

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0379
in de zaak met rolnummer 1415/0094/A/2/0114

Verzoekende partij	de heer Luc ORYE vertegenwoordigd door advocaat Andy BEELEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3740 Bilzen, Grensstraat 4
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN
Tussenkommende partijen	1. de nv KANAALKOM vertegenwoordigd door advocaat Els EMPEREUR met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59/5 2. het college van burgemeester en schepenen van de stad HASSELT vertegenwoordigd door advocaten Jan BOUCKAERT en Matthias STRUBBE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Loksumstraat 25

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 oktober 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 september 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van de tweede tussenkommende partij van 24 april 2014 onontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft de beslissing van de tweede tussenkommende partij houdende het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de eerste tussenkommende partij behouden voor het bouwen van een binnenstedelijk project Havenkwartier aan de Kanaalkom op de percelen gelegen te 3500 Hasselt, Slachthuiskaai, Stokerijstraat, Armand Hertzstraat, Oude Broekermolenstraat, met als kadastrale omschrijving 435i3, 455i5, 454n, 453t, 450p, 453n, 453s, 455n5, 455/2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 december 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 28 januari 2015 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 december 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 28 januari 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 oktober 2016.

Advocaat Andy BEELEN voert het woord voor de verzoekende partij.

De heer Tom Roosen voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Olivier DROOGHMANS *loco* advocaat Els EMPEREUR voert het woord voor de eerste tussenkomende partij.

Advocaat Bastiaan SCHELSTRAETE *loco* advocaten Jan BOUCKAERT en Matthias STRUBBE voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De eerste tussenkomende partij dient op 14 februari 2014 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een binnenstedelijk project Havenkwartier aan de Kanaalkom”* op de percelen gelegen te 3500 Hasselt, Slachthuiskaai, Stokerijstraat, Armand Hertzstraat, Oude Broekermolenstraat.

De percelen liggen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nr. 13, ‘Blauwe Boulevard’, meer bepaald in de projectzones “Havenkwartier 1” en “Havenkwartier 2”.

De percelen liggen ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 24 april 2014.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 14 maart 2014 gunstig.

Onroerend Erfgoed adviseert op 28 maart 2014 gunstig.

Nv De Scheepvaart adviseert op 11 april 2014 gunstig.

De tweede tussenkomende partij verleent op 24 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de eerste tussenkomende partij. Het college beslist:

“
...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het ingediende ontwerp verantwoord is in de ruimtelijke context.

Overwegende dat het ontwerp kadert binnen de afgeleverde verkavelingsvergunning aan NV Kanaalkom

d.d. 24 april 2014 (dossier 1798).

Overwegende dat het project opgebouwd is rond de "Promenade", een commerciële as die de verbinding vormt met het stadscentrum. Het kadeniveau vormt het decor voor de horeca met terrassen die uitgeven op het kanaal.

Het stadsproject omvat 338 wooneenheden die aansluiten met de Heilig Hartwijk maar ook profiteren van de aanwezigheid van het water.

Het volledige project is onderkelderde (3 ondergrondse bouwlagen) dewelke een ondergrondse publieke parking (1911 parkeerplaatsen) bevat en anderzijds ondergronds parkeren voorziet voor de bovenliggende woongelegenheden (424 parkeerplaatsen). De in- en uitrit van de parking is aan de noordzijde gelegen. Hier is eveneens een laad- en loszone voorzien ten behoeve van de horeca en handel.

Er is eveneens een lange toegangsweg voorzien om mogelijke filevorming op te vangen. De toegang omvat eveneens naast de inkom voor de auto's ook een laad- en loszone voor de handelspanden in het project. Op het bovenste niveau van de parking zijn er reeds handelspanden voorzien zodat er een directe (en aangename) relatie ontstaat tussen het parkeergebeuren en de handelsactiviteiten. De toegangen naar de handelszaken zijn aangenaam en transparant.

Wanneer men toegang neemt tot de parking komt men toe in niveau -2, van hier uit kan men terug 1 niveau naar boven of 1 niveau naar beneden. Overwegende dat de interne indeling van de parking nog geoptimaliseerd kan worden. De inrichting van de parking dient in samenspraak te gebeuren met de stedelijke dienst mobiliteit. De vrije hoogte van de laad- en loszone dient minimaal 4.15 m te bedragen, de breedte van deingangsweg minimaal 8.00 m. Dit zal in de voorwaarden opgenomen worden.

Last bescheiden aanbod

Het totale project voorziet in 338 wooneenheden waarvan 199 bescheiden wooneenheden zodat zeker

voldaan wordt aan het grond- en pandendecreet (minstens 40%).

Blokken B1 en B2 vormen een architecturale tandem in het project.

Beide blokken grenzen aan de promenade en voorzien een handelsruimte op gelijkvloers niveau. Aan de achterzijde en de zijkanten zijn op gelijkvloers niveau en eerste verdieping kleinere woonentiteiten voorzien. Deze kunnen eventueel in latere fase (mits bestemmingswijzing) ook als kantoorruimte of vrij beroep ingericht worden. Deze wooneenheden geven sociale controle aan de binnenstegen.

Op de tweede verdieping zijn woongelegenheden voorzien in verschillende typologieën (een-, twee en drie-slaapkamerappartementen). Op dit niveau komt ook de gemeenschappelijke traphal uit die vanuit de kelder en het gelijkvloers bereikbaar is. De hal geeft uit op een daktuin. Dit concept verhoogt de sociale cohesie van de bewoners doordat bewoners elkaar ontmoeten en de daktuin de gemeenschappelijke tuin van het project wordt. De daktuin geeft toegang tot de diverse traphallen van het project. Langs de promenadezijde verkrijgt men 8 bouwlagen, Langs het Stokerijplein 6 bouwlagen en aan de binnenstegen 5 bouwlagen. Overwegende dat alle appartementen ontworpen zijn binnen de kruitlijnen van de verordening woonkwaliteit. Het merendeel van de appartementen zijn voorzien van ruime terrassen. De architectuur is eigentijds en wordt uitgevoerd in hoogwaardige materialen.

Blok C1 en C2 grenzen enerzijds aan de westzijde aan de promenade maar vormen de oostelijke gevelwand van de kanaalkom. Op het gelijkvloers wordt een handelsruimte

voorzien die al dan niet verbonden wordt met het niveau op de kade (loten K1, K2 en K3). Deze blokken bevatten ook de publiek circulatieruimtes tussen de ondergrondse parkeergarage, kadeniveau en promenadeniveau. In deze blokken is ook een verscheidenheid aan typologieën van de appartementen. Alle appartementen zijn voorzien van ruime terrassen die zicht hebben op het kanaal. Op de technische verdiepingen zijn ruime penthouses ontworpen.

Blok D is gelegen aan het plein langs de promenade. Op het gelijkvloers is handel voorzien op de bovenliggende verdiepingen en aan de achterzijde zijn appartementen voorzien, hoofdzakelijk met 1 slaapkamer. De hoogte sluit aan op de blokken B1 en B2. De toegang tot de appartementen gebeurt volgens hetzelfde concept als deze bij blok B1 en B2 via de gemeenschappelijke daktuin.

De promenade eindigt in het noorden met blok K die eveneens volgens het concept van de blokken B1 en B2 is opgevat. Handel op het gelijkvloers en wooneenheden aan de achterzijde en de bovenliggende verdiepingen. Blok K bestaat uit 7 bouwlagen. De appartementen zijn verscheiden in ontwerp en grootte.

Aan de kade wordt het project aan de noordzijde beëindigd door de blokken L1 en L2 met handel op promenadeniveau en appartementen op de verdieping.

Blok G en 1-11 en H2 zijn gelegen langs de Armand Hertzstraat. Op de hoeken bevinden zich kleinschalige appartementen. De rijwoningen zijn allen voorzien van een tuin en bestaan uit 3 bouwlagen. Alle woonentiteiten hebben parking en bergruimte in de ondergrondse parking.

De loten K1, K2 en K3 worden ingevuld door horeca ter hoogte van kadeniveau, handel in de ondergrondse parking. Deze handelsruimtes kunnen in verbinding staan met de handelsruimtes gelegen op promenadeniveau. De handelszaken zijn hierdoor gekikt met de ondergrondse parking zodat de parking een aangenaam onthaal vormt voor de bezoeker.

De architectuur van het project is eigentijds, de materiaalkeuze is duurzaam en kwaliteitsvol. De verschillende woonblokken hebben elk hun architecturale eigenheid, zonder de harmonie van het geheel uit het oog te verliezen.

Overwegende dat de interne indeling van de parking nog geoptimaliseerd kan worden. De inrichting van de parking dient in samenspraak te gebeuren met de stedelijke dienst mobiliteit.

Overwegende dat het project gefaseerd zal uitgevoerd worden. Na de bouw van de ondergrondse parking zullen de loten in diverse fases uitgevoerd worden. De modaliteiten zullen in de voorwaarden opgenomen worden.

Overwegende dat de uitgebreide motivatienota opgesteld door de ontwerper wordt bijgetreden.

Algemene conclusie

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

BESCHIKKEND GEDEELTE

GUNSTIG MET VOORWAARDEN voor het bouwen van een binnenstedelijk project Havenkwartier aan de Kanaalkom.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich in zitting van 24-04-2014 aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HET VOLGENDE

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager voor het bouwen van een binnenstedelijk project Havenkwartier aan de Kanaalkom, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aasvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:

...

-Het advies van de VMM d.d. 1 april 2014 dient nageleefd te worden.

...

-Het advies van NV De Scheepvaart dient opgevolgd te worden

-Het advies van het agentschap Wegen en Verkeer – dd. 14 maart 2014 dient gevolgd te worden.

..

-De invulling van horeca en handel dient complementair te zijn aan het aanbod in de binnenstad.

-De uitvoering en de indeling van de ondergrondse parkeergarage dient te gebeuren in samenspraak met de dienst mobiliteit (interne circulatie, vrije hoogte van laad- en loszone dient minimaal 4,15 meter te bedragen, breedte ingangsweg minimaal 8.00 m, betere situering parkeerplaatsen voor gehandicapten).

- De werken zullen gefaseerd uitgevoerd worden.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 22 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 juli 2014 om een openbaar onderzoek te organiseren, omdat er wordt afgeweken van het BPA.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een tweede verslag van 2 juli 2014 het volgende:

“ ...

Gelet op het beroep van de heer Andy Beelen, advocaat, Grensstraat 4 te 3740 Bilzen namens vzw Verenigde Handelaars Centrum Hasselt en de heer Luc Orye ...

...

Dat het beroep daarom ontvankelijk is.

...

Het voorliggend project wijkt af van de voorschriften van het BPA en de verkaveling op volgende punten:

-Volgens de stedenbouwkundige voorschriften moeten 5 publieke doorgangen gerealiseerd worden tussen het kade-niveau en promenade-niveau (zie artikel 27, inrichting). In verkavelingsontwerp en bouwontwerp worden er 4 voorzien.

- de grafische voorschriften van het BPA omvatten geen maten van de bouwperimeters, het plan is getekend op schaal 1/1.500.

De voorschriften voor de zone “koppelingssegment Gelatineboulevard – Kleine ring (=verkeersarme promenade, artikel 12) geven als minimum breedte voor deze zone 18 meter. Gemeten op schaal 1/1500 is 18 meter tevens de breedte op het bestemmingsplan. De zone voor verlaagde kade geeft geen maataanduiding in de voorschriften (artikel 181). Op schaal 1/1500 is de kade 16 meter breed op het bestemmingsplan. De bouwlijn voor de loten L1 en L2 wijkt af op de bouwlijn langs de kade (=één bouwlijn), de breedte van de kade wijzigt volgens verkavelingsplan van 19 meter naar 14 meter.

Hetzelfde geldt voor de bouwlijn van lot K ten opzichte van de bouwlijn van de promenade (=artikel 12: koppelsegment Gelatineboulevard –kleine ring). Deze laatste houdt wel zijn minimumbreedte van 18 meter overeenkomstig het voorschrift.

-Er wordt een uitgang van de parkeergarage voorzien naar de Armand Hertzstraat terwijl artikel 26 van de voorschriften van het BPA bepaalt onder “inrichting” dat de verkeersstromen tussen het plangebied en de aanpalende woonwijk strikt gescheiden moeten zijn. De voorziene uitrit van de parking betreft een nooduitgang opgelegd door de brandweer, maar is een afwijking.

-De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling leggen per lot maximum handel/horeca oppervlaktes op, die hoger in tabelvorm zijn weergegeven. Deze voorschriften vormen een essentiële verfijning van het BPA en beperken de oppervlakte aan handel/horeca zoals voorzien in het BPA. Wat de totaliteit betreft is het project conform de verkaveling: het voorziet 22.149 m² handel en 3034 m² horeca waar de verkaveling in totaliteit maximum 25.283 handel/horeca toelaat. Er is evenwel een lichte afwijking wat de ontworpen oppervlakte handel/horeca betreft op niveau “esplanade”, terwijl de ontworpen oppervlakte op niveau “kade” onder de maximum oppervlaktenorm blijft; Dit kan als afwijking op de verkaveling worden beschouwd. De detaillering van de verkavelingsvoorschriften kan ook worden aangepast.

-de kroonlijsthoogte voor de blok L2. Door de gevelbekroning met een colonnade is de oostgevel gericht naar de kade 20,20 meter hoog in plaats van 17 meter. Colonnade is wel esthetisch te verantwoorden als referentie naar de stedelijke bebouwing aan de overzijde van de kanaalkom, maar is een afwijking;

Wat betreft deze afwijkingen zijn de bezwaren gegrond.

...

De afwijkingen van het BPA zijn een gevolg van de aanpassingen aan het inrichtingsplan, aanpassingen die een betere ruimtelijke kwaliteit beoogden, ondermeer door de realisatie van een brede publieke doorgang vanaf het kade-niveau aansluitend op een stedelijk plein op promenade-niveau (zie 9 en 13 geoptimaliseerd inrichtingsplan).

Wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het bouwproject, geven de stedenbouwkundige ambtenaar en het college van de stad Hasselt volgende appreciatie:

...

Dit standpunt kan worden bijgetreden. De afwijkingen kunnen worden toegestaan op basis van artikel 4.4.1, §1 van de VCRO.

...

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet evenwel worden vervolledigd op volgende punten:

-met betrekking tot de afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften en met betrekking tot het feit dat de Vlaamse Regering het project onderwerpt aan een milieu-effectenrapportering, moet de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden onderworpen aan een openbaar onderzoek.

...”

De verwerende partij beslist op 3 juli 2014 om de tweede tussenkomende partij te verzoeken om een openbaar onderzoek van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en van de verkavelingsaanvraag te organiseren.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 juli 2014 tot en met 13 augustus 2014, worden drie bezwaarschriften ingediend.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 augustus 2014 het volgende:

“ ...

De bezwaren dat ons college niet bevoegd is om in beroep een openbaar onderzoek te doen organiseren zijn dan ook ongegrond.

Tot slot getuigt het ook in alle redelijkheid niet van enige onzorgvuldigheid om een openbaar onderzoek te doen organiseren tijdens de maanden juli en augustus, daar geen enkele decretale of reglementaire bepaling het voeren van een openbaar onderzoek uitsluit tijdens de zomermaanden. Meer nog: dat de decretale beslissingstermijnen ertoe kunnen leiden dat het openbaar onderzoek ook tijdens deze vakantiemaanden moet worden gevoerd.

VOORSTEL

Aan de deputatie wordt gevraagd om kennis te nemen van de bezwaren.

“ ...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 september 2014 om het beroep onontvankelijk te verklaren “om de redenen zoals uiteengezet in de bijgevoegde ontwerpbeslissingen”.

Na de hoorzitting van 26 augustus 2014 verklaart de verwerende partij op 4 september 2014 het beroep onontvankelijk. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

b) wat het beroep van de heer Luc Orye betreft

Gelet op de bewoordingen in het beroepschrift zelf aangaande de ontvankelijkheid van het beroep namens de heer Luc Orye;

Overwegende dat heer Orye de volgende aspecten aanhaalt die betrekking hebben op zijn “belang” in de zin van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO om beroep in te stellen:

- de vergunning zou de grondslag bieden voor “nieuwe en naar aard ongedifferentieerde handelszone (zeker niet alleen groothandel)” met “commercieel voordeel” voor het nieuwe handelsgebied t.o.v. de bestaande handel in de binnenstad door “direct nabije en omvangrijke ondergrondse parking”*
- het project zou afbreuk doen aan de handel in de binnenstad*
- betrokkene wordt bedreigd met omzet- en winstdaling*

dat ons college ter zake het volgende wenst te oordelen:

Overwegende dat andermaal kan worden verwezen naar de vaststaande rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, waaruit blijkt dat om als derde belanghebbende een beroep te kunnen instellen (zowel bij de Raad als bij de deputatie) vereist is dat de beroepsindiener, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, waarbij weliswaar niet vereist is dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is; dat evenwel het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moet worden gemaakt, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moet worden omschreven en tegelijk moet worden aangetoond 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;

Overwegende dat allereerst moet worden vastgesteld dat de beroeper duidelijk op geen enkele wijze aanhaalt enige “stedenbouwkundige hinder” te zullen ondervinden ten gevolge

van de vergunningsbeslissing; dat volgens de parlementaire voorbereiding de mogelijke “hinderaspecten” als volgt worden verduidelijkt: “Hinderaspecten kunnen geredelijk worden onderscheiden in visuele hinder (slechte stedenbouwkundige-architectonische inpasbaarheid), hinder ingevolge de slechte functionele inpasbaarheid in de omgeving (hinder ingevolge het ondoelmatige ruimtegebruik, mobiliteitshinder,...), c.g. geluidshinder, trillingshinder, geurhinder, stofhinder, rookhinder, stralingshinder en lichthinder (deze laatste hinderaspecten vormen uiteraard de traditionele compartimenteringen binnen de milieuhinder)” (zie Parl. St. VI.Parl., 2008-2009, 2011/1, 186); dat de beroeper nergens in zijn beroepschrift aanhaalt enige hinder van dergelijke aard te zullen ondervinden;

dat ons college wel aanvaardt, zoals reeds door de RvV aangenomen, dat een commercieel nadeel kan worden aangenomen om een beroepsindiener toe te laten als belanghebbende in een administratieve beroepsprocedure tegen een vergunningsbeslissing; dat evenwel, overeenkomstig de rechtspraak van diezelfde Raad, het beweerde commercieel nadeel voldoende concreet omschreven moet worden en er tevens een causaal verband moet worden aangetoond met de realisatie van de werken die middels de beroepen beslissing werden vergund;

dat ons college evenwel van oordeel is dat de heer Orye manifest heeft nagelaten om de aard en de omvang van het beweerde commerciële nadeel op een voldoende concrete en persoonlijke wijze te verduidelijken; dat hij evenmin op voldoende wijze aantoont dat er een rechtsreeks of onrechtstreeks causaal kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de bestreden beslissing en het beweerde nadeel dat hij meent te zullen ondervinden; dat de loutere en volkomen ongestaafde beweringen dat het vergunde project een “niet te onderschatten commercieel voordeel” heeft t.o.v. de bestaande handel, door de omvangrijke en onmiddellijk nabije ondergrondse parking en dat de betrokkene een omzetverlies zou lijden geenszins kunnen volstaan; dat bij gebrek aan nuttige stukken die de beweringen van de beroepsindiener voldoende concreet staven, ons college in alle redelijkheid niet kan nagaan of het beweerde commerciële nadeel inderdaad voldoende waarschijnlijk is én tegelijk het (on)rechtstreekse gevolg van de nakende uitvoering en realisatie van de bestreden beslissing is (vergelijk met RvV, S/2011/0170 van 21 december 2011);

dat de beweringen i.v.m. het mogelijk commercieel voordeel voor het in eerste aanleg vergunde project en de “afbreuk aan het sinds oudsher bestaande echte winkel en wandel stadsgedeelte” bovendien niet alleen totaal ongestaafd zijn, maar bovendien op geen enkele wijze enig “persoonlijk” in hoofde van de beroeper geleden nadeel aantonen, wat nochtans eveneens vereist is om als belanghebbende te kunnen worden beschouwd;

*dat het beroep van de heer Orye al om de gestelde redenen ook als onontvankelijk moet worden verworpen.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

De verkavelingsaanvraag werd samen met de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend. De verzoekende partij heeft eveneens een beroep tot nietigverklaring ingesteld bij de Raad tegen de beslissing van de verwerende partij van 24 april 2014 waarbij haar administratief beroep onontvankelijk is verklaard en waarbij de verkavelingsvergunning verleend door de tweede tussenkomende partij werd behouden. Dit beroep heeft als rolnummer 1415/0095/A/2/0113.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de beide verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij verantwoordt haar belang voor de Raad op grond van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO. Zij stelt dat haar administratief beroep onontvankelijk verklaard is en dat deze beslissing haar nadeel berokkent nu zij ten gronde in eerste aanleg de weigering van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ingediend door de eerste tussenkomende partij gevorderd had en waarbij zij de vernietiging gevraagd had van de vergunningsbeslissing van 24 april 2014.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij haar administratief beroep impliciet ontvankelijk verklaard had door in te gaan op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en op grond van door deze laatste gegrond bevonden grieven van de verzoekende partij een nieuw openbaar onderzoek te laten organiseren bij beslissing van 3 juli 2014.

De verzoekende partij herneemt haar argumentatie zoals uiteengezet tijdens de administratieve beroepsprocedure en stelt dat haar handelszaak gelegen is aan de Botermarkt binnen de Groene Boulevard, die van oudsher het winkel- en wandelstadsdeel uitmaakt en de historische kernstad omsluit en waarbij er in de onmiddellijke nabijheid geen parkeergelegenheid voorzien is. Zij verantwoordt haar belang door te stellen dat de vergunningsbeslissing de grondslag vormt voor een nieuwe omvangrijke handelszone net buiten de Groene Boulevard die zal beschikken over een ruime ondergrondse parkeergarage, wat een niet te onderschatten commercieel voordeel is ten opzichte van de bestaande handel binnen de stadskern. De nieuwe handelszone ligt volgens de verzoekende partij op 650 meter van haar handelszaak.

De verzoekende partij licht haar concreet commercieel nadeel als volgt toe:

*“Zijn handelszaak ligt m.a.w. wel voldoende dicht bij de projectlocatie aan de Slachthuiskaai om er de commerciële nadelen van te ondervinden (bezoekers die kunnen parkeren in de gigantische ondergrondse parking aan de Slachthuiskaai zullen bij voorrang in de verschillende handelszaken gesitueerd in dit nieuwe handelscomplex of in de handelszaken binnen de Groene Boulevard die hier dichtbij gelegen zijn(...)gaan shoppen/winkelen, al was het maar omdat zij hier eerst passeren en omdat zij aankopen die zij hier doen niet over een betekenisvolle afstand met zich mee dienen te dragen, terug naar hun voertuig in de ondergrondse parking Slachthuiskaai), maar onvoldoende dicht om er enig voordeel van te ondervinden (afstand van de ondergrondse parking aan Slachthuiskaai tot d Botermarkt, waar handelszaak van concluant is gevestigd, is al vrij ver voor voetgangers. Bovendien is de kans dat de bezoekers/shoppers die toch nog bereid zijn om die afstand vanaf de Slachthuiskaai tot de Botermarkt te maken, al kochten in één of meerdere van de handelszaken waarlangs zij eerder passeerden, vrij groot. Er is in hoofde van verzoeker dan ook alleszins geen voordeel dat opweegt tegen de nadelen.
(...)”*

Verzoeker is bovendien niet alleen gebruiker, maar ook eigenaar van het pand op de hoek van de Botermarkt met de Kolfstraat 3 te Hasselt, waar hij zijn handelszaak exploiteert. De venale waarde/verhuurwaarde van zijn eigendom als handelspand neemt door de creatie

van het nieuwe handelscomplex met ondergrondse parking buiten de Groene Boulevard eveneens af.

Verzoeker zal dan ook om al die redenen nadelen ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing, minstens “kan” hij die nadelen gaan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing, zoals artikel 4.8.11 VCRO bepaalt. Een economisch nadeel is uiteraard ook een nadeel. Dergelijk nadeel wordt in de VCRO trouwens nog eens expliciet erkend in artikel 1.1.4 VCRO.”

De verzoekende partij verduidelijkt in het kader van haar betoog ten gronde dat de verwerende partij door economische nadelen uit te sluiten artikel 1.1.4 VCRO miskent en de graad van rechtsbescherming verlaagt. Bovendien stelt zij dat het ingeroepen commercieel nadeel een specifiek ruimtelijk-planologische basis heeft, met name de onverenigbaarheid van het aangevraagde met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg Blauwe Boulevard en de schending van de Mer-regelgeving.

De verzoekende partij stelt nog dat pas tijdens de hoorzitting gebleken is dat haar belang betwist werd, waarna zij volgens haar onvoldoende tijd heeft gekregen om hierop nog nuttig te kunnen reageren. Zij beroept zich in dit verband op de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel en formuleert in ondergeschikte orde een verzoek tot prejudiciële vraagstelling. Zij betoogt dat artikel 4.7.21 VCRO samen gelezen met artikel 1 van het Beroepenbesluit artikel 10 en 11 van de Grondwet schendt in de mate deze artikelen vereisen dat de hinder en nadelen in het kader van de administratieve beroepsprocedure op straffe van niet-ontvankelijkheid moeten uiteengezet worden in het beroepsschrift, terwijl artikel 4.8.11, §1 VCRO samen gelezen met artikel 11 van het Procedurebesluit deze vereiste voor de Raad niet stelt op straffe van onontvankelijkheid.

2.

De verwerende partij betwist op zich niet dat de verzoekende partij over het rechtens vereiste belang beschikt in de zin van artikel 4.8.11 VCRO om de Raad te adiëren. Volgens de verwerende partij is de enige vraag evenwel of zij al dan niet terecht het administratief beroep van de verzoekende partij onontvankelijk heeft verklaard op basis van de op dat ogenblik rechtens relevante gegevens. Zij zet bij de behandeling van het middel ten gronde uiteen waarom het beroep terecht onontvankelijk verklaard is.

De verwerende partij stelt dat het ingeroepen commercieel nadeel niet op voldoende wijze aannemelijk gemaakt is en dat evenmin is aangetoond dat het een persoonlijk nadeel betreft in oorzakelijk verband met de vergunningsbeslissing tot toekenning van een stedenbouwkundige vergunning.

De verwerende partij wijst er op dat de verzoekende partij voor de Raad geen bijkomende elementen meer mag aanreiken ter beoordeling van het door haar ingeroepen belang. Zij stelt dat de verzoekende partij nergens gewag gemaakt heeft van enige stedenbouwkundige hinder in de loop van de administratieve beroepsprocedure. De verwerende partij heeft uitdrukkelijk aanvaard dat een commercieel nadeel kan aanvaard worden, maar dat de verzoekende partij in alle redelijkheid niet aantoonde dat zij persoonlijk commercieel nadeel ondervindt door de vergunningsbeslissing. De verwerende partij is van oordeel dat de bewering van de verzoekende partij totaal niet gestaafd wordt.

3.

De eerste tussenkomende partij betwist dat de verzoekende partij haar rechtens vereist belang op afdoende wijze individualiseert en aannemelijk maakt. Zij stelt dat de verzoekende partij door middel van een ‘*actio popularis*’ niet rechtsgeldig kan opkomen voor de belangen van het

handelscentrum. Tevens meent zij dat het ingeroepen nadeel geenszins voortvloeit uit de vergunningsbeslissing. Tenslotte stelt zij dat een louter commercieel belang niet volstaat om op ontvankelijke wijze een juridictioneel beroep bij de Raad in te stellen. Zij verwijst hiervoor naar artikel 14 van de Richtlijn nummer 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende de diensten op de interne markt (hierna de Bolkesteinrichtlijn).

De eerste tussenkomende partij merkt op dat de bestreden beslissing geen betrekking heeft op de onmiddellijke omgeving van de verzoekende partij. De door de verzoekende partij ingeroepen middelen betreffen regelgeving voor de goede ruimtelijke ordening die geheel vreemd zijn aan de belangen waarop de verzoekende partij zich beroept.

De eerste tussenkomende partij verwijst nog naar het akkoord van UNIZO waarin staat:

“Maar we denken dat het centrum moet durven uitgaan van haar eigen sterkte. Hasselt heeft een prachtige binnenstad met een zeer gediversifieerd aanbod aan eigen handelszaken, naast de gekende grote ketens. Die mix maakt Hasselt uniek en dat gaat niet verdwijnen door de komst van een Blauwe Boulevard.”

Volgens de eerste tussenkomende partij is de handelszaak van de verzoekende partij gelegen in het gezellige historische winkel- en wandelgedeelte van de stad, wat een belangrijke meerwaarde betekent. De parking wordt bovendien voorzien om het parkeeraanbod voor handelaars in het algemeen te verruimen, en dus niet uitsluitend voor het Havenkwartier. Hasselt beschikt daarenboven over een aantal randparkings die het historisch centrum binnen enkele minuten bereikbaar maken, zodat ook in de onmiddellijke omgeving van het centrum kan geparkeerd worden.

De eerste tussenkomende partij besluit dat de verzoekende partij haar commercieel nadeel of verlies ten gevolge van de vergunningsbeslissing niet aannemelijk maakt. De parking die zal aangelegd worden bevindt zich op 600 meter wandelafstand en op 2 km als men de wagen gebruikt.

4.

De tweede tussenkomende partij stelt dat de stedenbouwkundige vergunning geen betrekking heeft op de onmiddellijke omgeving van de verzoekende partij, die in haar middelen enkel regels over de ruimtelijke ordening en het leefmilieu aanvoert die geen verband houden met haar concurrentiepositie of handelsbelang.

In ieder geval wordt volgens de tweede tussenkomende partij geen persoonlijk belang aangetoond of waarschijnlijk gemaakt. De verzoekende partij kan als enkeling niet op ontvankelijke wijze opkomen voor het belang van het handelscentrum.

De tweede tussenkomende partij verwijst tenslotte eveneens naar het bestaan van voldoende parkeerfaciliteiten waardoor het historisch centrum vlot bereikbaar is. De verzoekende partij maakt niet waarschijnlijk noch toont zij aan dat zij commercieel verlies zal lijden ten gevolge van de vergunningsbeslissing.

5.

De verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota dat de vergunningsbeslissing onwettig is. In de mate de verzoekende partij haar belang hierop steunt, heeft haar belang een ruimtelijk-planologische grondslag.

Zij stelt dat de Bolkesteinrichtlijn niet verbiedt dat een derde op grond van commerciële belangen een verkavelingsvergunning kan aanvechten. Zij betwist ook dat zij een *actio popularis* zou beogen. De ingeroepen motieven hebben betrekking op haar handelszaak. De verzoekende partij merkt nog op dat de beoogde parking 2000 parkeerplaatsen voorziet. Geen enkele buurtparking in de omgeving van haar handelszaak benadert die omvang.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO bepaalt dat de beroepen bij de Raad kunnen ingesteld worden door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing.

De verzoekende partij verantwoordt haar belang in essentie doordat zij meent te kunnen beschikken over een procedureel belang in de mate zij rechtmatig moet kunnen opkomen tegen een voor haar nadelige (onontvankelijkheids)beslissing, waarbij de verwerende partij volgens haar de hinder en nadelen die zij dient aan te tonen overeenkomstig artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO onterecht heeft afgewezen. Zij ent de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen die zij kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing concreet op een commercieel nadeel doordat een nieuwe winkelzone gecreëerd wordt die een comparatief commercieel voordeel heeft ten aanzien van de binnenkern (en haar aldaar gevestigde handelszaak) door de aanwezigheid van een grote parking.

2.

De Raad stelt vast dat de door de verzoekende partij ingeroepen hinder en nadelen die haar toegangsticket vormen voor het ontvankelijk instellen van een annulatieberoep bij de Raad in voorliggende zaak samenvallen met de vraag of de verwerende partij de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen die de verzoekende partij stelt te kunnen ondervinden overeenkomstig artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO al dan niet terecht heeft afgewezen, of, anders gesteld, of de verzoekende partij de door haar ingeroepen hinder of nadelen in het kader van de administratieve beroepsprocedure al dan niet voldoende concreet en waarschijnlijk heeft gemaakt. De door haar ingeroepen hinder en nadelen voor de Raad zijn immers dezelfde hinder en nadelen die zij heeft ingeroepen in het kader van de administratieve beroepsprocedure. De discussie over de ontvankelijkheid van het annulatieberoep valt aldus in dit geval samen met het onderzoek van het door haar ingeroepen middel ten gronde.

3.

Zowel artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO als artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereisen dat de verzoekende partij om als belanghebbende bij de verwerende partij respectievelijk de Raad beroep te kunnen instellen aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden. Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt. Zij moet wel redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een concreet risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, van de bestreden beslissing bestaat.

4.

Dat beginsel houdt nochtans niet in dat om het even welke benadeling of hinder ter adstructie van het belang in aanmerking genomen kan worden. De regelgeving betreffende de ruimtelijke ordening en de stedenbouw strekt in essentie tot de bescherming van de goede ruimtelijke ordening en een gezond leefmilieu en mag niet van die finaliteit worden afgewend ter bescherming

van belangen die daar volledig vreemd aan zijn. Artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO en artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO geven dan wel geen omschrijving van de “*hinder en nadelen*” die constitutief voor het belang zijn, zulks neemt niet weg dat de aan een vergunningsbeslissing toegeschreven hinder en nadelen binnen het domein van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw moeten blijven. De voorwaarde van aannemelijk te maken hinder of nadelen mag niet van die wettelijke context worden ontdaan.

Die interpretatie vindt bevestiging in de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (Parl. St. VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 186) waarin gesteld wordt:

“
...
“*Hinderaspecten*” kunnen geredelijk worden onderscheiden in visuele hinder (slechte stedenbouwkundige-architectonische inpasbaarheid), hinder ingevolge de slechte functionele inpasbaarheid in de omgeving (hinder ingevolge het ondoelmatige ruimtegebruik, mobiliteitshinder,...), c.q. geluidshinder, trillingshinder, geurhinder, stofhinder, rookhinder, stralingshinder en lichthinder (deze laatste hinderaspecten vormen uiteraard de traditionele compartimenteringen binnen de milieuhinder).
...”

De in artikel 4.7.21, §2, 2° en in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “*hinder en nadelen*” moeten dan ook in een stedenbouwkundige context worden begrepen. Een commercieel nadeel kan bijgevolg slechts aanvaard worden als een afdoende belang op voorwaarde dat het rechtstreeks of onrechtstreeks veroorzaakt wordt door hinder of nadelen van stedenbouwkundige aard ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing.

5.

De Raad noch de verwerende partij kan bijgevolg in het kader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag of een verkavelingsvergunningsaanvraag op ontvankelijke wijze gevat worden wanneer de procedure wordt ingeleid louter om een commerciële strijd onder concurrenten uit te vechten of, zoals *in casu* te beletten dat mogelijke concurrenten zich in de ruime omgeving van bestaande handelszaken zouden kunnen vestigen.

Zoals blijkt uit de uiteenzetting in het verzoekschrift, voert de verzoekende partij ter verantwoording van haar belang enkel een commercieel nadeel aan, dat wil zeggen een mogelijk verlies aan cliënteel ten gevolge van de creatie van een ander winkelgebied.

Een commercieel nadeel of het risico daarop kan zoals gesteld maar in aanmerking worden genomen voor zover het voortvloeit uit of in verband staat met stedenbouwkundige hinder die de bestreden beslissing veroorzaakt. De verzoekende partij beweert niet dat de omgeving van haar vestiging als gevolg van de bestreden beslissing aan enige stedenbouwkundige impact blootgesteld wordt. Zij beroept zich op een louter commercieel nadeel dat zij koppelt aan de oprichting van een andere handelszone die door de aanwezigheid van ruime parkingfaciliteiten over een comparatief commercieel voordeel zou beschikken.

Anders dan bij de beoordeling van een handelsvestigingsvergunning, waar de concurrentiepositie van een verzoekende partij een voldoende en rechtsgeldig belang kan vormen, houdt het louter inroepen van een commercieel nadeel, *in casu* een comparatief commercieel nadeel van een bestaande winkelzone ten aanzien van een ander winkelgebied, geen afdoend rechtens vereist belang in om op te komen tegen een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning. De regelgeving betreffende de ruimtelijke ordening is niet in het leven geroepen om louter commerciële private belangen te dienen.

6.

De verzoekende partij verwijst vergeefs naar artikel 1.1.4 VCRO om voor het ingeroepen commercieel nadeel een ruimtelijk-planologisch aanknopingspunt te zoeken. Artikel 1.1.4 VCRO betreft een algemeen doelstellingenartikel dat enkel stelt dat bij de ruimtelijke ordening in het algemeen ook economische gevolgen in rekening kunnen gebracht worden. Nog los van het gegeven dat artikel 1.1.4 VCRO een algemeen doelstellingenartikel is waaruit geen individuele rechten kunnen geput worden bij vergunningsbeslissingen, zijn economische gevolgen niet gelijk te stellen met een louter individueel commercieel beweerd nadeel. Ook de verwijzing naar de middelen met betrekking tot de mogelijke schending van het bijzonder plan van aanleg De Blauwe Boulevard of de Mer-regelgeving doen niet anders besluiten. Het onderzoek van de ten gronde ingeroepen schendingen van decretale regelgeving dient onderscheiden te worden van de verplichting voor een verzoekende partij om voorafgaand haar rechtens vereist belang aan te tonen.

7.

De stelling van de verzoekende partij dat anders oordelen de graad van rechtsbescherming zou verlagen, wordt evenmin bijgetreden. Door het recht op toegang tot de verwerende partij en de Raad in het kader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag of een aanvraag voor een verkavelingsvergunning voor te behouden aan belanghebbenden die ten gevolge van de stedenbouwkundige vergunningsbeslissing of de verkavelingsvergunningsbeslissing hinder en nadelen (dreigen te) ondervinden die in een ruimtelijke context moeten gesitueerd worden, leggen artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO en artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, geen onredelijke ontvankelijkheidsvoorwaarde op.

8.

Ten slotte en ten overvloede blijft het ingeroepen commercieel nadeel een louter blote bewering, waarvan het bestaan niet wordt aangetoond, laat staan voldoende aannemelijk wordt gemaakt. De stelling dat de aanwezigheid van ruime parkeerfaciliteiten in een buitengebied de omzet van de handelszaken, waaronder deze van de verzoekende partij, in de historische kern zullen doen dalen, wordt op geen enkele wijze gestaafd door bij voorbeeld enige verwijzing naar uitgevoerde studies of andere probante stukken die het betoog van de verzoekende partij kunnen ondersteunen of aannemelijk maken. De verwerende partij en de tussenkomende partijen voeren niet onterecht aan dat de binnenstad via een aantal randparkings makkelijk bereikbaar is en deze bovendien op zich als historische kern andere sterkte-kenmerken vertoont, minstens toont de verzoekende partij het tegendeel niet aan.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing hierover het volgende:

“dat ons college wel aanvaardt, zoals reeds door de RvV aangenomen, dat een commercieel nadeel kan worden aangenomen om een beroepsindiener toe te laten als belanghebbende in een administratieve beroepsprocedure tegen een vergunningsbeslissing; dat evenwel, overeenkomstig de rechtspraak van diezelfde Raad, het beweerd commercieel nadeel voldoende concreet omschreven moet worden en er tevens een causaal verband moet worden aangetoond met de realisatie van de werken die middels de beroepen beslissing werden vergund;

dat ons college evenwel van oordeel is dat de heer Orye manifest heeft nagelaten om de aard en de omvang van het beweerd commerciële nadeel op een voldoende concrete en persoonlijke wijze te verduidelijken; dat hij evenmin op voldoende wijze aantoont dat er een rechtsreeks of onrechtstreeks causaal kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de bestreden beslissing en het beweerd nadeel dat hij meent te zullen ondervinden; dat de loutere en volkomen ongestaafde beweringen dat het vergunde project een “niet te

onderschatten commercieel voordeel” heeft t.o.v. de bestaande handel, door de omvangrijke en onmiddellijk nabije ondergrondse parking en dat de betrokkene een omzetverlies zou lijden geenszins kunnen volstaan; dat bij gebrek aan nuttige stukken die de beweringen van de beroepsindiener voldoende concreet staven, ons college in alle redelijkheid niet kan nagaan of het beweerde commerciële nadeel inderdaad voldoende waarschijnlijk is én tegelijk het (on)rechtstreekse gevolg van de nakende uitvoering en realisatie van de bestreden beslissing is (vergelijk met RvV, S/2011/0170 van 21 december 2011);

dat de beweringen i.v.m. het mogelijk commercieel voordeel voor het in eerste aanleg vergunde project en de “afbreuk aan het sinds oudsher bestaande echte winkel en wandel stadsgedeelte” bovendien niet alleen totaal ongestaafd zijn, maar bovendien op geen enkele wijze enig “persoonlijk” in hoofde van de beroeper geleden nadeel aantonen, wat nochtans eveneens vereist is om als belanghebbende te kunnen worden beschouwd;
...

De verzoekende partij toont niet aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk is of steunt op onjuiste feitenvinding.

9.

De stelling dat de verwerende partij het beroep van de verzoekende partij impliciet ontvankelijk heeft verklaard door een nieuw openbaar onderzoek te bevelen, vindt geen steun in de bestreden beslissing. De verwerende partij besluit op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om, voorafgaand aan enige beoordeling, een procedurefout te herstellen. Zulks impliceert geen voorafname op enige beoordeling van de ontvankelijkheid van het ingediende beroep door de verzoekende partij. Uit het initieel verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt overigens dat ook door drie andere partijen administratief beroep was ingediend.

10.

De verzoekende partij formuleert tenslotte in ondergeschikte orde een verzoek tot prejudiciële vraagstelling en stelt dat artikel 4.7.21 VCRO samen gelezen met artikel 1 van het Beroepenbesluit artikel 10 en 11 van de Grondwet schendt in de mate deze artikelen vereisen dat de hinder en nadelen in het kader van de administratieve beroepsprocedure op straffe van niet-ontvankelijkheid moeten uiteengezet worden in het beroepschrift, terwijl artikel 4.8.11, §1 VCRO samen gelezen met artikel 11 van het Procedurebesluit deze vereiste voor de Raad niet stelt op straffe van onontvankelijkheid.

In uitvoering van artikel 4.7.25 VCRO heeft de Vlaamse regering door het Beroepenbesluit nadere formele en procedureregels in graad van administratief beroep uitgewerkt, maar dan wel in die zin dat zij bijkomende ontvankelijkheidsvereisten oplegt die noch in de artikelen 4.7.21 VCRO tot en met 4.7.25 VCRO, noch in enige andere bepaling een decretale grondslag vindt. Aangezien er geen rechtsgrond bestaat om bijkomende ontvankelijkheidsvoorwaarden met betrekking tot het administratief beroep op te leggen, is de Raad samen met de verzoekende partij van oordeel dat artikel 1, §1, laatste lid Beroepenbesluit overeenkomstig artikel 159 GW buiten toepassing moet gelaten worden. De prejudiciële vraagstelling is bijgevolg zonder voorwerp.

De prejudiciële vraagstelling is bovendien *in casu* niet relevant in de mate niet blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij de onontvankelijkheid van het administratief beroep uitsluitend zou afgeleid hebben uit het niet aantonen van haar belang in het beroepschrift. Integendeel blijkt uit het administratief dossier en de bestreden beslissing dat de verwerende partij tijdens en na de hoorzitting aan de verzoekende partij alsnog de mogelijkheid geboden heeft haar belang verder te

onderbouwen en de opgeworpen onontvankelijkheid te weerleggen. De verwerende partij toont hierbij niet aan dat de korte tijdsspanne waarover zij beschikte (hoorzitting op 27 augustus en beslissing genomen op 4 september) terzake een inbreuk op de zorgvuldigheidsplicht uitmaakt en haar belet heeft haar belang op degelijke wijze aan te tonen. De verzoekende partij verliest uit het oog dat het bewijs van het rechtens vereist belang een ontvankelijkheidsvereiste uitmaakt, waarvan de bewijslast haar toekomt, zodat zij deze ontvankelijkheidsvereiste geacht wordt reeds onderzocht te hebben bij het indienen van haar administratief beroep. Zij dient bijgevolg geacht te worden in de mogelijkheid te zijn eventuele betwistingen hieromtrent tijdens de hoorzitting onmiddellijk te kunnen beantwoorden of te weerleggen, minstens dient zij geacht te worden bijkomend te kunnen repliceren indien zij dit nodig acht onmiddellijk na de hoorzitting.

Uit wat voorafgaat blijkt bovendien dat de Raad alle door de verzoekende partij aangevoerde aspecten van hinder en nadelen heeft onderzocht, ook zoals ze thans door de verzoekende partij worden naar voor gebracht of verduidelijkt, en waarbij de Raad tot het besluit komt dat de rechtens vereiste hinder en nadelen zoals vereist door artikel 4.7.21, §2, 2° en in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO niet worden aangetoond, minstens niet afdoende concreet aannemelijk worden gemaakt. De verzoekende partij toont dan ook geen belangenschade aan in de mate zij stelt dat de verwerende partij haar onvoldoende tijd zou gelaten hebben om haar (betwist) belang alsnog aan te tonen.

De Raad heeft alle, ook de thans voor de Raad aangevoerde of verduidelijkte hinder en nadelen onderzocht en komt tot het besluit dat het aangevoerde commercieel nadeel niet kan beschouwd worden als voldoende om over een door de VCRO toegelaten rechtens vereist belang te kunnen beschikken binnen het kader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag of een aanvraag tot het bekomen van een verkavelingsvergunning. De Raad stelt vast dat het ingeroepen commercieel nadeel geen ruimtelijk/stedenbouwkundig aanknopingspunt heeft en de vordering van de verzoekende partij, zowel haar administratief beroep als het annulatieberoep voor de Raad, enkel gesteund wordt op een beweerd comparatief commercieel voordeel van het voorliggend project ten aanzien van de locatie waar de handelszaak van de verzoekende partij gelegen is en waarbij de beslissing van de verwerende partij dat dit commercieel nadeel hoe dan ook onvoldoende concreet wordt aangetoond, niet kennelijk onredelijk is. Ook de stelling dat het ruimtelijk-planologisch kader van haar commercieel nadeel moet blijken uit het middel waarbij de onwettigheid van het bijzonder plan van aanleg wordt aangevoerd, kan niet bijgetreden worden. De middelen ten gronde die worden aangevoerd moeten immers onderscheiden worden van het rechtens vereist belang dat de verzoekende partij voorafgaand dient aan te tonen vooraleer zij ten gronde schendingen van regelgeving of beginselen van behoorlijk bestuur kan inroepen.

Het beroep wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv Kanaalkom is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt is ontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro elk, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 december 2016 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH