

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2011/0170 van 21 december 2011
in de zaak 1011/0890/SA/3/0833

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Els EMPEREUR
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Uitbreidingsstraat 2
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Konstantijn ROELANDT
kantoor houdende te 1040 Brussel, Galliërsaan 33
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 17 juni 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 5 mei 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde van 24 januari 2011 ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaand handelspand.

Het betreft percelen gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 oktober 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kristof HECTORS die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Konstantijn ROELANDT die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

■ vraagt met een op 25 juli 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 5 september 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 7 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen en uitbreiden van een bestaand handelspand”*.

De aanvraag beoogt de herontwikkeling van een bestaand, leegstaand handelspand met een volume van 8000m². Het handelspand bestaat uit twee geschakelde volumes A en C, die met elkaar worden verbonden door een klein volume B.

De aanvraag voorziet in de herinrichting van het bestaande pand in negen nieuwe deelpanden en in de uitbreiding van de handelsoppervlakte tot ongeveer 10000m². Aan volume A wordt een bouwlaag ten behoeve van drie winkelpanden toegevoegd, weliswaar niet over de gehele vloeroppervlakte.

Aan volume C wordt over een beperkte oppervlakte een bouwlaag toegevoegd ten behoeve van de voorziene conciërgewoning. Verder voorziet de aanvraag in de aanleg van 331 parkeerplaatsen en in de aanleg van een aantal groenzones.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan 'Oudenaarde', gelegen in woongebied.

De percelen zijn tevens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, "Afbakening van het kleinstedelijk gebied Oudenaarde", dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 maart 2009.

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

Het Interministerieel Comité voor de Distributie verleent op 21 september 2010 een socio-economische vergunning aan [REDACTED] voor de vorming van een handelscomplex met negen units, door de gedeeltelijke assortimentswijziging van een bestaande meubelzaak en de uitbreiding van het betrokken gebouw.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 december 2010 tot en met 13 januari 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De GECORO brengt op 30 november 2010 een ongunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 20 december 2010 een gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Oudenaarde brengt op 18 januari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 19 januari 2011 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde weigert op 24 januari 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“...

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het ontwerp beoogt het verbouwen en uitbreiden van een bestaand handelspand. De aanvraag heeft betrekking op gronden welke gelegen zijn langs een gewestelijke verbindingsweg en die zich tevens situeren in een woonweefsel aan de rand van de dorpskern van de deelgemeente Eine.

...

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan.

Gelet op ongunstig advies van de gecoro.

Gelet op het ongunstig advies van het driepartijenoverleg dd° 24/06/2010.

Gelet op het gunstig advies van het agentschap wegen en verkeer.

Gelet op het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Oudenaarde waarin volgende stelling werd opgenomen:

*“ongebreidelde commerciële verlinting gaat gepaard met negatieve impact op waardevolle gebieden, met een ongestructureerde verkeersstromen, met het aantasten van de woonfunctie (de leefbaarheid) in dergelijke linten en het verlies aan leesbaarheid van de bebouwde omgeving. Het druist in tegen de wens naar een kwalitatieve identiteit van de stad. Concreet gaat het over het lint ter hoogte van [REDACTED] langs de [REDACTED] dat vergroeid is met de aanwezige bedrijvigheid en het lint ter hoogte van [REDACTED] eveneens langs de [REDACTED]. Er moet over gewaakt worden dat dergelijke linten **niet verder uitlopen**”.*

Overwegende dat binnen de schematische weergave gewenste economische structuur (kaart 4) ter hoogte van voorliggende locatie het structuurplan voorziet in een kleinhandelszone.

Gelet op het besluit van het Interministerieel comité voor Distributie dd° 21/09/2010 in kader van een beroepsprocedure waarbij machtiging werd verleend voor de vorming van een handelscomplex met 9 units, door de gedeeltelijke assortimentswijziging van een bestaande meubelzaak en de uitbreiding van het betrokken gebouw, gelegen langs de [REDACTED] met 4.060 m² tot een totale nettoverkoopoppervlakte van 9.060 m² onder voorwaarde dat in- en uitrit van de parking veilig worden gemaakt door ze aan te sluiten op de te realiseren ventweg.

Gelet echter op de voorgevelfronten (kant [REDACTED]) van de bestaande bedrijven/handelszaken welke getuigen van een goede architecturale afwerking – daar waar het ontwerp binnen het bestaande gevelfront (gevellengte 116 m) voorziet in 8 vluchtdeuren en twee raampartijen op verdieping wat niet getuigt van een goede architecturale invulling.

...

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden – ongunstig – uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet betuigt van een goede architecturale invulling van het gevelfront kant [REDACTED].

Voorwaarden: Een kwalitatief gevelfront kant [REDACTED] dient voorgelegd aan ons bestuur. Een nieuwe procedure zal dienen opgestart.

...

Bijgevolg beslist het College van Burgemeester en Schepenen in de zitting van 24/01/2011 het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 21 februari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 28 april 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden met de volgende motivering:

“ ...

2.4.4 De goede ruimtelijke ordening

...

Tijdens de hoorzitting werd een aangepast voorstel overhandigd wat betreft de gevelopbouw van het volume A zijde [REDACTED]. Ook de stad Oudenaarde meldde bij schrijven van 13 april 2011 dat overleg met het stadsbestuur werd gepleegd aangaande een beter passend architecturaal gevelaanzicht ten opzichte van [REDACTED] en dat dit voorstel kan weerhouden worden mits voorwaarden.

Echter is over dit voorstel geen maatvoering en materiaalkeuze gekend en betreft het hier geen beperkte aanpassing van de grafische documenten. Het voorstel zal het voorwerp dienen uit te maken van een aparte aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die sowieso noodzakelijk is voor reclamepanelen en uithangborden groter dan 4m².

Zoals de aanvraag thans voorligt kan geoordeeld worden dat de verbouwing en de uitbreiding van het gebouwencomplex met de voorziene mogelijkheden van bereik en van parkeren en de voorziene groenbuffering overheen de volledige site, zich inpast in het bestaande handelslint langsheen de [REDACTED].

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning kan voorwaardelijk worden verleend.

...”

Na de hoorzitting van 12 april 2011, beslist de verwerende partij op 5 mei 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

1. De voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften

1.1 Planologische voorschriften

- Het perceel ligt binnen de perimeter van het gewestplan Oudenaarde, (KB van 24 februari 1977 en wijziging bij besluit van de Vlaamse regering van 29 oktober 1999). De aanvraag ligt in woongebied.

...

- De bouwplaats is gelegen binnen het provinciale RUP ‘Afbakening van het kleinstedelijk gebied Oudenaarde’, goedgekeurd bij ministerieel besluit op 20 maart 2009. Deze afbakening voorziet geen nieuwe bestemming.

...

2. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het bebouwd eigendom ligt zuidoostwaarts van de gewestweg [REDACTED], ter plaatse gekend onder de naam [REDACTED] en ligt tussen de evenwijdige en loodrecht op de gewestweg aansluitende gemeentewegen [REDACTED] en [REDACTED]. Deze straten leiden naar de dorpskern van de deelgemeente Eine, noordwaarts van het centrum van Oudenaarde.

Op het perceel bevindt zich langsheen [REDACTED] een vergunde leegstaande handelszaak bestaande uit twee geschakelde volumes met een gezamenlijke vloeroppervlakte van 8000 m². Het volume A ligt op de hoek van de [REDACTED] en de gemeenteweg [REDACTED], het volume C ligt vrijstaand achter een handelspand gesitueerd langsheen de [REDACTED] en heeft enkel toegang via de [REDACTED]. Beide volumes worden met elkaar verbonden middels een klein volume B, dat niet boven de daken van de volumes A en C komt. Alle volumes kennen een platte bedaking met kroonlijsthoogtes variërend tussen 4 m en 5,60 m boven het plaatselijke maaiveld. De gevelwanden zijn uitgevoerd in witte cellenbeton en kennen weinig gevelopeningen; zowel de zijde gericht naar [REDACTED] als de zijde gericht naar de achterliggende woonbebouwing.

...

De aanvraag beoogt een herontwikkeling van het pand, thans gekend als [REDACTED], en een opwaardering van de voorheen als handel ingenomen gebouwen. Het gehele project kan omschreven worden als het ontwikkelen van een retailpark.

Het bestaand pand zal deels worden verbouwd en heringericht in 9 nieuwe deelpanden. De totale bruto handelsoppervlakte zal na (her)ontwikkeling ± 10.000 m² bedragen.

In het volume A wordt een bouwlaag ten behoeve van drie winkelpanden bijgevoegd, zij het niet over de volledige oppervlakte van het pand. De minimale vrije hoogten in pandig bedragen minimaal 4 m. De kroonlijsthoogten reiken tot 6,50 m respectievelijk 11,50 m boven de ter plaatse bestaande maaivelden.

Het volume C wordt verhoogd waarbij een minimale vrije hoogte wordt voorzien van 5,80 m onder de betonnen liggers. Ten behoeve van de conciërgewoning wordt over een beperkte oppervlakte een bouwlaag bijgevoegd. De kroonlijsten van het volume C hebben hoogtes van 8,15 m tot 9,85 m boven de ter plaatse bestaande of licht aangevuld maaiveld.

Het verbindend volume B dat zowel fungeert als inkom, horizontale en verticale verbindingssas tussen de volumes A en C, heeft een kroonlijsthoogte van 15 m.

...

2.4 Beoordeling

2.4.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De bouwplaats ligt in woongebied.

...

2.4.4 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag situeert zich binnen een bestaande concentratie van grootschalige kleinhandel langsheen [REDACTED] in Eine, deelgemeente van Oudenaarde. Het betreft hier een handelslint waarvan het terrein deel uitmaakt en dat in enige mate vergroeid is met de verder gelegen aanwezige bedrijvigheid.

De aanvraag tot het ontwikkelen van een retailpark in een bestaand vergund en leegstaand gebouw binnen dit handelslint is niet vreemd aan de bestaande omgeving. Zowel aan de overzijde van [REDACTED] als langsheen [REDACTED] komen verscheidene winkelketens voor ([REDACTED] en andere).

De bouwplaats situeert zich eveneens binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Oudenaarde, waarin betreffend te verbouwen en uit te breiden handelsgebouw thuishoort en deel uitmaakt van de bestaande handelscluster.

In het bestreden collegebesluit wordt de problematiek aangehaald inzake commerciële verlinting zoals gesteld in het goedgekeurd ruimtelijk structuurplan Oudenaarde, met de betreffende omgeving ter hoogte van Eine en de gelijkaardige situatie van handelslint ter hoogte van Leupegem als voorbeelden. Echter leidt onderhavige aanvraag niet tot verdere commerciële verlinting, gezien de mogelijkheid tot het bijeenbrengen van onderscheiden handelszaken zich alle concentreren binnen het leegstaand complex ([REDACTED]) en de voorgestelde volumeuitbreidingen overheen het volledige complex aanvaardbaar worden geacht. De aanvraag moet beschouwd worden als een nuttig aanwenden van de beschikbare ruimte; de onderscheiden handelszaken zullen zich kunnen vestigen in één van als casco aangeboden panden.

In het bij de aanvraag gevoegd Mober werden de consequenties van het project op vlak van de mobiliteit onderzocht. De geplande ventweg in [REDACTED] in [REDACTED] zorgt voor een veilige afwikkeling en de voorziene maatregelen in de zijstraten sluiten extra verkeer hier quasi uit. Het Mober vermeldt dat voldoende parkeerplaatsen voorzien zijn om het risico op het afwikkelen naar het openbaar domein uit te sluiten.

De (her)ontwikkeling van de site is met zijn ruime parking en zijn uitsplitsing van vracht- en consumentenverkeer, zo opgevat dat een vlotte verkeersafwikkeling mogelijk blijft. De uitvoering van de geplande [REDACTED] zal eveneens de mobiliteitsafwikkeling ten goede komen.

Over de volledige lengte van de achterste perceelgrens wordt een ruim groenbuffer bij de parking en ten opzichte van de verdere bewoning in [REDACTED] en [REDACTED] voorzien.

Klanten- en leveranciersverkeer worden van elkaar gescheiden; de klantenparking wordt gecentraliseerd. Het op te richten gebouw zal samen met de aan te leggen groenbeplanting een afdoende buffer kunnen vormen ten opzichte van de verdere bewoning in [REDACTED] en in de [REDACTED].

Het bestreden collegebesluit geeft aan dat het voorgevelfront aan de zijde van de [REDACTED] met een gevellengte van 116 m en voorzien van 8 vluchtdeuren en twee raampartijen, niet getuigt van een goede architecturale invulling en voert dit als enig element aan om de aanvraag te weigeren. Raadsman wordt gevolgd in zijn stelling dat in het bestreden besluit niet wordt onderbouwd middels welke concrete elementen de andere naastliggende handelszaken door betere architectuur zouden gekenmerkt worden. Het recent opgerichte handelspand [REDACTED] en [REDACTED] in [REDACTED] heeft buiten de 'inkom'gevel drie blinde gevels opgericht in cellenbeton.

Het eigenlijke inkomgebeuren wordt voorzien aan de zijde van de achterliggende parkeerplaats; het is dan ook te begrijpen dat deze gevelwand meer opengetrokken is.

De gevel van het gebouw aan de zijde van [REDACTED] wordt overwegend 'al rijdend' waargenomen en ervaren; men kan noch voldoende tijd noch voldoende afstand nemen zoals bij gebouwen ter hoogte van één van de rotondes op [REDACTED] dat wel het geval is. Het gesloten karakter van de gevel van het volume A zijde [REDACTED] kan samen met het voorziene groenscherm langsheen de voorste perceelgrens als een rust(gevend) element gezien worden en zal door zijn sober karakter beter in de omgeving geïntegreerd worden. De voorgestelde sobere architectuur heeft het vermogen zich vlotter aan te passen bij de bestaande gebouwen, inzonderheid bij het gebouw met een vrij druk gevelfront dat onmiddellijk rechts van het volume A en voor het volume C staat.

Tijdens de hoorzitting werd een aangepast voorstel overhandigd wat betreft de gevelopbouw van het volume A zijde [REDACTED]. Ook de stad Oudenaarde meldde bij schrijven van 13 april 2011 dat overleg met het stadsbestuur werd gepleegd aangaande een beter passend architecturaal gevelaanzicht ten opzichte van de [REDACTED] en dat dit voorstel kan weerhouden worden mits voorwaarden.

De noord-west-gevel dient conform uitgevoerd zoals in de verduidelijking per brief en met simulaties voorgesteld aan het college van burgemeester en schepenen, namelijk met kleurvlakken.

Zoals de aanvraag thans voorligt kan geoordeeld worden dat de verbouwing en de uitbreiding van het gebouwencomplex met de voorziene mogelijkheden van bereik en van parkeren en de voorziene groenbuffering overheen de volledige site, zich inpast in het bestaande handelslint langsheen [REDACTED].

...

besluit:

Artikel 1:

Het beroep ingesteld door de heer Konstantijn Roelandt, advocaat, namens [REDACTED] wordt ingewilligd onder voorwaarden.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan, en onder volgende voorwaarden:

- de voorwaarden opgelegd door de Brandweer Oudenaarde dienen strikt te worden opgevolgd
- de groenschermen en groenbuffering zoals voorzien op de grafische documenten dienen uitgevoerd te worden in het eerste plantseizoen na de realisatie van de werken en dienen in stand gehouden te worden, dit in overleg met de stad Oudenaarde.
- De noord-west-gevel dient conform uitgevoerd zoals in de verduidelijking per brief en met simulaties voorgesteld aan het college van burgemeester en schepenen, namelijk met kleurvlakken.

”
...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De termijn waarbinnen de verzoekende partij, als derde belanghebbende, haar beroep bij de Raad dient in te stellen, wordt bepaald in toepassing van artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO. De bestreden beslissing, zo blijkt uit het door de verzoekende partij neergelegde attest van aanplakking, werd aangeplakt op 18 mei 2011. Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een op 17 juni 2011 ter post aangetekende brief, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid en het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij stelt dat zij over een voldoende commercieel belang beschikt en overweegt hierbij het volgende :

“ ...

Verzoekende partij baat thans een [REDACTED] uit te [REDACTED] te [REDACTED], gelegen in het centrum van [REDACTED], vlakbij het station.

*Dit shoppingscentrum is gelegen op een afstand van **2,7 kilometer** van de nieuwe retailontwikkeling van de [REDACTED] (bron: mappy.be).*

*Verzoekende partij ondervindt **een aanzienlijk commercieel nadeel** door de geplande retailontwikkeling van [REDACTED] in de periferie van Oudenaarde, doordat een aantal bestaande huurders van het shoppingscentrum [REDACTED] reeds hebben verklaard te willen verhuizen van het centrum naar de periferie naar het nieuwe retailpark van [REDACTED].*

...

Doordat de huurders van de verzoekende partij dreigen te vertrekken naar het retailpark van [REDACTED], ondervindt verzoekende partij een rechtstreeks nadeel bij de bestreden beslissing. In de bestreden beslissing worden immers de werken voor de inrichting van de nieuwe retailunits vergund.

Volgens de rechtspraak van de Raad van State is een commercieel belang een voldoende belang om een voor een verzoekende partij nadelige beslissing aan te vechten.

De Raad van State beklemtoont hierbij dat geen wetsbepaling of algemeen rechtsbeginsel zich er tegen verzet dat een verzoekende partij alle beschikbare rechtsmiddelen aanwendt, om zich tegen concurrentie te kunnen beschermen:

“ ...

Overwegende dat een handelsbelang geen ongeoorloofd belang is; dat geen wetsbepaling of algemeen rechtsbeginsel zich ertegen verzet dat een verzoeker de rechtsmiddelen aanwendt die hem ter beschikking staan om zijn zaak tegen concurrentie te beschermen; dat een beroep tot nietigverklaring van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een inrichting die dezelfde handelsactiviteiten als de verzoekende partij ontwikkelt en die gelegen is binnen een afstand –in casu 400/500m- waarvan

redelijker wijze kan worden aangenomen dat zij eenzelfde cliënteel beogen, als een zodanig rechtsmiddel kan worden beschouwd;

...

Verzoekende partij wendt dan ook haar rechtsmiddelen aan om haar zaak tegen concurrentie te beschermen, nu deze concurrentie op onwettige wijze (zoals uiteengezet onder de opgeworpen middelen) gevoerd wordt.

...

En tenslotte:

“ ...

2.2.2. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen, zoals de tussenkomende partij, zelfbedieningszaken zijn die gespecialiseerd zijn in de toelevering aan horeca-bedrijven, kleinhandelszaken in de voedingssectoren en grootverbruikers, en dat hun zelfbedieningszaken, in vogelmucht, tussen 1,5 en 3 km van de vestiging van de tussenkomende partij, zijn gelegen en effectief door hen worden uitgebaat.

De verzoekende partijen beschikken aldus, als rechtstreekse concurrenten van de tussenkomende partij, elk over een commercieel belang dat te dezen volstaat voor het op ontvankelijke wijze instellen van het huidige annulatieberoep. De ongeoorloofdheid van dit belang van de beide verzoekende partijen wordt door de tussenkomende partij niet aangetoond. Het beroep tot vernietiging is ontvankelijk.

...”

Welnu, het staat vast dat er thans sprake is van een rechtstreeks concurrentieel belang, nu het nieuwe retailcomplex een aantal belangrijke huurders van verzoekende partij dreigt af te werven, en de afstand tot het retailcomplex van die aard is dat deze nieuwe vestiging een blijvende directe concurrentiële bedreiging zal vormen.

De afstand tot het nieuwe retailcomplex en “” is slechts 2,7 km over de baan, en het retailcomplex aan heeft het voordeel in de periferie te liggen en te beschikken over een groot aantal parkeerplaatsen. De bezoekers van dit complex hoeven zich niet in het centrum van Oudenaarde te begeven met de wagen. Het kan dan ook niet ernstig betwist worden dat de inplanting van het nieuwe retailcomplex het veel moeilijker zal maken voor verzoekende partij om nieuwe huurders aan te trekken, waardoor zij mogelijk met leegstand zal te kampen krijgen.

De Raad van State aanvaardt in haar vaste rechtspraak dat een afstand van 3 kilometer tot een vestiging waarvan de stedenbouwkundige vergunning bestreden wordt, niet in de weg staat dat een verzoekende partij een voldoende en commercieel belang kan hebben bij haar verzoekschrift (R.v.St., Horeca Totaal, nr. 191.451 van 16 maart 2009...).

...

Verzoekende partij doet blijken van een voldoende belang bij het instellen van haar vordering.

...”

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij omdat zij niet over het vereiste persoonlijk belang zou beschikken. De verwerende partij overweegt het volgende:

“ ...

Er dient te worden vastgesteld dat huidige verzoekster haar belang bij de voorliggende vordering tot schorsing en vernietiging enkel en alleen steunt op haar commercieel belang, namelijk het commercieel nadeel dat zij zal lijden door mogelijke herlocalisatie van haar eigen huurders.

Verzoekster verwijst vervolgens naar 2 arresten van de Raad van State om aan te geven dat een commercieel belang door de Raad van State als een voldoende belang wordt aanvaard.

In casu dient echter te worden vastgesteld dat het eigendom van verzoekster op een afstand van 2,7km van de bouwplaats is gelegen, zodat geenszins kan worden gesteld dat zij zich in de nabijheid van de bouwplaats bevindt.

Daarnaast zijn al haar middelen gesteund op een loutere schending van stedenbouwkundige regelgeving. De door deze regelgeving beschermde belangen (de goede ruimtelijke ordening en het algemeen belang) zijn volledig vreemd aan het persoonlijk belang van verzoekster.

Zie in deze zin het recente arrest van de Raad van State nr. 213.020 van 6 mei 2011:

Het wordt door de verzoekende partij niet betwist dat haar belang niet van stedenbouwkundige aard is, doch uitsluitend haar handelsbelangen betreft. De bestreden vergunning heeft trouwens geen betrekking op de onmiddellijke omgeving van de verzoekende partij.

Haar drie middelen betreffen daarentegen uitsluitend schendingen van de regelgeving betreffende de ruimtelijke ordening en de stedenbouw. De middelen voeren aldus de schending van regels aan die uitsluitend in het leven zijn geroepen om belangen -in essentie de goede ruimtelijke ordening- te beschermen die geheel vreemd zijn aan de belangen waarop de verzoekende partij zich beroept ter adstructie van de ontvankelijkheid van haar beroep. Bijgevolg zijn die middelen, en derhalve ook het beroep zelf, bij gebrek aan het rechtens vereiste belang niet ontvankelijk.

Verzoekster beschikt aldus niet (voldoende) over het vereiste persoonlijk belang.

Opdat een handelsbelang als een voldoende belang kan worden aanzien dient er redelijkerwijze enige stedenbouwkundige verband tussen (de eigendom van) beroeper en aanvrager te zijn. Zo kan een handelaar die zich in hetzelfde bedrijvenpark bevindt, maar merkt dat een concurrent een vergunning krijgt voor iets dat volgens hem stedenbouwkundig niet in orde is, als voldoende belanghebbende worden aanvaard. Voor beiden gelden dezelfde stedenbouwkundige voorschriften, en zij bevinden zich in een gelijkaardige omgeving.

...

Het verzoek tot schorsing en vernietiging is onontvankelijk wegens een gebrek aan persoonlijk belang.

...”

De tussenkomende partij betwist eveneens het belang van de verzoekende partij omdat het nadeel dat de verzoekende partij inroept volgens haar niet rechtstreeks voortvloeit uit de bestreden beslissing. De tussenkomende partij doet de volgende overwegingen gelden:

“
...

■■■■■ situeert haar belang **uitsluitend** bij de **commerciële nadelen** die zij dreigt te ondervinden van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit.

Welnu, het commercieel of concurrentieel nadeel dat ■■■■■ inroept vloeit niet voort uit het bestreden besluit (bouwvergunning) maar uit de vergunning die machtiging geeft om in het vergunde gebouw “handelszaken” te vestigen, d.i. de socio-economische machtiging die op 21 september 2010 werd verleend (stuk 1). Het is ontegensprekelijk zo dat een “gebouw” op zich nooit rechtstreeks “concurrentie” kan berokkenen, doch uitsluitend de erin gevestigde handelszaken.

Bijgevolg heeft de ■■■■■ geen belang bij onderhavige procedure.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij brengt de beslissing om in rechte te treden bij, haar actuele statuten en de aanstelling van haar organen. Na onderzoek door de Raad blijkt dan ook dat de verzoekende partij over de nodige procesbevoegdheid beschikt.

2.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO 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 derhalve 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. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

3.

De verzoekende partij stelt een winkelcentrum uit te baten in het centrum van de stad Oudenaarde en voert aan dat zij een aanzienlijk commercieel nadeel ondervindt door de geplande retailontwikkeling van de tussenkomende partij en waarvoor de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend. Een aantal van de actuele huurders zouden, nog volgens de verzoekende partij, hebben verklaard te willen verhuizen van het centrum naar de periferie.

De verzoekende partij, die haar belang bij de voorliggende vordering kennelijk uitsluitend steunt op het aangehaalde commerciële nadeel, meent aldus over een voldoende belang te beschikken om haar zaak tegen concurrentie te beschermen (de geplande retailontwikkeling beoogt dezelfde klanten en ligt in de nabijheid van de vestiging van de verzoekende partij) en rechtsmiddelen aan te wenden tegen een beslissing die naar haar oordeel onwettig is zodat ook de nakende concurrentie als onwettig dient aangemerkt te worden.

4.

De Raad is evenwel van oordeel dat de verzoekende partij heeft nagelaten om de aard en de omvang van het beweerd (commerciële) nadeel op een voldoende concrete en persoonlijke wijze te verduidelijken. De verzoekende partij toont evenmin op voldoende wijze aan dat er een rechtsreeks of onrechtstreeks causaal kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de bestreden beslissing en het beweerd nadeel dat zij meent te zullen ondervinden. Het louter aanhalen van rechtspraak die ogenschijnlijk feitelijke gelijkenissen vertoont met het voorliggende dossier kan dan ook geenszins volstaan.

Bij gebrek aan nuttige stukken die de beweringen van de verzoekende partij voldoende concreet staven, kan de Raad in alle redelijkheid niet nagaan of het beweerd commerciële nadeel, met name de zogenaamde '*afwerving van een aantal belangrijke huurders*', inderdaad voldoende waarschijnlijk is én tegelijk het (on)rechtstreekse gevolg van de nakende uitvoering en realisatie van de bestreden beslissing is.

De door de tussenkommende partij neergelegde stukken doen integendeel aannemen dat het beweerd commerciële nadeel dat de verzoekende partij meent te (zullen) lijden, nog los van de vraag of dit voortvloeit uit de thans bestreden beslissing dan wel uit de socio-economische machtiging die aan de tussenkommende partij werd verleend, anders dan de verzoekende partij wil doen geloven, veeleer het resultaat is van andere factoren dan de uitvoering en de realisatie van de bestreden beslissing.

In zoverre de verzoekende partij bij de bespreking van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden verwijst naar een '*ernstige verkeersontwikrichting*' en '*de toenemende verkeers- en geluidsoverlast*', stelt de Raad vast dat de verzoekende partij evenzeer heeft nagelaten vermelde nadelen op voldoende en persoonlijke wijze te concretiseren. Dit laatste nog los van de vraag in welke mate een rechtspersoon geluidsoverlast als hinderlijk dan wel nadelig kan invoeren.

5.

De exceptie is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing is onontvankelijk.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 december 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER