten (horecasector) een vergelijkbaar productenassortiment zal aanbieden dat, in tegenstelling tot bij haar, binnen een straal van enkele honderden meters en op hetzelfde bedrijventerrein, ook verkocht zal worden. De verzoekende partij meent dus over een voldoende belang te beschikken om haar zaak tegen concurrentie te beschermen, aangezien de geplande winkel dezelfde klanten beoogt en in de nabijheid ligt van de vestiging van de verzoekende partij.

De Raad is van oordeel dat een handelsbelang of ‘commercieel belang’ een geoorloofd belang kan zijn om een beroep bij de Raad in te stellen.

Een bestaande groothandelszaak met hetzelfde assortiment, gericht op dezelfde klanten en gevestigd in dezelfde omgeving, heeft dus in principe een commercieel belang op grond waarvan de vernietiging kan worden gevorderd van een aan een rechtstreekse concurrent verleende stedenbouwkundige vergunning, waarvan de wettigheid wordt betwist omwille van een strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften.

Het is ook duidelijk dat de met de bestreden beslissing vergunde handelsvestiging een zelfbedieningszaak is waar de klanten zich plaatse kunnen komen bevoorraden. Zowel de aanvraag als de bijgevoegde beschrijvende nota hebben het over een ‘grootschalige winkel’ en de plannen geven (overdekte) zones ‘klanten’ weer, waaronder laad- en loszones voor klanten, inclusief overdekte parkeerplaatsen, en een onthaal met facturatiezone.

5.

Zoals reeds vermeld, ent de verzoekende partij haar belang op de uitbating van haar vestiging te [REDACTED]. Volgens de verzoekende partij is haar vestiging bedoeld voor opslag en distributie voor de bediening van haar cliënteel uit de [REDACTED].

De Raad is echter niet overtuigd dat de uitbating van de vestiging waarop de verzoekende partij zich beroept, volstaat om aan te tonen dat er sprake kan zijn van een nadeel of hinder door de vestiging van een handelszaak op hetzelfde bedrijventerrein.

Dat het in dit geval om concurrerende bedrijven gaat, blijkt uit het aangeboden assortiment en het beoogde klantenbestand: beide bedrijven stellen dat ze aan professionelen uit de horecasector voedingswaren, dranken en benodigdheden/materiaal voor de horeca en grootkeukens aanbieden. Het blijkt echter niet afdoende uit de gegevens van de verzoekende partij dat ze ook concurrenten zijn wat hun vestigingsplaats betreft.

De verzoekende partij geeft aan dat de huurovereenkomst pas aanvang nam op 1 april 2011, dit is na de indiening van de aanvraag die tot de bestreden beslissing heeft geleid. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat haar pas opgestarte opslag- en distributievevestiging reeds een uitbating had die een concurrentieel nadeel zal ondergaan omwille van de opening van de nieuwe winkel op hetzelfde bedrijventerrein. De verzoekende partij toont aan de hand van facturen en het klantenbestand weliswaar aan dat ze een cliënteel heeft uit de regio Gent, maar ze beschikte reeds over vestigingen in [REDACTED], zodat moet worden aangenomen dat haar cliënteel van daaruit werd bevoorraad.

Bovendien moet met tussenkomende partij worden vastgesteld dat haar vestiging te [REDACTED] zeer beperkt is in oppervlakte (200m²) en dat haar hoofdvestigingen gelegen zijn in [REDACTED]. Voorts geeft de verzoekende partij zelf aan dat er geen koelinstallaties zijn en dat de opslag beperkt is qua assortiment en omvang (stuk 13 van verzoekende partij: proces-verbaal van vaststelling door een gerechtsdeurwaarder van 30 juni 2011 en 1 juli 2011: opslag van tomaten in blik en in kartonnen dozen, huishoudrollen). De verzoekende partij stelt weliswaar dat de kleinschaligheid van haar opslag geen afbreuk doet aan het commercieel nadeel dat ze kan ondergaan. De Raad moet uit het geheel van gegevens over de uitbating van de vestiging echter besluiten dat de verzoekende partij niet aantoonde dat het concurrentieel nadeel dat ze door de realisatie van de nieuwe handelsvestiging meent te ondergaan, verbonden is aan de uitbating van haar vestiging te [REDACTED], die dateert van na de indiening van de vergunningsaanvraag en bovendien zeer beperkt is in omvang.

De verzoekende partij maakt dus niet aannemelijk dat haar vestiging te [REDACTED] door haar wordt uitgebaat op een wijze waardoor de nieuwe handelsvestiging te beschouwen is als een rechtstreekse concurrent in dezelfde omgeving. Ze slaagt er dan ook niet in voldoende aannemelijk te maken dat haar vestiging concurrentieel nadeel of hinder kan ondergaan ten gevolge van de bestreden beslissing.

Het beroep is onontvankelijk bij gebrek aan belang.

VI. KOSTEN

Artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

Nu de verzoekende partij geen voldoende actueel belang laat gelden, kan de Raad de kosten van het geding, gelet op artikel 4.8.26, §2 VCRO, enkel ten laste van de verzoekende partij leggen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 februari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zesde kamer, samengesteld uit:

Karin DE ROO, voorzitter van de zesde kamer,

met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Sofie VAN NOTEN

Karin DE ROO