

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 196.500 van 29 september 2009
in de zaak A. 177.570/X-13.047.**

In zake : de n.v. PANEUROPEAN RETAIL PROPERTIES,
die woonplaats kiest bij
advocaten P. LUYPAERS en H.-K. CARÊME,
kantoor houdende te 3001 HEVERLEE,
Industrieweg 4, bus 1

tegen :

de gemeente OLEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat H. SEBREGHTS,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 27

tussenkomen de partij :

de n.v. INTERVEST RETAIL,
die woonplaats kiest bij
advocaten D. CAESTECKER en E. EMPEREUR,
kantoor houdende te 2600 ANTWERPEN,
Uitbreidingstraat 2.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. PANEUROPEAN RETAIL PROPERTIES op 17 oktober 2006 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 24 augustus 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Olen waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend aan Gert COWE en Rudi TAELEMANS, namens de n.v. INTERVEST RETAIL, voor het bouwen van een shoppingpark op percelen gelegen te Olen, Lammerdries - Winkelstraat, kadastraal bekend sectie E, nrs. 161/b2, 164/t, 164/v, 164/w, 164/x, 165/d, 165/n, 165/p, 165/h, 165/e, 175/m, 174/m, 175/v, 174/v, 174/w, 135/x, 156/z, 156/w, 156/x, 156/y, 152/d, 147/v, 153/f, 147/t, 153/m en 156/v;

Gelet op het arrest nr. 172.776 van 26 juni 2007 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 16 juli 2007 ingediend door de verzoekende partij;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 13 september 2007 ingediend door de n.v. INTERVEST RETAIL;

Gelet op de beschikking van 4 oktober 2007 die de tussenkomst van de n.v. INTERVEST RETAIL toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur W. DE COCK;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memories van de verzoekende en de verwerende partijen;

Gelet op de beschikking van 17 maart 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 24 april 2009;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat H.-K. CARÊME, die verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat H. SEBREGHTS, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat I. VAN GIEL, die loco advocaten D. CAESTECKER en E. EMPEREUR verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De verwerende partij werpt onder meer een exceptie op van gebrek aan belang in hoofde van de verzoekende partij. Zij stelt dat de verzoekende

partij “in de onmiddellijke omgeving geen eigendom (heeft)” alsook dat “de bouwwerken verzoekende partij geen nadeel (kunnen) berokkenen vanuit concurrentieel oogpunt”, alsook dat “van alle concurrentiële belangen die worden aangevoerd (...) niet één enkel bewijs (wordt) voorgebracht”.

Ook de tussenkomenende partij excipieert dat de verzoekende partij niet afdoende aantoont waarin haar belang gelegen is. Volgens de tussenkomenende partij kan “het loutere oprichten van het gebouw (...) geen concurrentie verschaffen” en kan de verzoekende partij derhalve geen rechtstreeks nadeel lijden. Ook “moet worden aangenomen dat verzoekende partij geen belang aantoont”, “aangezien noch huurovereenkomsten voorliggen, noch bewijsstukken dat de vermeende huurders de huur zouden willen opzeggen”. Bovendien laat de verzoekende partij, naar het oordeel van de tussenkomenende partij, na “aan te tonen dat de bestreden beslissing een inbreuk zou maken op (haar) bestaan, vermogen of bedrijvigheid, waardoor op zich al moet worden besloten dat verzoekende partij geen persoonlijk belang aantoont”.

2. De verzoekende partij stelt in haar memorie van wederantwoord dat zij over een concurrentieel belang beschikt, vermits zij “in éénzelfde directe klantenzone” als de tussenkomenende partij actief is en zij “gelijkaardige activiteiten” uitoefent, waardoor zij bijgevolg “wel degelijk concurrenten zijn”.

Tot slot meent de verzoekende partij nog over een financieel belang te beschikken, “aangezien diverse huurders van de verzoekende partij (...) nu reeds mondeling hebben medegedeeld dat zij hun huurovereenkomst zullen opzeggen om te herlocaliseren naar Olen (gelegen in éénzelfde directe klantenzone)”.

In haar laatste memorie stelt de verzoekende partij dat “het volstaat (...) op grond van met elkaar overeenstemmende ernstige vermoedens, aan (te tonen) dat het nadeel als zeker voorkomt”. Volgens de verzoekende partij “blijken (die vermoedens) voldoende uit de ligging in éénzelfde directe klantenzone zoals uit de socio-economische machtiging kan worden afgeleid” en beschikt zij bijgevolg over een belang met een zeker karakter.

3. Er dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partij niet concreet aannemelijk maakt dat zij bij het uitoefenen van haar activiteiten nadeel zal ondervinden van de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

Voor zover de verzoekende partij omtrent haar financieel belang aanvoert dat enkele handelshuurders hun huurovereenkomst zullen opzeggen om te

herlokaliseren naar het door de bestreden beslissing vergunde shoppingpark te Olen, dient te worden vastgesteld dat dit een pure hypothese is. Bovendien maakt de verzoekende partij niet aannemelijk dat de handelsruimten in kwestie niet opnieuw zouden kunnen worden verhuurd aan andere handelaars. De verzoekende partij slaagt er derhalve niet in aan te tonen dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning in haren hoofde direct griefhoudend is.

Gelet op het bovenstaande, dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partij niet doet blijken van het vereiste rechtstreeks en zeker belang.

De exceptie is gegrond.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

De kosten van de tussenkomst in het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negenentwintig september 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.