

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0380 van 23 juni 2015
in de zaak 2010/0557/SA/3/0533

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Els EMPEREUR
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
waar woonplaats wordt gekozen
advocaat Barteld SCHUTYSER
kantoor houdende te 1050 Brussel, Louizalaan 106

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:

■■■■■

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Marco SCHOUPS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, De Burburestraat 6-8
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 30 juni 2010, strekt tot de schorsing en vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 27 mei 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 21 september 2009 verworpen.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 21 september 2009 haar rechtskracht herneemt en er bijgevolg een vergunning wordt verleend aan de tussenkomen de partij voor het bouwen van een groothandel.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad heeft met het arrest van 19 januari 2011 met nummer S/2011/0002 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De Raad verzocht in hetzelfde arrest alle partijen om met een aanvullende nota en binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de betekening van het vermeld arrest, te antwoorden op de geformuleerde ambtshalve middelen.

De Raad verzocht de verzoekende partij om bij haar aanvullende nota eveneens een afschrift te voegen van haar actueel geldende statuten en van de beslissing tot aanstelling van de heer [REDACTED] als zaakvoerder van de verzoekende partij.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend. Alle partijen hebben in uitvoering van het vermelde arrest van 19 januari 2011 van de Raad aanvullende nota's ingediend.

3.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 30 maart 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kristof HECTORS die loco advocaat Els EMPEREUR en advocaat Barteld SCHUTYSER verschijnt voor de verzoekende partij, [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Lieselot DE MEYERE die loco advocaat Marco SCHOUPS verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

[REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 10 september 2010 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 22 oktober 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

IV. FEITEN

Op 3 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een groothandel”.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in industriegebied.

De percelen zijn eveneens gelegen in het op 16 december 2005 definitief vastgesteld gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening grootstedelijk gebied Gent”, zonder verdere specifieke bestemming.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 augustus 2009 tot en met 9 september 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de stad [REDACTED] brengt op 11 augustus 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 21 augustus 2009 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 16 september 2009 een gunstig advies uit dat luidt als volgt:

“ ...

Deel 1:

De bestemming volgens het Gewestplan Gentse en Kanaalzone (origineel), vastgesteld op datum van 14/09/1977 bij besluit van Koning is industriegebied.

...

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling noch binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening grootstedelijk gebied [REDACTED] – definitief aangenomen door de Vlaamse regering op 16.12.2005.

Overeenstemming

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

...

Deel 2:

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving, de aanvraag en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening :

De aanvraag betreft het bouwen van een groothandel voor horeca bestaande uit een handelsruimte, kantoren, vergaderzalen, lokalen voor werknemers en 94 parkings. De

aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften en sluit aan bij de eerder vergunde groothandelsactiviteiten op deze site. De aanvraag geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren. Het is wel aangewezen om een bijzondere voorwaarde op te leggen met betrekking tot het parkeren voor gehandicapten.

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.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 21 september 2009 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

De aanvraag betreft het bouwen van een groothandel voor horeca bestaande uit een handelsruimte, kantoren, vergaderzalen, lokalen voor werknemers en 94 parkings. De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften en sluit aan bij de eerder vergunde groothandelsactiviteiten op deze site. De aanvraag geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren. Het is wel aangewezen om een bijzondere voorwaarde op te leggen met betrekking tot het parkeren voor gehandicapten;

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.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent de stedenbouwkundige vergunning mits naleving van de voorwaarden vervat in de adviezen van de stedelijke brandweer en op voorwaarde dat minstens drie parkeerplaatsen van 3,5m breedte en 5m lengte ter hoogte van de ingang worden ingericht.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 17 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 6 mei 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

1.1 Planologische voorschriften

- *De bouwplaats is volgens de planologische voorzieningen van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone, gelegen in een industriegebied.*
- ...*
- *De aanvraag is niet gelegen binnen het bestemmingsgebied van een bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.*
- *De bouwplaats is gesitueerd binnen de grenzen van het RUP “Afbakening grootstedelijk gebied Gent”, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005,*

maar in die uitvoeringsplan werd geen specifieke bestemming toegekend aan het perceel, zodat de bestemming volgens het gewestplan van toepassing blijft.

...

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Uit de ingestelde onderzoek blijkt dat het eigendom gelegen is binnen een zuidelijke uitloper van het industrieterrein [REDACTED] gesitueerd in de hoek gevormd door de [REDACTED] en de gewestweg [REDACTED] en ter hoogte van de stortplaats [REDACTED].

Deze site omvat een recent herbestemd industrieel complex en is bebouwd met zowel oudere als nieuwe industriële gebouwen. De ontsluiting gebeurt langs de [REDACTED]. De bouwplaats omvat het binnenplein van deze voormalige site en omvat de kadastrale percelen [REDACTED], en het aanliggende perceel [REDACTED], samen 9950m² groot.

Ter plaatse werd vastgesteld dat, behoudens een elektriciteitscabine, het betreffende perceel braak ligt en vrij is van bebouwing.

De rest van de site is langs de noord- en westzijde ingevuld met de behouden voormalige industriële gebouwen die werden opgesplitst. Langs de oostzijde werd recent een nieuwbouwproject gerealiseerd, meer bepaald "[REDACTED]" en zijnde een 30000 m² grootte versmarkt waar handelaars en horecabedrijven zich dagelijks bevoorraden.

Onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoogt de oprichting van een groothandel.

Volgens de voorgebrachte plannen wordt voorzien in de oprichting van een utilitair gebouw. Het gebouw heeft een nagenoeg rechthoekig grondvlak en meet overmeten 82,2 m breed op 65,9 m diep en bestaat uit een éénlaags gebouw waarvan de bouwhoogte 9,3 m bedraagt. Over een beperkte oppervlakte is links vooraan een tussenvloer voorzien. Het gebouw bestaat uit een betonnen draagstructuur en de gevelvlakken van het gebouw worden afgewerkt met een plint in grijs beton, blauwe metalen sandwichpanelen en blauwkleurig schrijnwerk.

De bouwplaats wordt verder volledig verhard in functie van de toegang, laad- en loskades (3), parking (94 plaatsen) en circulatieruimte. De parking ter hoogte van de groothandelsmarkt is nagenoeg volledig overkapt met een metalen draagstructuur afgewerkt met metalen dakplaten.

De totale bebouwde oppervlakte bedraagt 5222 m², de verharde oppervlakte bedraagt 3031 m² en het aanpalende perceel [REDACTED] blijft onbebouwd als groenaanleg.

Uit het dossier wordt afgeleid dat het gebouw zal in gebruik genomen worden door [REDACTED], een groothandel in horeca, materiaal, food en non-food.

De indeling van het gebouw bestaat uit een bescheiden gedeelte voor opslag en verwerking. Nagenoeg het volledige gebouw wordt ingericht als warenhuis met verschillende winkelgangen zoals droge voeding, non-food, drank, wijnen, vlees, zuivel, vis, groenten en fruit en seizoensartikelen.

...

2.4 Beoordeling

...

2.4.2. De juridische aspecten

Wat betreft de ontvankelijkheid van het beroep dient gesteld dat in het beroepschrift op voldoende wijze aangetoond is dat appellant rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Het gegeven dat het hier om

een commercieel belang zou gaan brengt hier geen verandering in, noch het gegeven dat de hinder of nadeel niet vaststaat, de decretale bepalingen stellen immers niet dat hinder of nadeel moet ondervonden worden, maar kan worden ondervonden.

De vergunningsverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Voorliggend project beoogt de oprichting van een zelfbedieningsgroothandel (■■■■■) uitgebaat door ■■■■■, 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 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 groothandelszaak 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 of detailhandel. Louter commerciële activiteiten horen niet thuis in industriegebied.

Vaak is de lijn tussen 'groothandel' en 'opslagplaats van goederen bestemd voor de nationale en internationale verkoop' niet duidelijk. In onderhavig dossier bestaat er echter geen twijfel omtrent de in hoofdzaak commerciële activiteit van het bedrijf, dit blijkt overduidelijk 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.

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

De aanvrager stelt dat toepassing kan gemaakt worden van art. 4.4.9. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening... en verwijst hiervoor naar de standaardtypebepalingen voor gemengd regionaal bedrijventerrein, 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)”.

De geldende standaardtypebepalingen voor gemengd regionaal bedrijventerrein voorzien niet in de mogelijkheid tot groothandel, deze mogelijkheid staat enkel opgenomen in de gebiedsspecifieke typebepalingen.

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

2.4.3. De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.

...

Na de hoorzitting van 4 mei 2010 beslist de verwerende partij op 27 mei 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.4.2. De juridische aspecten

Wat betreft de ontvankelijkheid van het beroep dient gesteld dat in het beroepschrift op voldoende wijze aangetoond is dat appellant rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Het gegeven dat het hier om een commercieel belang zou gaan brengt hier geen verandering in, noch het gegeven dat de hinder of nadeel niet vaststaat, de decretale bepalingen stellen immers niet dat hinder of nadeel moet ondervonden worden, maar kan worden ondervonden.

De vergunningsverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Voorliggend project beoogt de oprichting van een zelfbedieningsgroothandel (■■■■■) uitgebaat door ■■■■■, 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 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 groothandelszaak 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 of detailhandel. Louter commerciële activiteiten horen niet thuis in industriegebied.

Vaak is de lijn tussen 'groothandel' en 'opslagplaats van goederen bestemd voor de nationale en internationale verkoop' niet duidelijk. In onderhavig dossier bestaat er echter geen twijfel omtrent de in hoofdzaak commerciële activiteit van het bedrijf, dit blijkt overduidelijk 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 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 naar 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 tuinentra). Hetgeen hier gevraagd wordt valt binnen deze categorie. Bijgevolg kan het gevraagde vergund worden in toepassing van voormelde bepaling.

2.4.3. 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 Gent, 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.

2.5. Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep dient te worden verworpen.

De beslissing van 21 september 2009 van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] houdende stedenbouwkundige vergunning, verleend aan de [REDACTED], strekkende tot het bouwen van een groothandel, kan haar rechtskracht hernemen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 19 januari 2011 met nummer S/2011/0002 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Vooraf

De Raad heeft met het arrest van 19 januari 2011 met nummer S/2011/0002 (voorlopig) vastgesteld dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. De tussenkomenende partij, slechts toegelaten in de debatten voor de vordering tot vernietiging, betwist in haar schriftelijke uiteenzetting evenwel de ontvankelijkheid van de vordering.

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft in het inleidend verzoekschrift haar belang als volgt:

“ ...

Verzoekende partij baat een magazijn- en distributieruimte uit, gelegen binnen een straal van 200 meter, aan de [REDACTED], en dus op hetzelfde industrieterrein als de percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft (...).

*Volgens de bouwplannen gevoegd bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, zullen ten behoeve van de handelsvestiging [REDACTED] (hierna “[REDACTED]”) gebouwen worden opgericht waarin een assortiment van producten, specifiek gericht op de horeca sector, zal verkocht worden. Op het grondplan blijkt dat voorzien zal worden in afdelingen groenten- en fruit, drank, wijnen, droge voeding, non- food (allerhande keukenmaterialen), diepvries, vis en vlees en zuivel. Deze producten worden allen **individueel** geprijsd, en worden niet geprijsd in bulk.*

Verzoekende partij slaat in haar distributiecentrum een aantal producten in de groenten- en fruitsector op, zoals gedroogd fruit en noten, champignons, aardappelen, knollen, wortels, scheuten, groenten en exotische vruchten. Verzoekende partij werkt met een systeem van bestellingen en leveringen aan haar professioneel cliënteel, zodat haar distributieactiviteiten verenigbaar zijn met de bestemming tot industriegebied.

Ter illustratie voegt verzoekende partij een recente brochure van haar distributie-activiteiten (...).

*Verzoekende partij stelt thans echter vast dat in de bestreden beslissing aan [REDACTED] wordt toegestaan dat haar klanten onder meer groenten en fruit zelf kunnen komen kopen in een “zelfbedieningsgroothandel”. Dit wordt eens te meer geïllustreerd door het feit dat al deze producten **individueel** en niet in bulk geprijsd worden.*

Ook blijkt uit de bouwplannen dat de inrichting van de vestiging van [REDACTED] op maat van de consument gemaakt wordt, door een transparante en klantvriendelijke binnenindeling in o.m. afdelingen groenten- en fruit, non- food, diepvries, vis, dranken en wijnen etc. Ook wordt maar liefst voorzien in een parking van 94 parkings voor kopers.

Dergelijke activiteiten moeten dan ook worden beschouwd als kleinhandel (dit wordt ook als zodanig bevestigd in de bestreden beslissing) en zijn als louter commerciële activiteit niet toegelaten in industriegebied, en vormen daarenboven een directe bedreiging voor de commerciële positie van verzoekende partij, die als distributiecentrum groenten en fruit aan professioneel cliënteel levert, en op zeer korte afstand (op hetzelfde industrieterrein) van de nieuwe vestiging van [REDACTED] gelegen is.

Doordat dus een rechtstreekse impact kan worden verwacht op de omzet en het cliënteel van verzoekende partij, beschikt zij over een nadeel en doet zij blijken van een voldoende belang.

Art. 4.8.16, §1 van de Vlaamse Codex luidt als volgt: (...)

Het staat vast dat een concurrentieel nadeel kan worden gekwalificeerd als een vorm van dergelijke rechtstreekse of minstens onrechtstreekse hinder. Uit de parlementaire voorbereiding van de Vlaamse Codex blijkt immers dat elke vorm van mogelijke hinder voldoende is om een belang aan te tonen, zolang er maar geen sprake is van een “actio popularis”: ... (Parl. St. 2008-09, Stuk 2011, 185 e.v.; eigen onderstreping)

Het staat vast dat de vrijwaring van commerciële belangen, uiteraard geenszins te beschouwen is als een “actio popularis”, maar wel als een vorm van hinder die ontstaat door de bestreden beslissing.

Dit blijkt trouwens ten overvloede uit de vaste rechtspraak van de Raad van State, die een commercieel belang- ook in stedenbouwzaken- steevast beschouwt als een voldoende en wettig belang: (...)

En nog met betrekking tot het aanvechten van een stedenbouwkundige vergunning voor een [REDACTED]- vestiging door een concurrent: (...)

En ten overvloede: (...)

*Het belang van verzoekende partij is trouwens ook gesteund op de **verkeershinder** die de vestiging van [REDACTED] zal veroorzaken.*

*De thans aanwezige ontsluiting volstaat immers niet om te verwachten verkeershinder ten aanzien van de omliggende bedrijven, waaronder dit van verzoekende partij, te beperken. Er is thans voor de gehele industriezone, immers slechts één toegangsweg, die dan nog vrij smal is en rondom de thans betrokken percelen loopt (...). **Dit betekent dat de impact van dit project op de mobiliteit van het gehele industrieterrein zeer groot zal zijn en zelfs manifest voor de stipte en gemakkelijke bevoorrading van achterliggende bedrijven, zoals dat van verzoekende partij.** Er wordt inderdaad in de aanvraag geen rekening gehouden met de grote verkeersgenererende werking van een METRO-vestiging, waarbij een significante toename kan worden verwacht, niet alleen van vrachtwagens, maar ook van personenwagens en bestelwagens.*

...

2.

De tussenkomende partij werpt de volgende exceptie op:

“ ...

1.- Concurrentieel belang

... is van mening dat ... een directe bedreiging vormt voor haar commerciële positie. ... stelt dat een rechtstreekse impact kan worden verwacht op haar omzet en cliënteel en zij aldus doet blijken van voldoende belang om het Besluit van 27 mei 2010 van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen aan te vechten.

(...)

a.- In hoefdorde : geen wettig belang

Het door ... aangehaalde belang is niet wettig. De reglementering op de stedenbouw beschermt enkel de private belangen van derden op het gebied van een degelijke ruimtelijke ordening doch niet op privaat concurrentieel vlak.

Het is vaste rechtspraak van de Raad van State dat een louter concurrentieel belang geen voldoende belang is.

In een arrest van 20 april 1994 oordeelde de Raad als volgt :

...

Opdat ... voldoende belang zou hebben bij het ingediende beroep dient zij aldus te bewijzen dat ... de leefkwaliteit in de buurt negatief zal beïnvloeden. Zoals sub D.-, III.- zal worden uiteengezet, slaagt zij hier niet in.

b.- In ondergeschikte orde : geen afdoende belang

In ondergeschikte orde, indien Uw Raad zou aannemen dat een concurrentieel belang een wettig belang kan opleveren, kan niet worden betwist dat het door ... ingeroepen belang niet afdoende is.

... slaagt er niet in om aan te tonen op welke manier zij schade zou ondervinden van de oprichting van ...

b.1.-

... is verkoper van enkele producten in de groenten- en fruitsector waaronder gedroogd fruit en noten, champignons en aardappelen. Deze producten worden evenwel niet verkocht in de ruimte die zij huurt op de vroegmarkt. De verkoop vindt plaats in het pand gelegen te ...

Dit staat ook uitdrukkelijk vermeld op de website van ...:

...

Opmerkelijk is bovendien dat op de website van ... geen melding wordt gemaakt van de ruimte die zij huurt op de vroegmarkt.

Deze ruimte wordt door ... enkel gebruikt als magazijnruimte. De ruimte ligt er verwaarloosd bij en staat vol met kratten. Dit is geen geschikte verkoopsruimte voor voedingswaren.

...

De ruimte op de vroegmarkt kan overigens niet als verkoopsruimte kan fungeren. Zo is er geen degelijke verlichting aanwezig en kan de ruimte niet worden afgesloten omdat er geen slot of enige andere vergrendeling is voorzien. Gezien de vroegmarkt 's nachts geopend is, is verlichting toch wel onontbeerlijk om producten te kunnen verkopen. Indien ... de ruimte daadwerkelijk zou gebruiken als verkoopsruimte, zou zij eveneens de nodige beveiligingsmaatregelen voorzien.

Gezien er duidelijk geen directe verkoopsactiviteiten plaatsvinden in de opslagruimte op de vroegmarkt kan er geen sprake zijn van enige concurrentie tussen ... en ...

b.2.-

Op de vroegmarkt in [REDACTED] zijn nog een 25-tal andere handelaars actief waaronder andere groenten- en fruithandelaars. Deze handelaars hebben noch bezwaar ingediend tegen de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van [REDACTED] noch beroep aangetekend tegen de stedenbouwkundige vergunning dd. 21 september 2009. [REDACTED] heeft evenmin klachten of andere opmerkingen ontvangen van deze handelaars. Integendeel, de komst van de [REDACTED] wordt alleen maar toegejuicht.

Ook in Antwerpen en Brussel is de vroegmarkt tevreden over de aanwezigheid van een [REDACTED]. [REDACTED] is zelfs lid van de [REDACTED]

...

[REDACTED] zal geen concurrentie opleveren voor de handelaars op de vroegmarkt. Zij zal daarentegen wel complementair zijn qua concept met haar food en non-food assortiment.

[REDACTED] gaat pas open nadat de vroegmarkt op zijn einde is gelopen. Handelaars kunnen na een bezoek aan de vroegmarkt (en [REDACTED]) nog even binnenspringen in [REDACTED]. [REDACTED] verkoopt daarenboven niet alleen groenten en fruit. Zij verkoopt ook dranken, wijnen, vlees, onderhoudsproducten en horeca-uitrusting. Het aanbod van [REDACTED] op het vlak van groenten en fruit zal dan ook minder uitgebreid en specialistisch zijn dan dat van [REDACTED] die uitsluitend groenten en fruit verkoopt.

...

Om de complementariteit met de activiteiten van de vroegmarkt van [REDACTED] te vergroten, werd de ingang van [REDACTED] voorzien in de richting van de vroegmarkt.

b.3.-

Tenslotte blijkt het gebrek aan schade en belang in hoofde van [REDACTED] uit het feit dat zij geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om bezwaar in te dienen in het kader van het openbaar onderzoek.

2.- VERKEERSHINDER

[REDACTED] voert aan dat de thans aanwezige ontsluiting niet zou volstaan om de te verwachten verkeershinder voor de omliggende bedrijven te beperken.

(...)

[REDACTED] slaagt er evenwel niet in om aan te tonen dat zij persoonlijk, rechtstreeks en zeker verkeershinder zal ondervinden door de bouw van [REDACTED].

Haar vrees is bovendien ongegrond.

In de eerste plaats zullen de 94 parkeerplaatsen gebruikt worden door zowel het eigen personeel als de professionele klanten van [REDACTED].

In de tweede plaats is de vroegmarkt, met inbegrip van de zaak van [REDACTED], 's nachts geopend (tussen 01H00 en 05H30) terwijl de professionele klanten enkel overdag (tussen 06H30 en 20H00) in [REDACTED] terecht kunnen. Er wordt derhalve 's nachts geen bijkomende verkeersstroom gecreëerd door [REDACTED]. De thans aanwezige ontsluiting wordt niet extra belast door de bouw van [REDACTED].

[REDACTED] verwacht dat de verkeersstroom overdag gelijkaardig zal zijn aan de stroom 's nachts. Bij het beoordelen van de verkeersbelasting mag men bovendien niet uit het oog verliezen dat [REDACTED] geen supermarkt is maar gericht is op professionele klanten. In een studie over de verkeersbelasting tengevolge van de oprichting van een [REDACTED] wordt het volgende gesteld :

"La frequentation de visite est assez basse, vu le fait qu'il s'agit d'un grossiste. Dans ce cas-ci, et a base de chiffres pour les magasins [REDACTED], on peut estimer la frequentation journaliere moyenne a 350 personnes." (Farde III, stuk 3)

Vrij vertaald :

"De frequentie van bezoek is vrij laag gezien het over een groothandel gaat. In dit geval en op basis van de cijfers van de [REDACTED], kan de gemiddelde dagelijkse frequentie geschat worden op 350 personen."

[REDACTED] beschikt aldus niet over het wettelijk vereiste belang om de stedenbouwkundige vergunning van [REDACTED] aan te vechten.

3.- Bezwaar heeft betrekking op de exploitatie van de [REDACTED] en niet op de oprichting
[REDACTED] heeft geen belang bij haar vordering tot nietigverklaring van de stedenbouwkundige vergunning.

Haar bezwaren betreffen de exploitatie van de [REDACTED] en niet de oprichting ervan.

Het oprichten van het gebouw op zich leidt niet tot de door haar aangehaalde problemen.

[REDACTED] dient zich dan ook te richten tegen de milieuvergunning.

...

3.

De verzoekende partij dupliceert in haar toelichtende nota:

“ ...

Verzoekende partij neemt vooreerst akte van de erkenning door verzoekende partij in tussenkomst, dat zij aan directe verkoopsactiviteiten aan de consument, en dus aan kleinhandel doet (...).

Verder kunnen zowel het concurrentieel nadeel van verzoekende partij, als de aangetoonde verwachte verkeershinder het belang van verzoekende partij gronden.

5.2.1 Het concurrentieel belang is een wettig en afdoende belang

In tegenstelling tot wat verzoekende partij in tussenkomst beweert, moet het belang van een verzoekende partij in een annulatieberoep in stedenbouwwaken niet noodzakelijk gelegen zijn in de "private belangen van derden op het vlak van de ruimtelijke ordening".

In artikel 4.8.16, §1 van de Vlaamse Codex wordt het mogelijke belang van een natuurlijke of een rechtspersoon immers bewust zeer ruim omschreven:

...

Zowel rechtstreekse als onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen het belang bij een annulatieberoep bij Uw Raad staven, en deze hinder of nadelen worden decretaal geenszins verengd tot het domein van de ruimtelijke ordening alleen. Ook hinder of nadelen "van een andere aard" zijn niet a priori uitgesloten.

Het staat inderdaad vast dat ook een concurrentieel nadeel kan worden gekwalificeerd als een dergelijke rechtstreekse of minstens onrechtstreekse hinder. Uit de parlementaire voorbereiding van de Vlaamse Codex blijkt immers dat elke vorm van mogelijke hinder voldoende is om een belang aan to tonen, zolang er maar geen sprake is van een "actio popularis":

...

De vrijwaring van zijn commerciële belangen is dus geenszins te beschouwen als een "actio popularis", nu het gaat om een vorm van persoonlijke hinder die ontstaat door de bestreden beslissing.

Verzoekende partij in tussenkomst tracht aan dit gegeven afbreuk te doen door te verwijzen naar achterhaalde rechtspraak van de Franstalige kamers van de Raad van State.

In de vaste en actuele rechtspraak van de Raad van State wordt een commercieel belang – ook in stedenbouwwaken – steevast beschouwd als een voldoende en wettig belang:

...

En nog met betrekking tot het aanvechten van een stedenbouwkundige vergunning voor een [REDACTED] door een concurrent:

...

En ten overvloede:

...

Een commercieel belang is dus een afdoende belang, zeker nu dit commercieel belang geschaad wordt doordat de bestreden beslissing toelaat aan [REDACTED] en verzoekende partij in tussenkomst wordt wat verzoekende partij niet vermag in industriegebied.

Zowel [REDACTED] (die volgens verzoekende partij in tussenkomst zelf aan directe verkoop (kleinhandel) doet) als de verzoekende partij zullen een klantenbestand hebben dat deels overeenstemt. Verzoekende partij distribueert haar producten immers ook naar horeca-

professionals en het zijn deze horeca-professionals, die door [REDACTED] gevisieerd worden, maar dan als rechtstreekse koper.

Het te verwachten concurrentieel nadeel is geen bewering van verzoekende partij, maar wel een concrete verwachting om de redenen hierna volgend.

Verzoekende partij baat immers een magazijn- en distributieruimte uit, gelegen binnen een straal van 200 meter, aan de [REDACTED], en dus op hetzelfde industrieterrein als de percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft (...).

*Volgens de bouwplannen gevoegd bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, zullen ten behoeve van de handelsvestiging [REDACTED] (hierna "[REDACTED]") gebouwen worden opgericht waarin een assortiment van producten, specifiek gericht op de horeca sector, zal verkocht worden. op het grondplan blijkt dat voorzien zal worden in afdelingen groenten- en fruit, drank, wijnen, droge voeding, non-food (allerhande keukenmaterialen), diepvries, vis en vlees en zuivel. Deze producten worden allen **individueel** geprijsd, en worden niet geprijsd in bulk.*

Verzoekende partij slaat in haar distributiecentrum een aantal producten in de groenten- en fruitsector op, zoals gedroogd fruit en noten, champignons, aardappelen, knollen, wortels, scheuten, groenten en exotische vruchten. Verzoekende partij werkt met een systeem van bestellingen en leveringen aan haar professioneel cliënteel, zodat haar distributieactiviteiten verenigbaar zijn met de bestemming tot industriegebied.

Ter illustratie voegt verzoekende partij een recente brochure van haar distributie-activiteiten (...).

*Verzoekende partij stelt thans echter vast dat in de bestreden beslissing aan [REDACTED] wordt toegestaan dat haar klanten onder meer groenten en fruit zelf kunnen komen kopen in een "zelfbedieningsgroothandel". Dit wordt eens te meer geïllustreerd door het feit dat al deze producten **individueel** en niet in bulk geprijsd worden. Verzoekende partij in tussenkomst betwist de kleinhandelsactiviteit van [REDACTED] ook trouwens niet.*

Ook blijkt uit de bouwplannen dat de inrichting van de vestiging van [REDACTED] op maat van de consument gemaakt wordt, door een transparante en klantvriendelijke binnenindeling in o.m. afdelingen groenten- en fruit, non-food, diepvries, vis, dranken en wijnen etc. Ook wordt maar liefst voorzien in een parking van 94 parkings voor kopers.

Dergelijke activiteiten moeten dan ook worden beschouwd als kleinhandel (dit wordt ook als dusdanig bevestigd in de bestreden beslissing) en zijn als louter commerciële activiteit niet toegelaten in industriegebied, en vormen daarenboven een directe bedreiging voor de commerciële positie van verzoekende partij, die als distributiecentrum groenten en fruit aan professioneel cliënteel levert, en op zeer korte afstand (op hetzelfde industrieterrein) van de nieuwe vestiging van de [REDACTED] gelegen is.

Verzoekende partij heeft dan ook een voldoende belang.

5.2.2 Verkeershinder

*Het belang van verzoekende partij is trouwens ook gesteund op de te verwachten **verkeershinder** die de vestiging van [REDACTED] zal veroorzaken.*

De thans aanwezige ontsluiting volstaat immers met om te verwachten verkeershinder ten aanzien van de omliggende bedrijven, waaronder dit van verzoekende partij, te beperken. Er is thans voor de gehele industriezone, immers slechts één toegangsweg, die dan nog

*vrij smal is en rondom de thans betrokken percelen loopt (...). **Dit betekent dat de impact van dit project op de mobiliteit van het gehele industrieterrein zeer groot zal zijn en zelfs manifest voor de stipte en gemakkelijke bevoorrading van achterliggende bedrijven, zoals dat van verzoekende partij.** Er wordt inderdaad in de aanvraag geen rekening gehouden met de grote verkeersgenererende werking van een [REDACTED], waarbij een significante toename kan worden verwacht, niet alleen van vrachtwagens, maar ook van personenwagens en bestelwagens.*

Deze ontsluitingsweg is ruim onvoldoende, ook indien de verkeersstromen van [REDACTED] en de vroegmarkt gedeeltelijk zouden overlappen. Ook overdag dienen er immers bevoorradingen te gebeuren voor de bedrijven, aanwezig op de site. De verkeersstromen van en naar de site zijn inderdaad niet louter terug te brengen naar deze van de vroegmarkt.

Verzoekende partij doet dan ook blijken van het vereiste belang voor het instellen van dit annulatieberoep.

...

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 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.

2.

De verzoekende partij wijst er op dat zij in de onmiddellijke nabijheid van de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft een distributiecentrum uitbaat waarin zij producten uit de groenten- en fruitsector opslaat. Ze legt een blanco bestelorder neer waaruit blijkt dat ze aldaar wel degelijk een site uitbaat. De verzoekende partij stelt verder dat zij werkt met een systeem van bestellingen en leveringen aan haar professioneel cliënteel. Daarnaast merkt zij op dat de 'winkel' waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is verleend eenzelfde klantenbestand heeft als zichzelf, namelijk horecaprofessionals.

De verzoekende partij wijst er op dat deze horecaprofessionals juist het doelpubliek zijn van de te bouwen winkel en dan nog als rechtstreekse koper binnen de betrokken te bouwen winkel. De verzoekende partij blijkt dit ook als statutair doel te hebben.

De verzoekende partij, die haar belang bij de voorliggende vordering in de eerste plaats steunt op het aangehaalde commerciële nadeel, meent over een voldoende belang te beschikken om haar zaak tegen concurrentie te beschermen (de geplande winkel beoogt dezelfde klanten en ligt in de nabijheid van de vestiging van de verzoekende partij). De Raad is van oordeel dat een handelsbelang een geoorloofd belang kan zijn om een beroep bij de Raad in te stellen.

3.

Het feit dat de tussenkomende partij andere openinguren zou hebben dan de verzoekende partij, de verzoekende partij niet ter plaatse verkoopt doch levert en distribueert en dat de overige huurders van de vroegmarkt van [REDACTED] geen bezwaar hebben, betekent naar het oordeel van de Raad niet dat de verzoekende partij haar handelsbelang niet in het gedrang kan worden gebracht nu de tussenkomende partij deels dezelfde soort producten zal verhandelen als de verzoekende partij, meer specifiek groenten en fruit. De Raad is dan ook van oordeel dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij bij een uitvoering van de bestreden beslissing rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en/of nadelen dreigt te ondergaan.

4.

Nu er een belang aanwezig is bij het beroep voor de Raad, is het niet nodig verder in te gaan op de door de tussenkomende partij opgeworpen exceptie inzake de mogelijke verkeershinder die door de verzoekende partij ook nog wordt aangevoerd ten bewijze van haar belang.

C. Hoedanigheid van de verzoekende partij

Bij het inleidend verzoekschrift werd een document (stuk 9) gevoegd, waaruit blijkt dat de heer [REDACTED], als zaakvoerder van de verzoekende partij, op 14 juni 2010 heeft beslist om in rechte op te treden voor de Raad. De beslissing om in rechte op te treden werd aldus tijdig genomen.

Met het arrest van 19 januari 2011 (nummer S/2011/0002) betreffende vordering tot schorsing heeft de Raad de verzoekende partij gevraagd een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de beslissing tot aanstelling van de heer [REDACTED] tot zaakvoerder aan de Raad te bezorgen. Deze stukken werden inmiddels neergelegd en hieruit blijkt dat de beslissing om in rechte te treden op een geldige wijze werd genomen.

Uit het dossier blijkt derhalve dat de vordering van de verzoekende partij tijdig en regelmatig werd ingesteld.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 2.2.3, § 2, 4.4.9 en 7.4.13 VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De bestreden beslissing stelt terecht dat [REDACTED] een louter commerciële kleinhandelsactiviteit uitmaakt, die onverenigbaar is met de bestemming “industriegebied”. Terecht leidt de bestreden beslissing uit de opbouw en indeling van het gebouw af (indeling in afdelingen zoals non- food, food, drank, wijnen, vlees, etc. en de beperkte aanwezigheid van laad- en losruimten, grote klantenparking) dat de [REDACTED] niet kan worden beschouwd als “opslagplaats voor goederen, bestemd voor de nationale en internationale verkoop”.

De bestreden beslissing stelt echter onterecht dat het kleinhandelsgebouw zou kunnen worden vergund op basis van artikel 4.4.9. van de Vlaamse Codex, via een ‘clichering’ naar de standaardtypebepalingen die gelden voor “specifieke regionale bedrijventerreinen voor kleinhandel”. De bestreden beslissing motiveert deze clichering niet en stelt dat “nergens wordt bepaald dat industriegebied enkel kan geclicheerd worden naar gemengd regionaal bedrijventerrein”.

Dit gaat in tegen de uitdrukkelijke bepalingen en de “ratio legis” van artikel 4.4.9. van de Vlaamse Codex, dat stelt:

...

Het kan vooreerst niet genoeg worden benadrukt dat artikel 4.4.9. Vlaamse Codex een uitzonderingsbepaling betreft op de algemene regel dat geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend indien een constructie in strijd is met de toepasselijke bestemmingsvoorschriften van het gewestplan (cfr. artikel 4.3.1. §1, 1° a Vlaamse Codex). Deze uitzondering moet bijgevolg strikt worden geïnterpreteerd.

Uit voormeld artikel volgt dat een gebouw kan worden vergund- in strijd met de gewestplanbestemming- indien dit zou kunnen worden vergund op basis van de standaardtypebepalingen van de vergelijkbare categorie of subcategorie, vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, zoals de tekst ervan is vastgesteld bij het besluit van 11 april 2008 (hierna “Besluit Typevoorschriften”).

Alleszins is er, volgens ditzelfde artikel, “alleszins” sprake van een dergelijke vergelijkbaarheid indien het bestemmingsvoorschrift concordeert met een categorie van gebiedsaanduiding uit artikel 7.4.13 van de Vlaamse Codex. Voor industriegebied is de concorderende subcategorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid”.

In de parlementaire voorbereiding van artikel 4.4.9. Vlaamse Codex wordt het “uitzonderingskarakter” van deze bepaling bevestigd en blijkt trouwens dat dit artikel er vooral gekomen is om de actualiteitswaarde van de bestemmingsvoorschriften te behouden en om installaties voor de productie van hernieuwbare energie te kunnen inplanten in agrarisch gebied (Parl. St. 2008-09, Stuk nr. 2011, nr. 1, 144 e.v.) :

...

Het komt er dus op aan om de “vergelijkbare” (sub) categorie van gebiedsaanduiding te vinden, en vervolgens de standaardtypebepalingen uit het Besluit Typevoorschriften van deze (sub) categorie toe te passen.

Artikel 1.1.2. 15° Vlaamse Codex definieert een categorie van gebiedsaanduiding als: “een generieke gebiedsbestemming, vermeld in artikel 2.2.3 §2”. Artikel 2.2.3 §2 Vlaamse Codex

stelt dat de categorie “bedrijvigheid” vooral bestemd is voor bedrijfsactiviteiten en kantoren (en dus geen kleinhandel).

In de parlementaire voorbereiding van artikel 2.2.3. §2 Vlaamse Codex, wordt verduidelijkt dat er bewust niet voor gekozen is om alle mogelijke subcategorieën van “bedrijvigheid” op te nemen in het decreet, gelet op de grote diversificatie die terzake verwacht kan worden (Parl. St. 2008-09, Stuk nr. 2011, nr. 1, 42) :

...

Met andere woorden, de decreetgever heeft er uitdrukkelijk voor geopteerd om geen subcategorieën van de hoofdcategorie “bedrijvigheid” op te nemen in het decreet, nu dit verwarrend zou kunnen zijn, en geen recht doet aan de geval- per- geval aanpak van diversificatie van bedrijventerreinen.

Deze diversificatie blijkt ook in de bijlagen van het Besluit Typevoorschriften, waarin **één algemene en 11 specifieke subcategorieën van bedrijventerreinen worden voorzien.**

Gelet op de uitdrukkelijke tekst van art. 4.4.9 Vlaamse Codex en gelet op het feit dat de toepassing van artikel 4.4.9. Vlaamse Codex een uitzonderingsbepaling betreft, is minimaal vereist dat de vergunningverlenende overheid met zekerheid de in casu vergelijkbare subcategorie van bedrijvigheid kan aanduiden en dat zij dit doet op een gemotiveerde en gefundeerde wijze.

Nu art. 7.4.13 van de Vlaamse Codex het bestemmingsvoorschrift “industriegebied” uit de plannen van aanleg concordeert aan de (sub)categorie “bedrijvigheid”, kunnen, bij wijze van uitzondering, de voorschriften van de categorie toegepast worden bij de vergunningverlening.

In het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 wordt onder de categorie van gebiedsaanduiding bedrijvigheid als standaardaanduiding het “gemengd regionaal bedrijventerrein” opgegeven met volgende standaardtypebepaling :

...

De gebiedsspecifieke typebepalingen werken deze standaardtypebepaling verder uit en stellen:

...

Volgens de standaardtypebepalingen en de gebiedsspecifieke typebepalingen van de vergelijkbare categorie is dus zowel groothandel als kleinhandel verboden.

In de bestreden beslissing wordt zonder meer aangenomen dat zou kunnen worden vergund op basis van elke categorie van gebiedsaanduiding onder de categorie “bedrijvigheid”, ook de specifieke bedrijventerreinen. Aldus schendt de bestreden beslissing manifest art. 4.4.9 van de Vlaamse Codex, nu deze vereist dat het moet gaan om een “vergelijkbare” categorie.

Alleszins is het “gemengd regionaal bedrijventerrein” een vergelijkbare categorie nu dit de algemene aanduiding is van de categorie “bedrijvigheid”. Zonder meer alle subcategorieën van soorten bedrijventerreinen aanwenden als beoordelingsgrond voor een vergunningverlening in afwijking van het gewestplan, gaat niet op en strijdt met het uitzonderingskarakter van de afwijkingsregel en de bedoeling van de Decreetgever.

Verder motiveert de bestreden beslissing niet in het minst, waarom een “specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel” een vergelijkbare categorie van gebiedsaanduiding zou zijn met de bestemming “industrie”. Hoe tot een vergelijkbaarheid zou kunnen besloten

worden is overigens een raadsel, nu het juist kenmerkend is voor “industriegebieden” dat kleinhandel niet toegelaten is, terwijl in een specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel, de kleinhandel als hoofdactiviteit geldt!

Een dergelijke interpretatie gaat lijnrecht in tegen het uitzonderingskarakter van artikel 4.4.9. van de Vlaamse Codex, en de ratio legis ervan, die er volgens de voorbereidende werken op gericht is om bestuurlijke “common sense” in het bestemmingsbeleid te brengen en beoogt een overgangsbepaling te zijn.

Deze bepaling heeft zeker niet tot doel om complete willekeur tot stand te brengen, waardoor al naargelang het geval, de meest diverse en uiteenlopende constructies kunnen worden vergund in industriegebied. Ook uit de parlementaire voorbereiding van artikel 2.2.3. §2 van de Vlaamse Codex blijkt uitdrukkelijk deze “common sense” gedachte, en wordt uitdrukkelijk vermeld dat de diverse subcategorieën van bedrijventerreinen niet decretaal werden verankerd, omdat men de vergunningverlenende overheid net de kans wil geven om een gefundeerd en pragmatisch diversificatiebeleid te voeren op het vlak van de bedrijventerreinen.

Een dergelijke “in concreto” toepassing van de standaardtypebepalingen inzake “bedrijventerreinen” wordt trouwens uitdrukkelijk vooropgesteld in het Verslag aan de Vlaamse Regering, dat de handleiding vormt voor de toepassing van het Besluit Typevoorschriften:

...

Aldus is duidelijk dat de vergelijkbaarheid van een industriegebied met een gemengd regionaal bedrijventerrein decretaal is vastgelegd, maar dat deze vergelijkbaarheid niet zonder meer opgaat voor de in de bijlage bij het Besluit van 11 april 2008 opgenomen specifieke bedrijventerreinen, zoals daar zijn de specifieke regionale bedrijventerreinen voor kantoren (2.2) met water gebonden karakter (2.3), voor wetenschapspark (2.4), voor transport, distributie en logistiek (2.5), voor luchthavengebonden bedrijven (2.6), voor zeehaven- en watergebonden bedrijven (2.7), voor kleinhandel (2.8), voor agro- industrie (2.9), het specifiek regionaal bedrijventerrein voor afvalverwerking en recyclage (2.10) en bedrijventerreinen voor historisch gegroeide (2.11) en bestaande regionale bedrijven (2.12).

Bovendien wordt de decretaal vereiste vergelijkbaarheid niet onderzocht, laat staan gemotiveerd.

Welnu, er bevindt zich geen enkele kleinhandelszaak op het desbetreffende industriegebied.

Het industrieterrein bevat enkel distributiebedrijven met magazijnen.

Uit de foto's ter plaatse (...) blijkt dat er ter plaatse onder meer een distributiecentrum voor groenten en fruit (o.m. dat van verzoekende partij), [REDACTED] (bedrijf in de chemische logistiek), [REDACTED] (technologiebedrijf in de energiesector), [REDACTED] (verdelers van meubelen) en [REDACTED] (verdelers van koel- en vriesinstallaties) gevestigd zijn.

Dit is geen kleinhandel! De meerderheid van de bedrijven op het terrein zijn integendeel juist distributiebedrijven, met een zeer beperkte parkeerruimte voor bezoekers en grote opslagruimten.

De gebiedsspecifieke typebepalingen van het “specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel” verbieden uitdrukkelijk groothandel en zijn uitsluitend geschikt voor individuele grootschalige winkels en concentraties van grootschalige winkels. Dit zijn winkels, die zich

richten op de verkoop van producten aan eindgebruikers, en die een minimale oppervlakte hebben van 1.000 m². Er is niet één dergelijke winkel thans op het terrein aanwezig, en alle aanwezige bedrijven zouden in de redenering van verwerende partij dus zonevreemd zijn aan deze bestemming...

Duidelijk is met andere woorden dat verwerende partij onmogelijk tot de conclusie kon komen, op basis van een zorgvuldig onderzoek van de situatie ter plaatse, dat het bedrijventerrein in casu moet worden gecategoriseerd als een "specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel".

Wel had de vergunningverlenende overheid, op grond van een correcte en volledige feitenappreciatie, tot de conclusie moeten komen dat het in casu gaat om een "gemengd regionaal bedrijventerrein", gelet op de verschillende types van bedrijven die ter plaatse aanwezig zijn. In deze gebieden zijn kleinhandelsbedrijven zoals [REDACTED] uitdrukkelijk verboden in de gebiedsspecifieke typebepalingen. Deze kwalificatie van bedrijventerrein wordt trouwens ook aangehouden door de vergunninghouder zelf in diens nota tot tussenkomst bij de Deputatie (...).

Dit alles is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, zoals geïnterpreteerd in de vaste rechtspraak van de Raad van State:

..."

1.2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en lijkt de gegrondheid van het eerste middel van de verzoekende partij niet te betwisten.

1.3.

De tussenkomende antwoordt als volgt:

"...

1.- Het middel is ongegrond

a.- De Deputatie heeft art. 4.4.9. VCRO correct toegepast

a.1.-

Art. 4.4.9. VCRO stelt het volgende :

...

Uit de toevoeging van het woord "alleszins" in art. 4.4.9., §2 VCRO kan worden afgeleid dat bestemmingsvoorschriften ook naar andere categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding kunnen worden geclicheerd dan die opgenomen in art. 7.4.13, eerste lid VCRO of de vastgestelde concordantielijst.

a.2.-

Art. 7.4.13. VCRO concordeert het bestemmingsvoorschrift "industriegebied" aan de categorie "bedrijvigheid".

Binnen de categorie "bedrijvigheid" worden in het Besluit van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen verschillende subcategorieën vastgesteld :

- gemengd regionaal bedrijventerrein
- specifiek regionaal bedrijventerrein voor kantoren
- specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter
- specifiek regionaal bedrijventerrein voor wetenschapspark
- specifiek regionaal bedrijventerrein voor transport, distributie en logistiek

- specifiek regionaal bedrijventerrein voor luchthavengebonden bedrijven
- gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven
- specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel
- specifiek regionaal bedrijventerrein voor agro-industrie
- specifiek regionaal bedrijventerrein voor afvalverwerking en recyclage bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf
- bedrijventerrein voor bestaand regionaal bedrijf

De VCRO bepaalt nergens dat het bestemmingsvoorschrift "industriegebied" moet worden geclicheerd naar de subcategorie "gemengd regionaal bedrijventerrein". Het bestemmingsvoorschrift "industriegebied" is conform art. 4.7.13. VCRO vergelijkbaar met de gebiedsaanduiding "bedrijvigheid". Welnu, elke subcategorie binnen de categorie "bedrijvigheid" kan als grondslag dienen voor de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning.

■■■■■ houdt dan ook ten onrechte voor dat de Deputatie uitdrukkelijk had moeten motiveren waarom een "specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel" een vergelijkbare categorie van gebiedsaanduiding zou zijn voor het bestemmingsvoorschrift "industriegebied".

a.3.-

Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel is bestemd voor regionale bedrijven met als hoofdactiviteit grootschalige kleinhandel. Het betreft individuele grootschalige winkels en 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)

■■■■■ kan worden beschouwd als grootschalige kleinhandel. Dit punt wordt door ■■■■■ overigens niet betwist. Meer nog, zij stelde in haar beroep voor de Deputatie uitdrukkelijk dat ■■■■■ "in werkelijkheid een verkapte grootschalige kleinhandel is." Zij herhaalt dit standpunt in haar inleidend verzoekschrift en haar toelichtende nota dd. 20 september 2010.

(...)

De Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen heeft dan ook terecht geoordeeld dat de bouw van ■■■■■ kan worden vergund op basis van art. 4.4.9. VCRO en de gebiedsaanduiding "specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel".

In tegenstelling tot hetgeen ■■■■■ tracht voor te houden, is de kwalificatie van het bedrijventerrein waarop ■■■■■ zal worden opgericht en de aard van de aanwezige bedrijven, zonder belang.

Art. 4.4.9. VCRO vereist geen onderzoek naar de aard van het bedrijventerrein waar het project zal worden opgericht. Er dient enkel te worden onderzocht of het project inhoudelijk beantwoordt aan de voor de vergelijkbare categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding bepaalde standaardtypebepalingen.

b.- De Deputatie heeft de clichering afdoende gemotiveerd

In tegenstelling tot hetgeen ■■■■■ voorhoudt, heeft de Deputatie de clichering van het bestemmingsvoorschrift "industriegebied" naar "specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel" afdoende gemotiveerd :

...

c.- De Deputatie heeft zorgvuldig gehandeld

De Deputatie heeft haar beslissing zorgvuldig voorbereid en de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk geïnventariseerd.

Het project wordt in de bestreden beslissing uitvoerig omschreven :

...

Bij de behandeling van de juridische aspecten is de volgende omschrijving van het project terug te vinden :

...

Op basis van deze feitelijke gegevens oordeelde de Deputatie dat de bouw van [REDACTED] kan worden vergund op basis van art. 4.4.9. en de subcategorie van gebiedsaanduiding "specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel."

2.- Gebrek aan belang

[REDACTED] heeft geen belang bij dit middel gezien zij zich enkel beklagt over de mobiliteitseffecten van Metro Evergem en de invloed op haar concurrentiepositie. Er is geen rechtstreeks verband tussen dit eerste middel en de klachten van [REDACTED]
...

1.4.

De verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota:

" ...

Verzoekende partij in tussenkomst en verwerende partij geven een verkeerde lezing aan artikel 4.4.9. Vlaamse Codex.

*Het kan immers niet genoeg worden benadrukt dat voornoemd artikel in de logica van het decreet werd geconcipieerd als een **uitzonderingsbepaling**, op de algemene regel dat constructie maar kunnen worden vergund indien ze verenigbaar zijn met de bestemmingszone waarin zij gelegen zijn.*

Artikel 4.4.9. van de Vlaamse Codex staat inderdaad opgenomen onder hoofdstuk IV 'afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften', dat een aantal restrictief te interpreteren afwijkingsmogelijkheden voorziet op de algemene regel in artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex ('vergunningen moeten worden geweigerd indien ze in strijd zijn met de stedenbouwkundige voorschriften'):

...

*Uit voormeld artikel volgt dat een gebouw kan worden vergund- in strijd met de gewestplanbestemming- indien die zou kunnen worden vergund op basis van de standaardtypebepaling van de **vergelijkbare** categorie of subcategorie, vermeld in de bijlage bij het Besluit Typevoorschriften.*

In de parlementaire voorbereiding van artikel 4.4.9. Vlaamse Codex wordt het "uitzonderingskarakter" van deze bepaling bevestigd en blijkt trouwens dat dit artikel er vooral gekomen is om de actualiteitswaarde van de bestemmingsvoorschriften te behouden en om installaties voor de productie van hernieuwbare energie te kunnen inplanten in agrarisch gebied (Parl. St. 2008-09, Stuk nr. 2011, nr. 1, 144 e.v.) :

...

Het komt er dus op aan om de "vergelijkbare" (sub) categorie van gebiedsaanduiding te vinden, en vervolgens de standaardtypebepalingen uit het Besluit Typevoorschriften van deze (sub) categorie toe te passen.

Artikel 1.1.2. 15° Vlaamse Codex definieert een categorie van gebiedsaanduiding als: "een generieke gebiedsbestemming, vermeld in artikel 2.2.3 §2". Artikel 2.2.3 §2 Vlaamse Codex

stelt dat de categorie “bedrijvigheid” vooral bestemd is voor bedrijfsactiviteiten en kantoren (en dus geen kleinhandel).

In de parlementaire voorbereiding van artikel 2.2.3. §2 Vlaamse Codex, wordt verduidelijkt dat er bewust niet voor gekozen is om alle mogelijke subcategorieën van “bedrijvigheid” op te nemen in het decreet, gelet op de grote diversificatie die terzake verwacht kan worden (Parl. St. 2008-09, Stuk nr. 2011, nr. 1, 42) :

...

Met andere woorden, de decreetgever heeft er uitdrukkelijk voor geopteerd om geen subcategorieën van de hoofdcategorie “bedrijvigheid” op te nemen in het decreet, nu dit verwarrend zou kunnen zijn, en geen recht doet aan de geval- per- geval aanpak van diversificatie van bedrijventerreinen.

Deze diversificatie blijkt ook in de bijlagen van het Besluit Typevoorschriften, waarin **één algemene en 11 specifieke subcategorieën van bedrijventerreinen worden voorzien.**

Gelet op de uitdrukkelijke tekst van art. 4.4.9 Vlaamse Codex en gelet op het feit dat de toepassing van artikel 4.4.9. Vlaamse Codex een uitzonderingsbepaling betreft, is minimaal vereist dat de vergunningverlenende overheid met zekerheid de in casu vergelijkbare subcategorie van bedrijvigheid kan aanduiden en dat zij dit doet op een gemotiveerde en gefundeerde wijze.

Nu art. 7.4.13 van de Vlaamse Codex het bestemmingsvoorschrift “industriegebied” uit de plannen van aanleg concordeert aan de (sub)categorie “bedrijvigheid”, kunnen, bij wijze van uitzondering, de voorschriften van de categorie toegepast worden bij de vergunningverlening.

In het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 wordt onder de categorie van gebiedsaanduiding bedrijvigheid als standaardaanduiding het “gemengd regionaal bedrijventerrein” opgegeven met volgende standaardtypebepaling :

...

De gebiedsspecifieke typebepalingen werken deze standaardtypebepaling verder uit en stellen:

...

Volgens de standaardtypebepalingen en de gebiedsspecifieke typebepalingen van de vergelijkbare categorie is dus zowel groothandel als kleinhandel verboden.

In de bestreden beslissing wordt zonder meer aangenomen dat zou kunnen worden vergund op basis van elke categorie van gebiedsaanduiding onder de categorie “bedrijvigheid”, ook de specifieke bedrijventerreinen. Aldus schendt de bestreden beslissing manifest art. 4.4.9 van de Vlaamse Codex, nu deze vereist dat het moet gaan om een “vergelijkbare” categorie.

Alleszins is het “gemengd regionaal bedrijventerrein” een vergelijkbare categorie nu dit de algemene aanduiding is van de categorie “bedrijvigheid”. Zonder meer alle subcategorieën van soorten bedrijventerreinen aanwenden als beoordelingsgrond voor een vergunningverlening in afwijking van het gewestplan, gaat niet op en strijdt met het uitzonderingskarakter van de afwijkingsregel en de bedoeling van de Decreetgever.

Verder motiveert de bestreden beslissing niet in het minst, waarom een “specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel” een vergelijkbare categorie van gebiedsaanduiding zou zijn met de bestemming “industrie”. Hoe tot een vergelijkbaarheid zou kunnen besloten

worden is overigens een raadsel, nu het juist kenmerkend is voor “industriegebieden” dat kleinhandel niet toegelaten is, terwijl in een specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel, de kleinhandel als hoofdactiviteit geldt!

Bovendien maakt de bestemming industriegebied een algemeen bestemmingsvoorschrift uit zodat ook slechts een vergelijkbare categorie kan gevonden worden in een hoofdcategorie en niet in elke specifieke subcategorie.

Ook uit het gebruik van de bewoording “alleszins” in artikel 4.4.9 Vlaamse Codex kan, in tegenstelling tot wat verzoekende partij in tussenkomst beweert, geenszins worden afgeleid dat constructies in “industriegebied” geval per geval kunnen worden vergund op basis van een clichering naar gelijk welke subcategorie van bedrijvigheid in het Besluit Typevoorschriften.

De interpretatie van verwerende partij en verzoekende partij in tussenkomst gaat lijnrecht in tegen het uitzonderingskarakter van artikel 4.4.9. van de Vlaamse Codex, en de ratio legis ervan, die er volgens de voorbereidende werken op gericht is om bestuurlijke “common sense” in het bestemmingsbeleid te brengen en beoogt een overgangsbepaling te zijn.

Deze bepaling heeft zeker niet tot doel om complete willekeur tot stand te brengen, waardoor al naargelang het geval, de meest diverse en uiteenlopende constructies kunnen worden vergund in industriegebied. Ook uit de parlementaire voorbereiding van artikel 2.2.3. §2 van de Vlaamse Codex blijkt uitdrukkelijk deze “common sense” gedachte, en wordt uitdrukkelijk vermeld dat de diverse subcategorieën van bedrijventerreinen niet decretaal werden verankerd, omdat men de vergunningverlenende overheid net de kans wil geven om een gefundeerd en pragmatisch diversificatiebeleid te voeren op het vlak van de bedrijventerreinen.

Een dergelijke “in concreto” toepassing van de standaardtypebepalingen inzake “bedrijventerreinen” wordt trouwens uitdrukkelijk vooropgesteld in het Verslag aan de Vlaamse Regering, dat de handleiding vormt voor de toepassing van het Besluit Typevoorschriften:

...

Aldus is duidelijk dat de vergelijkbaarheid van een industriegebied met een gemengd regionaal bedrijventerrein decretaal is vastgelegd, maar dat deze vergelijkbaarheid niet zonder meer opgaat voor de in de bijlage bij het Besluit van 11 april 2008 opgenomen specifieke bedrijventerreinen, zoals daar zijn de specifieke regionale bedrijventerreinen voor kantoren (2.2) met water gebonden karakter (2.3), voor wetenschapspark (2.4), voor transport, distributie en logistiek (2.5), voor luchthavengebonden bedrijven (2.6), voor zeehaven- en watergebonden bedrijven (2.7), voor kleinhandel (2.8), voor agro- industrie (2.9), het specifiek regionaal bedrijventerrein voor afvalverwerking en recyclage (2.10) en bedrijventerreinen voor historisch gegroeide (2.11) en bestaande regionale bedrijven (2.12).

Indien de redenering in de bestreden beslissing gevolgd wordt, zou dit bijvoorbeeld met zich brengen dat op elk industriegebied uit het gewestplan onbepaald in afwijking van het gewestplan, kantoren kunnen worden vergund, of luchthaven of watergebonden bedrijven. Aldus raakt elke ruimtelijke ordening in industriegebieden zoek.

Bovendien wordt de decretaal vereiste vergelijkbaarheid niet onderzocht, laat staan gemotiveerd.

Welnu, er bevindt zich geen enkele kleinhandelszaak op het desbetreffende industriegebied.

Het industrieterrein bevat enkel distributiebedrijven met magazijnen.

Uit de foto's ter plaatse (...) blijkt dat er ter plaatse onder meer een distributiecentrum voor groenten en fruit (o.m. dat van verzoekende partij), [REDACTED] (bedrijf in de chemische logistiek), [REDACTED] (technologiebedrijf in de energiesector), [REDACTED] (verdeler van meubelen) en [REDACTED] (verdeler van koel- en vriesinstallaties) gevestigd zijn.

Dit is geen kleinhandel! De meerderheid van de bedrijven op het terrein zijn integendeel juist distributiebedrijven, met een zeer beperkte parkeerruimte voor bezoekers en grote opslagruimten.

De gebiedsspecifieke typebepalingen van het "specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel" verbieden uitdrukkelijk groothandel en zijn uitsluitend geschikt voor individuele grootschalige winkels en concentraties van grootschalige winkels. Dit zijn winkels, die zich richten op de verkoop van producten aan eindgebruikers, en die een minimale oppervlakte hebben van 1.000 m². Er is niet één dergelijke winkel thans op het terrein aanwezig, en alle aanwezige bedrijven zouden in de redenering van verwerende partij dus zonevreemd zijn aan deze bestemming...

Duidelijk is met andere woorden dat verwerende partij onmogelijk tot de conclusie kon komen, op basis van een zorgvuldig onderzoek van de situatie ter plaatse, dat het bedrijventerrein in casu moet worden gecategoriseerd als een "specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel".

Wel had de vergunningverlenende overheid, op grond van een correcte en volledige feitenappreciatie, tot de conclusie moeten komen dat het in casu gaat om een "gemengd regionaal bedrijventerrein", gelet op de verschillende types van bedrijven die ter plaatse aanwezig zijn. In deze gebieden zijn kleinhandelsbedrijven zoals [REDACTED] uitdrukkelijk verboden in de gebiedsspecifieke typebepalingen. Deze kwalificatie van bedrijventerrein wordt trouwens ook aangehouden door de vergunninghouder zelf in diens nota tot tussenkomst bij de Deputatie (...).

Dit alles is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, zoals geïnterpreteerd in de vaste rechtspraak van de Raad van State:

...

2.1.

In een tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het rechtszekerheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

"...

De bestreden beslissing stelt louter dat "nergens bepaald wordt dat industriegebied enkel kan geclicheerd worden naar gemengd regionaal bedrijventerrein".

Er wordt echter niet aangegeven in de bestreden beslissing waarom het bestemmingsvoorschrift industriegebied een vergelijkbare gebiedsaanduiding zou zijn met een "specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel".

Dit is in strijd met de materiële en formele motiveringsplicht, zoals omschreven in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juni 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna “Wet Motivering Bestuurshandelingen”).

Artikel 2 van deze wet stelt:

...

Artikel 3 specificceert deze verplichting als volgt:

...

In casu heeft de verwerende partij nagelaten enige overweging in de beslissing zelf op te nemen, op basis waarvan zij meende tot de conclusie te kunnen komen dat het industrieterrein zou moeten worden beschouwd als een “specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel”.

Nochtans vereist de Raad van State in haar vaste rechtspraak dat in de bestreden beslissing zelf naar de feiten wordt verwezen die de toepassing van een regel uitlokken en die de beoordelingsbevoegdheid van het bestuur beïnvloeden (...). Deze feitelijke gegeven moeten in de beslissing zelf vermeld zijn, wat inhoudt dat het niet aan een verzoekende partij is om na te gaan welke de feitelijke uitgangspunten zijn, die ten grondslag liggen aan een beslissing (...).

Dit geldt des te meer wanneer de feiten het decisieve motief moeten ondersteunen, op basis waarvan uiteindelijk de vergunningsbeslissing genomen wordt.

De Raad van State stelt immers dat een ‘afdoende’ motivering evenredigheid veronderstelt tussen de motieven en het gewicht van de genomen beslissing:

...

Verder is de willekeurige keuze van een subcategorie van bedrijventerrein door verwerende partij, zonder dit te motiveren en te verwijzen naar bijvoorbeeld de bestaande toestand op het terrein, in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De Raad van State stelt immers in haar vaste rechtspraak dat de overheid bij het opstellen van plannen en het toepassen van de bestemmingsvoorschriften oog moet hebben voor het vrijwaren van de rechtszekerheid: iedere eigenaar van gronden moet immers op basis van de geldende bestemming precies kunnen weten welke gebruiksmogelijkheden diens gronden hebben.

...

Een al te ruime interpretatie- zoals door de verwerende partij- van artikel 4.4.9 Vlaamse Codex juncto de Bijlagen van het Besluit Typevoorschriften, zonder hierbij uit te gaan van de juridische inhoud van deze voorschriften, de eventuele vergelijkbaarheid of de feitelijke toestand ter plaatse, heeft tot gevolg dat het voor een eigenaar van gronden in industriegebied onmogelijk is te voorspellen wat er precies mogelijk is. Er kan immers een kleinhandel vergund worden, een kantorencomplex, zee- en havengebonden bedrijven, milieubelastende bedrijven, etc ... op eenzelfde industrieterrein. Dit kan uiteraard niet de bedoeling zijn en dat is strijdig met het rechtszekerheidsbeginsel.

...”

2.2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en lijkt de gegrondheid van het tweede middel dan ook niet te betwisten.

2.3.

De tussenkomende antwoordt het volgende:

“ ...

1.- Het middel is ongegrond

■■■■■ stelt dat de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen heeft nagelaten om enige overweging in haar beslissing op te nemen, op basis waarvan zij meende dat het industrieterrein zou moeten worden beschouwd als “specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel”.

De Deputatie was er evenwel niet toe gehouden om te onderzoeken of het industrieterrein kon worden beschouwd als “specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel”.

Zij diende enkel na te gaan of het project kon worden vergund op basis van de voor de vergelijkbare categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding bepaalde standaardtypebepalingen.

Zoals hierboven uiteengezet, kan het bestemmingsvoorschrift “industriegebied” worden geclicheerd naar de subcategorie “specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel”. De Deputatie heeft terecht geoordeeld dat Metro Evergem voldoet aan de standaardtypebepaling voor deze subcategorie.

2.- Gebrek aan belang

■■■■■ heeft geen belang bij dit middel gezien zij zich enkel beklaagt over de mobiliteitseffecten van ■■■■■ en de invloed op haar concurrentiepositie. Er is geen rechtstreeks verband tussen dit tweede middel en de klachten van de ■■■■■.

“ ...

2.4.

De verzoekende partij stelt nog in haar toelichtende nota:

“ ...

Verzoekende partij verwijst grotendeels naar de uiteenzetting onder het eerste middel, waarin aangetoond werd dat artikel 4.4.9 van de Vlaamse Codex een uitzonderingsbepaling betreft, en dat wél in concreto in de bestreden beslissing moest worden gemotiveerd waarom verwerende partij in casu van oordeel is dat het gaat om een vergelijkbare categorie.

Dergelijke motivering is niet gebeurd.

“ ...

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing stelt dat met de aanvraag de oprichting van een groothandel wordt beoogd. De verwerende partij kwalificeert het voorwerp van de aanvraag ook nog als een zelfbedieningsgroothandel.

Verder is de verwerende partij van oordeel dat het gevraagde niet in overeenstemming is met de voor de betrokken percelen geldende gewestplanbestemming van industriegebied. Deze door de verwerende partij vastgestelde tegenstrijdigheid met de gewestplanbestemming wordt niet betwist door de tussenkomende partij.

Vervolgens vergunt de verwerende partij het gevraagde gebruik makende van artikel 4.4.9 VCRO zoals het destijds gold hierbij de gewestplanbestemming van industriegebied clicherend naar de standaardtypebepaling voor specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel.

2.

Artikel 4.4.9 VCRO, zoals dit destijds gold, bepaalt:

“ ...

§1. Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning in een gebied dat sorteert onder de voorschriften van een plan van aanleg, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, indien het aangevraagde kan worden vergund op grond van de voor de vergelijkbare categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding bepaalde standaardtypebepalingen, vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, zoals de tekst ervan is vastgesteld bij het besluit van 11 april 2008.

Het eerste lid laat geen afwijkingen toe op de voorschriften van het plan van aanleg die betrekking hebben op de inrichting en het beheer van het gebied.

§ 2. Voor de toepassing van § 1, eerste lid, geldt dat een bestemmingsvoorschrift van een plan van aanleg alleszins vergelijkbaar is met een categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding, indien deze concordantie vermeld wordt in de tabel, opgenomen in artikel 7.4.13, eerste lid, of in de concordantielijst, bepaald krachtens voornoemd artikel 7.4.13, tweede lid.

De Vlaamse Regering kan overige concordanties vaststellen.

...”

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid (*Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, p. 144.*) wordt ter zake het volgende gesteld:

“ ...

461. De bijlage bij het Typevoorschriftenbesluit heeft diverse typevoorschriften vastgesteld voor de verschillende categorieën van gebiedsaanduiding in de Ruimteboekhouding, ingesteld door het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Blijkens het Verslag aan de Vlaamse Regering gaat het om een lijst met niet-bindende doch aanbevolen voorschriften voor (gewestelijke) RUP's, nu uit de praktijk van het Inrichtingsbesluit blijkt dat “een lijst met onveranderlijke voorschriften samenhangend met algemene bestemmingen na verloop van tijd onvermijdelijk haar actualiteitswaarde verliest” ; hetgeen ondermeer blijkt uit de diverse vandaag bestaande decretale uitzonderingsregimes op de algemene bestemmingsvoorschriften ‘omdat een wijziging van het besluit onwerkzaam is zonder dat voor alle plannen een volledige herzieningsprocedure met inbegrip van een openbaar onderzoek doorlopen wordt’ (cf. het [REDACTED]-arrest van de Raad van State)”.

462. Feit is niettemin dat de typevoorschriften zeer zeker afgestemd zijn op de hedendaagse praktijk en tal van mogelijkheden bieden waarin het Inrichtingsbesluit niet voorziet.

Bestuurlijke “common sense” noopt er bijvoorbeeld toe om belangrijke inspanningen te verrichten op het vlak van groene energie. Daarom werd in de bijlage bij het Typevoorschriftenbesluit de optie ingeschreven om de inplanting van infrastructuur voor de winning of de productie van hernieuwbare energie in agrarische gebieden niet langer afhankelijk te maken van de opmaak van een specifiek planningsinitiatief. Dat kan een belangrijke tijdswinst opleveren.

De bijlage bij het Typevoorschriftenbesluit licht bij de standaardtypebepaling voor “agrarisch gebied” toe dat de in dergelijke gebieden toegelaten aan landbouw verwante bedrijven ondermeer de “tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare” insluiten. Op die manier wordt een duidelijk criterium ingevoerd voor de aanwijzing van toelaatbare tuinaanlegbedrijven.

463. Deze en andere waardevolle en uitvoerig bediscussieerde opties bieden echter nog geen oplossing voor gebieden die vooralsnog nog onder de voorschriften van de plannen van aanleg (gewestplan, algemeen plan van aanleg, BPA) sorteren.

Aangezien het uiteraard de bedoeling is dat dergelijke gebieden systematisch uitdoven en onder een RUP terechtkomen, wordt gebruik gemaakt van een bijzondere overgangsmatige techniek, waarbij de standaardtypebepalingen, zoals vastgesteld bij besluit van 11 april 2008, “geclicheerd” worden ; er wordt als het ware een decretale momentopname genomen van deze bepalingen. Latere wijzigingen van de typebepalingen, bij regeringsbesluit, worden niet in deze momentopname opgenomen, tenzij de toekomstige decreetgever anders zou beslissen.

Vervolgens wordt gesteld dat indien een vergunningsaanvraag afgewezen zou moeten worden op grond van de bestemmingsvoorschriften van een plan van aanleg, deze toch kan worden ingewilligd indien de standaardtypebepalingen voor de overeenstemmende categorie van gebiedsaanduiding (zoals deze vandaag op grond van het besluit van 11 april 2008 zijn vastgesteld) daartoe grondslag bieden.

...

Uit het voorgaande volgt dat handelingen die niet in overeenstemming zijn met de bestemmingsvoorschriften van een plan van aanleg, toch vergund kunnen worden indien deze handelingen overeenkomstig de op 11 april 2008 vastgestelde typevoorschriften voor ruimtelijke uitvoeringsplannen voor een vergelijkbaar gebied in een ruimtelijk uitvoeringsplan vergunbaar zouden zijn.

Artikel 4.4.9 VCRO is daarbij te beschouwen als een uitzonderingsbepaling aangezien het aldus mogelijk wordt om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen die afwijkt van de verordenende gewestplanbestemming daar waar artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO in beginsel stelt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften. Een uitzonderingsbepaling valt steeds restrictief te interpreteren.

3.

Artikel 7.4.13, eerste lid VCRO waarnaar artikel 4.4.9 VCRO verwijst, stelt dat industriegebieden worden geconcordeerd naar de categorieën of subcategorieën van de gebiedsaanduiding bedrijvigheid. In artikel 7.4.13, eerste lid VCRO wordt niet verwezen naar enige subcategorie van bedrijvigheid zoals deze vermeld staan in de op 11 april 2008 vastgestelde typevoorschriften voor ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Dit is een gevolg van het feit dat men bij de voorbereiding van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid wat de decretale verankering van de (sub)categorieën van gebiedsaanduiding betreft van oordeel was dat slechts de categorieën en bepaalde elementaire subcategorieën zouden worden verankerd. De voorbereidende werken stellen hierover het volgende (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 42-43, nrs. 129-131.*):

“...

129. Het concept achter deze bepaling is reeds toegelicht bij de definitie van “(sub)categorie van gebiedsaanduiding” (nieuw artikel 2, §1, 13°, DRO).

De categorieën van gebiedsaanduiding van het Typevoorschriftenbesluit, en bepaalde elementaire subcategorieën, worden decretaal verankerd. Het decreet omschrijft de hoofdbestemming(en) van deze (sub)categorieën. Bij besluit kunnen aanvullende subcategorieën worden vastgesteld.

Er wordt duidelijk bepaald dat een stedenbouwkundig voorschrift in een RUP te allen tijde moet sorteren onder een (sub)categorie van gebiedsaanduiding.

130. Bij de interpretatie van dit artikel, inzonderheid van de omschrijving van de hoofdbestemming(en) van de opgelijste (sub)categorieën zal uiteraard vertrokken worden vanuit de toelichtingen bij de standaardtypebepalingen, zoals deze zijn opgenomen in de bijlage bij het Typevoorschriftenbesluit.

Een specifieke toelichting dient te worden gegeven bij de categorie “bedrijvigheid”, m.n. dat het aangewezen is om nieuwe landbouwbedrijven uit deze categorie te weren. Onverminderd historisch gegroeide situaties is het immers evident dat nieuwe agrarische productie onder de categorie “landbouw” wordt gebracht.

131. Zoals gesteld worden niet alle subcategorieën van het Typevoorschriftenbesluit opgenomen

Aangezien dat besluit in essentie gericht is tot gewestelijke uitvoeringsplannen, hebben de daarin genoemde subcategorieën binnen de categorie “bedrijvigheid” bvb. enkel betrekking op regionale bedrijventerreinen. Nu het zeer zeker de bedoeling is dat de decretale categorisering doorwerkt in het volledige corpus van de planologie (op de 3 niveaus), zou het overnemen van die subcategorieën verwarrend kunnen werken. Bovendien vallen binnen de categorie “bedrijvigheid” de grootste evoluties en diversificaties te verwachten (die planologisch moeten kunnen worden bijgebeend), waardoor het aangewezen is om zeker voor die categorie geen decretale subcategorieën op te nemen.

*Om gelijkaardige redenen zijn ook de subcategorieën voor wat betreft “recreatie”, “lijninfrastructuur” en “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” niet decretaal verankerd. Ook binnen die categorieën laat het zich aanzien dat de evolutie van maatschappelijke noden en technische mogelijkheden in de toekomst tot zeer verscheiden diversificaties zal leiden.
...*

Aangezien artikel 2.2.3, §2, tweede lid VCRO geen subcategorieën voor de gebiedsaanduiding bedrijvigheid bevat, is er ter zake ook geen concordantie voorzien in de tabel van artikel 7.4.13, eerste lid VCRO. Zoals uit de voorbereidende werken blijkt, is dit mede ingegeven door de bezorgdheid van de Vlaamse overheid dat er binnen deze gebiedsaanduiding de grootste evoluties en diversificaties te verwachten zijn.

Dit gegeven doet naar het oordeel van de Raad echter geen afbreuk aan het feit dat er toch kan worden geclicheerd naar een subcategorie van de gebiedsaanduiding bedrijvigheid aangezien artikel 4.4.9 VCRO stelt dat dat een bestemmingsvoorschrift van een plan van aanleg “alleszins” vergelijkbaar is met een categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding. Het gebruik van het woord ‘alleszins’ betekent naar het oordeel van de Raad dat niet louter mag en/of moet rekening worden gehouden met de concordantietabel opgenomen in artikel 7.4.13, eerste lid VCRO doch dat het vergunningverlenend bestuursorgaan zelf moet nagaan of een bepaald industriegebied kan worden geclicheerd naar een subcategorie van de gebiedsaanduiding bedrijvigheid.

4.

Zoals reeds vastgesteld kan op grond van artikel 4.4.9 VCRO door een vergunningverlenend bestuursorgaan op “geldige wijze” worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften, zoals bedoeld in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid VCRO.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Uit het voorgaande volgt dat, indien wordt afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, de vergunningsbeslissing duidelijk en op afdoende wijze de redenen moet opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan de beslissing om af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften steunt. In de bestreden beslissing wordt enkel gesteld:

“...

Nergens wordt immers bepaald naar 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.

...

De Raad dient niettemin vast te stellen dat er voor bedrijvigheid in het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de categorie bedrijvigheid voorzien wordt in 12 subcategorieën, meer specifiek:

- gemengd regionaal bedrijventerrein
- specifiek regionaal bedrijventerrein voor kantoren
- specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter
- specifiek regionaal bedrijventerrein voor wetenschapspark
- specifiek regionaal bedrijventerrein voor transport, -distributie en logistiek
- specifiek regionaal bedrijventerrein voor luchthavengebonden bedrijven
- gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven
- specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel
- specifiek regionaal bedrijventerrein voor agro-industrie
- specifiek regionaal bedrijventerrein voor afvalverwerking en recyclage
- bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf
- bedrijventerrein voor bestaand regionaal bedrijf.

Wat deze subcategorieën binnen bedrijvigheid betreft, wordt in het verslag aan de Vlaamse regering bij het besluit van 11 april 2008 uitdrukkelijk het volgende gesteld:

“ ...

Bedrijventerreinen:

...

Bij de opmaak van een RUP waarin een bedrijventerrein aangeduid wordt, moet nagegaan worden : welk bedrijventerrein. Hierbij moet de vraag gesteld worden of het een gemengd regionaal bedrijventerrein is of een specifiek, en in het laatste geval welk specifiek bedrijventerrein mede in functie van de bereikbaarheidskarakteristieken bv. aan een waterweg, een goederenspoorlijn,... Verdere verfijning betekent dat verder aangeduid wordt wat wel en wat niet toegelaten is op het bedrijventerrein. Het type bedrijventerrein zal gekozen worden in functie van de noden en van het bestaande aanbod in een gebied.

Gebiedsspecifiek moet aangegeven worden welke activiteiten toegelaten worden en welke niet toegelaten worden. Er wordt gewerkt met een positieve en een negatieve lijst. In de positieve lijst moet aangegeven worden welke activiteiten kunnen toegelaten worden, in de negatieve lijst moet aangegeven worden welke activiteiten niet toegelaten zijn. Deze lijsten zijn vooral bedoeld om de twijfelgevallen ofwel toe te laten ofwel uit te sluiten.

...

Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kantoren en specifiek bedrijventerrein voor kleinhandel : beide bestemmingen worden toegepast wanneer de locaties specifiek geschikt zijn voor deze activiteiten bijvoorbeeld omwille van de ligging dicht bij een openbaarvervoerknooppunt, station,...

...”

Gelet op het verslag aan de Vlaamse regering bij het besluit van 11 april 2008, evenals de onder randnummer 3 vermelde voorbereidende werken bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en

aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, moet worden afgeleid dat enige terughoudendheid aan de dag dient gelegd te worden bij de invulling van de ruimtelijke uitvoeringsplannen wat het aspect “bedrijvigheid” betreft. De Raad is van oordeel dat dit ook geldt bij de clichering naar één van de subcategorieën van bedrijvigheid.

Aangezien de gebiedsaanduiding 12 subcategorieën bevat waarnaar kan worden geclicheerd, moet worden vastgesteld dat de discretionaire bevoegdheid waarover het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt om van de verordenende gewestplanbestemming af te wijken dermate uitgebreid is dat de motivering waarom er voor een bepaalde clichering wordt gekozen des te zorgvuldiger en nadrukkelijker dient te geschieden.

Louter stellen dat er naar een specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel kan worden geclicheerd om dan vervolgens de vergunning in afwijking van de gewestplanbestemming te vergunnen kan in alle redelijkheid niet worden aangemerkt als een afdoende motivering. Dit geldt in het bijzonder aangezien moet worden vastgesteld dat deze clichering hoegenaamd niet werd getoetst aan de vormen van bedrijvigheid die aanwezig zijn in het betrokken industriegebied. Uit de bestreden beslissing moet naar het oordeel van de Raad minstens blijken waarom er juist naar die subcategorie van bedrijvigheid wordt teruggegrepen. Deze conclusie wordt nog versterkt door het feit dat artikel 4.4.9 VCRO te beschouwen is als een uitzonderingsbepaling die op restrictieve wijze te interpreteren is.

5.

Uit de beoordeling van het eerste en tweede middel blijkt dat de opgeworpen onwettigheid handelt over de mogelijkheid om binnen het betrokken industriegebied de voorgenomen winkel te bouwen. Deze mogelijkheid heeft een rechtstreekse invloed op het commercieel belang van de verzoekende partij. Dit belang is aanvaard als een belang bij de vordering bij de Raad zodat het eerste en tweede middel op een ontvankelijke wijze werden aangevoerd. De exceptie op dat vlak kan dan ook niet worden aangenomen.

6.

Het eerste en tweede middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen, ook die ambtshalve werden opgeworpen door de Raad, worden niet onderzocht aangezien zij niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 mei 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een groothandel op de percelen gelegen te gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER