

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 197.468 van 29 oktober 2009
in de zaak A. 173.490/X-12.864.**

In zake: 1. de n.v. ROBELCO,
2. de n.v. PROJECT VUURBERG
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Ludo Cornelis
kantoor houdend te 1050 BRUSSEL
Louizalaan 99
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Paul Aerts
kantoor houdend te 9000 GENT
Coupure 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

de n.v. THE BRUSSELS AIRPORTCOMPANY
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Donatienne Ryckbost en Emmanuel Ryckbost
kantoor houdend te 8400 OOSTENDE
E. Beernaertstraat 80
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 28 juni 2006, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 10 maart 2006 van de Vlaamse regering houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Noordelijke ontsluiting van de internationale luchthaven van Zaventem”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 20 november 2006. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 9 oktober 2005.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Barteld Schutyser, die loco advocaat Ludo Cornelis verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Paul Aerts, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Donatienne Ryckbost, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. De eerste en de tweede verzoekende partijen zijn sinds het einde van de jaren negentig respectievelijk de bouwpromotor en de eigenaar van en met betrekking tot een aantal gronden op het grondgebied van de gemeente Machelen, meer in het bijzonder in de buurt van de luchthaven van Zaventem. Zij hebben het voornemen op die gronden een vastgoedproject te ontwikkelen dat het bestaande Runway Park, de Vuurbergstraat en aanpalende huizen, alsook de daarnaast gelegen bufferzone omvat. Dit project, dat de naam “Airport Plaza” draagt, omvat in de

eerste fase de realisatie van 35.600 m² kantooroppervlakte en in een tweede fase een hotel van 17.115 m², alsmede een bijkomend kantoorgebouw van 5.000 m², met de aanpassing van de Vuurbergstraat.

3.2. Op 18 maart 2005 gaat de Vlaamse regering over tot de voorlopige vaststelling van een gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplan “Noordelijke ontsluiting van de internationale luchthaven Zaventem”.

Dit plan streeft twee verschillende doelstellingen na, met name enerzijds “de noordelijke ontsluiting (weg en spoor) met een luchthavengebonden regionaal bedrijventerrein in de poort internationale luchthaven van Zaventem voor vracht- en personenvervoer” en, anderzijds, “de infrastructuur voor de afvalwaterzuivering te Melsbroek”.

3.3. Er vindt van 25 april 2005 tot en met 23 juni 2005 een openbaar onderzoek met betrekking tot het voormelde plan plaats. Op 4 oktober 2004 verleent de Vlaamse Commissie voor Ruimtelijke Ordening advies en op 2 maart 2006, verstrekt de afdeling wetgeving van de Raad van State haar advies.

3.4. Op 10 maart 2006 beslist de Vlaamse regering het gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplan “Noordelijke ontsluiting van de internationale luchthaven Zaventem” definitief vast te stellen.

Dit is het bestreden besluit.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de partijen

4.1. In hun verzoekschrift betogen de verzoekende partijen dat nog anderen een gelijkaardig vastgoedproject als het hunne op het grondgebied van de gemeente Zaventem voor ogen hebben. Zij stellen desbetreffend onder meer wat volgt :

“B. Het project ‘Corporate Village’ van Airport Garden

4. Naast het project van verzoeksters heeft een andere groep van bouwpromotoren, onder leiding van de NV Kairos (nu: Landsbeeck NV), op het grondgebied van de gemeente Zaventem in de voorbije jaren een gelijkaardig vastgoedproject, met als projectvennootschap de NV Airport Garden, tot ontwikkeling gebracht. De naam van het project dat Airport Garden realiseert is ‘The Corporate Village’. Het project omvat 75.000 m² kantooroppervlakte, een hotel met een capaciteit van 1.000 gasten en een personeelsbestand van 500 mensen (...).

C. Het project 'Airport Village' van B.I.A.C.

5. Sinds geruime tijd blijkt B.I.A.C. het voornemen te hebben om op de terreinen van de luchthaven, dit wil zeggen in de onmiddellijke omgeving van de projecten van verzoeksters en van Airport Garden, eveneens een belangrijk vastgoedproject te realiseren.

In het jaarverslag 2003 van B.I.A.C. is daarover het volgende te lezen: 'Net zoals alle luchthavens is ook Brussel constant in beweging. Luchthavens evolueren van eenvoudige doorgangplaatsen of omgevingen met activiteiten die louter en alleen aan de luchtvaart gebonden zijn, naar multifunctionele en multimodale kruispunten, met een uitstraling naar de regio en het hele land. De ontwikkeling van dit concept, dat wel eens Airport City wordt genoemd, ligt in het verlengde van het Strategic Airport Development Plan (SADP) dat uitgewerkt werd om een visie op lange termijn op de toekomst van de luchthaven te ontwikkelen. Samen met een studiebureau begon BIAC aan de concrete uitwerking van een plan om het concept Airport Village in te kaderen in een globaal plan voor de luchthaven van de toekomst.

De doelstelling is de uitbouw van een infrastructuur met hotels, zakencentra, kantoren van hoge kwaliteit, vergaderfaciliteiten, winkels en restaurants die allemaal voordeel halen uit de aantrekkingskracht van de luchthaven. B.I.A.C. vervult de rol van coördinator en promotor van dit project' (...)

B.I.A.C. blijkt inmiddels met twee bouwpromotoren, Wilma Project Development en Investimmo, samen te werken om het project te kunnen realiseren. Vermits het project van B.I.A.C., zoals het project van Airport Garden, ertoe strekt om kantoorruimte en een hotel (in het geval van B.I.A.C. meerdere hotels) te realiseren, is het project van B.I.A.C. met het project van verzoeksters vergelijkbaar en staat het er in directe concurrentie mee. Het project van B.I.A.C. overvleugelt evenwel zowel het project van verzoeksters, als dat van Airport Garden. Het project van B.I.A.C. heeft nl. betrekking op niet minder dan 33,61 ha en is m.a.w. exponentieel veel groter dan het vastgoedproject van verzoeksters of hun concurrent Airport Garden”.

Vervolgens zetten de verzoekende partijen uiteen welke moeilijkheden zij ondervonden hebben om een stedenbouwkundige vergunning voor hun project te bekomen.

4.2. Met betrekking tot hun belang stellen de verzoekende partijen in hun verzoekschrift wat volgt :

“62. Uit het voorgaande feitenrelaas blijkt dat zowel Airport Garden (en haar aandeelhouders) vanaf 2000 (bewust) handelingen hebben gesteld die ertoe strekten het vastgoedproject van verzoeksters te blokkeren of minstens de concurrentiepositie van dat project ernstig in het gedrang te brengen. De beslissing van de Bestendige Deputatie van Vlaams-Brabant van 22 februari 2005 tot toekenning van de bouwvergunning bevestigt nochtans dat er geen enkele reden bestaat om het project van verzoeksters tegen te houden.

Tegelijk heeft B.I.A.C. de voorbije jaren belangrijke initiatieven genomen om, onder de naam Airport Village, een concurrerend vastgoedproject te realiseren. De bestreden beslissing strekt ertoe dat vastgoedproject vanuit planologisch oogpunt mogelijk te maken. Om hun rechten te vrijwaren en hun concurrentiepositie veilig te stellen, hebben verzoeksters dan ook de werkelijkheid van het RUP 'Noordelijke ontsluiting van de internationale luchthaven van Zaventem' onderzocht teneinde de concurrentiepositie van hun eigen project veilig te stellen.

63. Uit de rechtspraak van Uw Raad blijkt dat een verzoekende partij voldoende belang heeft wanneer zij aantoonst dat een beslissing inzake stedenbouw rechtstreeks een impact op haar concurrentiepositie heeft. In het arrest Meubelcentrale Heylen heeft Uw Raad het volgende overwogen:

‘Overwegende dat een handelsbelang, of -zelfs meer algemeen- een geldelijk belang een geoorloofd belang is; dat geen wetsbepaling of algemeen rechtsbeginsel er zich tegen verzet dat een verzoeker de rechtsmiddelen aanwendt die hem ter beschikking staan om zijn zaak tegen concurrentie te beschermen; dat de exceptie van niet-ontvankelijkheid niet gegrond is’.

64. In casu staat vast dat verzoeksters reeds in 2000 een stedenbouwkundige vergunning hebben aangevraagd voor een vastgoedproject dat in de buurt van de luchthaven van Zaventem is gelegen.

In een eerste fase omvat het project de verwezenlijking van 35.660 m² kantooroppervlakte. In een tweede fase wordt een hotel van 17.115 m² voorzien, dat aan 737 gasten plaats kan bieden, alsmede een bijkomend kantoorgebouw van 5.000 m².

De bestreden beslissing strekt ertoe een Ruimtelijk Uitvoeringsplan aan te nemen dat het voor B.I.A.C. en twee door haar gekozen promotoren, Wilma Investment en Investimmo, mogelijk moet maken een vastgoedproject te realiseren dat nog korter bij de luchthaven van Zaventem is gelegen en dat, aldus, in onmiddellijke concurrentie met het project van verzoeksters staat. Dit geldt des te meer vermits niet ernstig betwistbaar is dat het vastgoedproject van B.I.A.C. in grote mate vergelijkbaar is met het project, dat verzoeksters willen realiseren.

65. Verzoeksters en verweerder streven aldus naar de realisatie van een sterk gelijkaardig vastgoedproject zullen realiseren waarbij 1) beide projecten in elkaars onmiddellijke omgeving zijn gesitueerd en 2) waarbij beide projecten zich duidelijk op hetzelfde cliënteel richten.

Er bestaat dan ook geen twijfel dat verzoeksters zich ten gevolge van het project van B.I.A.C., dat door verweerder wordt ondersteund en mogelijk wordt gemaakt door een (overigens onregelmatig) RUP, met een loodzware concurrentie geconfronteerd zien, temeer hun project door de overheid sinds 2000 is gedwarsboomd en niet uit de startblokken is geraakt.

De concurrentie van het project van verzoeksters was kennelijk voor B.I.A.C. een reden, om zich, zoals uit het feitenrelaas meer dan duidelijk blijkt, van meet af aan tegen het project van verzoeksters te verzetten.

66. Afgezien van voorgaande, ontnemen verzoeksters hoe dan ook hun belang aan het feit dat hun project zich in de onmiddellijke nabijheid van het project van B.I.A.C. situeert.

67. Specifiek met betrekking tot het vereiste belang bij het aanvechten van een ruimtelijk ordeningsplan (in dat geval ging het om een Bijzonder Plan van Aanleg) overwoog Uw Raad:

‘Overwegende dat de verzoekende partijen in het verzoekschrift tot nietigverklaring aangeven woonachtig te zijn aan de Biebuyckstraat 1, respectievelijk de Vierboomstraat 3, de Vierboomstraat 2a en de Berkenlaan 10, en de ligging omschrijven van de gronden die zij in eigendom hebben of bewerken ten opzichte van het gebied dat door het bijzonder plan van aanleg wordt bestreken; dat het bestreden bijzonder plan van aanleg betrekking heeft op een aantal percelen gelegen aan de Biebuyckstraat; dat de Vierboomstraat en de Berkenlaan in de onmiddellijke nabijheid van het beheersingsgebied van het bestreden bijzonder plan van aanleg zijn gelegen; dat de verzoekende partijen hierdoor alleen reeds aanspraak kunnen maken op de eerbiediging van de bestemming die het gewestplan heeft gegeven aan het gebied dat gelegen is in de onmiddellijke omgeving van hun eigendommen en op de eerbiediging

van de eisen van de goede aanleg van de plaats; dat de verzoekende partijen van het vereiste belang doen blijken om de vernietiging te vorderen van het bijzonder plan van aanleg dat volgens hen de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan schendt en de goede ordening van de plaats in het gedrang brengt (...)'

68. Uit voornoemde rechtspraak blijkt dat een verzoekende partij het vereiste belang heeft indien haar project of woning in een straat is gelegen, die in de onmiddellijke nabijheid van andere straten ligt, die door het plan worden bestreken.

Het project van verzoeksters is gelegen te Machelen, Vuurberg, langsheen de autosnelweg A210, de Brusselse ring en de Vuurberg.

Er is niet te ontkennen dat het project van verzoeksters zich in de onmiddellijke nabijheid van het terrein bevindt, waarop het stedenbouwkundig voorschrift 'Regionaal bedrijventerrein voor luchthavengebonden bedrijven' van het RUP betrekking heeft. M.a.w. het staat vast dat het project van verzoeksters zich in de onmiddellijke omgeving van het geplande project van B.I.A.C. bevindt. De onmiddellijke nabijheid van de Vuurberg bij het 'Regionaal bedrijventerrein voor luchthavengebonden bedrijven' wordt geïllustreerd op het kaartje van het zuidelijk deel van het Ruimtelijk uitvoeringsplan (...).

69. Verzoeksters hebben aldus een onmiskenbaar belang om het RUP 'Noordelijke Ontsluiting van de internationale luchthaven van Zaventem' op grond waarvan de realisatie van het project van B.I.A.C. mogelijk wordt gemaakt, voor de Raad van State aan te vechten.

70. Er kan m.a.w. worden vastgesteld dat verzoeksters van het vereiste belang doen blijken, vermits zij een ernstig nadeel zullen ondergaan ten gevolge van een project, dat op grond van een onregelmatig en onwettig RUP door een rechtstreekse concurrent gerealiseerd zou worden".

4.3. De verwerende partij voert in haar memorie van antwoord de volgende exceptie van onontvankelijkheid van het beroep wegens gemis aan belang in hoofde van de verzoekende partijen aan :

"1. Verzoekende partijen geven in het verzoekschrift aan dat de vordering tot nietigverklaring van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Noordelijke ontsluiting van de Internationale Luchthaven van Zaventem' werd ingediend 'teneinde de concurrentiepositie van hun eigen project veilig te snellen'.

In het verzoekschrift wordt onder de 'feitelijke en juridische context' op uitvoerige wijze de historiek van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het project 'Airport Plaza' van verzoekende partijen toegelicht.

De door verzoekende partijen ingeroepen middelen betreffen uitsluitend de noordelijke ontsluiting (weg en spoor) met luchthavengebonden Regionaal Bedrijventerrein in de poort Internationale Luchthaven van Zaventem.

2. Verzoekende partijen zijn eigenaar van een aantal gronden op het grondgebied van de Gemeente MACHELEN in de buurt van de luchthaven van Zaventem. De eigendom van verzoekende partijen maakt geen deel uit van het plangebied van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Noordelijke ontsluiting van de Internationale Luchthaven van Zaventem'.

Het project van verzoekende partijen, in het verzoekschrift omschreven als het project 'Airport Plaza' situeert zich volgens de termen van het verzoekschrift tot nietigverklaring 'in de onmiddellijke nabijheid van

het terrein waarop het stedenbouwkundig voorschrift 'Regionaal Bedrijventerrein voor luchthavengebonden bedrijven' van het RUP betrekking heeft. M. a. het staat vast dat het project van verzoeksters zich in de onmiddellijke omgeving van het geplande project van B.I.A.C. bevindt'.

Het belang van verzoekende partijen blijkt te liggen in het veilig stellen van haar concurrentiepositie.

Deze blijkt een grondslag te vinden in een conflict tussen eerste verzoekende partij enerzijds en N.V. BIAC anderzijds. Dit conflict wordt op uitvoerige wijze in het verzoekschrift tot nietigverklaring omschreven.

Het gaat derhalve om de economische concurrentiepositie van verzoekende partijen binnen de zeer dynamische kantorenmarkt rond de luchthaven van Zaventem. Het gaat om een marktconcurrentie die veel verder reikt dan het (mogelijk) conflict tussen N.V. ROBELCO enerzijds en N.V. BIAC anderzijds.

In het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Noordelijke ontsluiting van de Internationale Luchthaven van Zaventem' wordt enkel het algemeen belang beoogd.

Verzoekende partijen stellen het verkeerdelijk voor alsof de overheid hun project zou tegenwerken, in het voordeel van het project waarmee de N.V. BIAC wordt gelieerd.

De overheid plant echter niet voor N.V. BIAC, maar wel om in functie van het algemeen belang de kantoorontwikkeling te lokaliseren op de plaats die het best met openbaar vervoer ontsloten wordt, met name de terminal van de luchthaven.

De overheid plant niet voor de eigenaar, maar ongeacht de eigenaar.

Elk individueel project, ook dit van verzoekende partijen, moet individueel beoordeeld worden. Het project van verzoekende partijen moet worden getoetst aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan HALLE-VILVOORDE-ASSE. Een eventuele onverenigbaarheid met deze bestemmingsvoorschriften heeft niets te maken met de voorschriften of de gelding van het bestreden GRUP.

Nu de eigendom van verzoekende partijen, waarop de aanvraag tot vergunning voor het project 'Airport Plaza' betrekking heeft, niet gelegen is binnen het plangebied van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Noordelijke ontsluiting van de Internationale Luchthaven van Zaventem', kan dan ook niet op ernstige wijze worden gehandhaafd dat het door verzoekende partijen ingediende project door het bestreden besluit zou worden bemoeilijkt of onmogelijk gemaakt. Het belang van verzoekende partijen is dan ook minstens in strijd met het algemeen belang.

3. Bij Ministerieel Besluit van 6 juli 2006 werd bovendien aan verzoekende partijen vergunning verleend voor een project 'Airport Plaza' op de eigendom van verzoekende partijen.

Het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen de beslissing van de Bestendige Deputatie van de Provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 april 2005 werd ingewilligd en de beslissing van de Bestendige Deputatie tot het verlenen van een voorwaardelijke vergunning werd vernietigd. Na vernietiging werd aan verzoekende partijen een vergunning met voorwaarden verleend.

'Evenwel wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend op basis van de door de bestendige deputatie goedgekeurde bouwplannen op voorwaarde dat rekening wordt gehouden met :

- 1) de algemene voorwaarden van de gemeente dd. 28 november 2001,
- 2) het advies van de Brandweer (aan te vragen via de gemeente)

3) het advies van het Bestuur van de Luchtvaart (met bijzondere aandacht voor de opgegeven referentiepunten bij gebruik van bouw en/of torenkranen).

De door de Bestendige Deputatie opgelegde voorwaarden blijven behouden.

Deze luiden als volgt :

- Bij iedere vestiging en/of ingebruikname van delen van het gebouwencomplex, alsook bij iedere wisseling van gebruiker, wordt, ongeacht de rechtstoestand van de gebruiker of de vorm van ingebruikname, het college van burgemeester en schepenen door de eigenaar geïnformeerd, bij middel van een nota, omtrent de aard van het bedrijf de activiteiten en de relatie met de luchthaven.
- Deze kennisgeving zal plaatshebben voorafgaandelijk de daadwerkelijke vestiging en ten laatste na het tot stand komen van het zakelijk recht tot ingebruikname.
- Een afschrift van de nota wordt door de eigenaar, tegelijkertijd toegezonden aan de gemachtigde ambtenaar van de AROOM.
- Het college van burgemeester en schepenen neemt akte van de informatie. Het college en/of de gemachtigde ambtenaar worden geacht, indien hier aanleiding toe bestaat, binnen de 20 dagen na ontvangst van de inlichtingsnota hun voorbehoud kenbaar te maken omtrent de planologische conformiteit van de nieuwe vestiging.
- Eenzelfde kennisgeving zal plaatsvinden naar aanleiding van een essentiële wijziging van de aard of de activiteiten van het gevestigde bedrijf.'

Het project van verzoekende partijen kan dan ook worden gerealiseerd. De definitieve vaststelling van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Noordelijke ontsluiting van de Internationale Luchthaven van Zaventem' vormt dan ook geen enkele beperking of hinder voor de realisatie van het project van verzoekende partijen.

De door verzoekende partijen ingediende stedenbouwkundige aanvraag dient immers getoetst te worden aan de gewestplanbestemming zoals vastgelegd in het gewestplan HALLE-VILVOORDE-ASSE. De eigendom van verzoekende partijen is volgens de planologische bepalingen van dit gewestplan gelegen in een gebied voor luchthavengerelateerde kantoren en diensten.

Het belang - indien dit er al was - zoals omschreven in het verzoekschrift tot nietigverklaring wordt door de stedenbouwkundige vergunning van 6 juli 2006 aan verzoekende partijen ontnomen.

4. Het besluit van de Vlaamse Regering van 10 maart 2006 houdende de definitieve vaststelling van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Noordelijke ontsluiting van de Internationale Luchthaven van Zaventem' heeft een dubbel voorwerp of bestaat uit twee aspecten :
- '- Aspect 1 : Noordelijke ontsluiting (weg en spoor) met luchthavengebonden Regionaal Bedrijventerrein in de poort Internationale Luchthaven van Zaventem;
 - Aspect 2 : Infrastructuur voor afvalwaterzuivering Melsbroek'.

Initieel werden twee afzonderlijke procedures opgestart om deze twee aspecten vast te stellen in twee afzonderlijke Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen. Op het moment van de voorlopige vaststelling viel de timing van de beide onderwerpen echter samen, waardoor de mogelijkheid tot integratie in één GRUP ontstond.

Hierdoor kon vermeden worden dat twee afzonderlijke openbare onderzoeken zouden moeten worden gehouden voor Gewestelijk Ruimtelijke Uitvoeringsplannen met een overlappend geografisch gebied.

Uit het verzoekschrift van verzoekende partijen blijkt duidelijk dat verzoekende partijen de wettigheid van het GRUP betwist, in zoverre het betrekking heeft op de noordelijke ontsluiting (weg en spoor) met luchthavengebonden Regionaal Bedrijventerrein in de poort Internationale Luchthaven van Zaventem.

Uit het verzoekschrift blijkt in het geheel niet welk belang verzoekende partijen zouden hebben bij een volledige schorsing van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Noordelijke ontsluiting van de Internationale Luchthaven van Zaventem'.

Beide aspecten van het GRUP staan los van elkaar. Een eventuele onwettigheid van het GRUP in zoverre het betrekking zou hebben op de noordelijke ontsluiting betekent niet dat het andere aspect m.b.t. de infrastructuur waterzuiveringsinstallatie Melsbroek niet meer zinvol op zich zou kunnen blijven bestaan.

Een eventuele gedeeltelijke schorsing of vernietiging zal dan ook de algemene economie van het bestreden GRUP niet aantasten.

'Overwegende dat uit voormelde toelichtingsnota blijkt dat een gebied, dat voorheen was bestemd tot gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, wordt herbestemd en in verschillende bestemmingsgebieden wordt opgedeeld; dat de omstandigheid dat deze bestemming zijn ingegeven door bepaalde beleidsopties niet ipso facto inhoudt dat de vernietiging van de bestemmingswijziging van een deelgebied van het vroegere geheel tot gevolg heeft dat de overige bestemmingswijzigingen, m.n. bufferzone, in geval van vernietiging met een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, natuurgebied, parkgebied en reservegebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, niet meer zinvol op zich kunnen blijven bestaan; dat niet afdoende blijkt dat de vernietiging zich beperkt tot het gebied dat tot 'universiteitspark' wordt bestemd van aard is de algemene economie van het gewestplan aan te tasten; dat de exceptie niet kan worden aangenomen'; (...).

De infrastructuurwerken RWZI staan los van en hebben met de spoor- en wegontsluiting niets te maken en kunnen voor de behandeling van het annulatieberoep worden afgesplitst van de rest van het GRUP zonder de algemene economie van dit plan aan te tasten.

Verzoekende partijen beschikken dan ook - in zoverre de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning bij Ministerieel Besluit van 6 juli 2006 hun belang niet zou hebben ontnomen - enkel over het rechtens vereiste belang voor wat betreft het aspect van het bestreden besluit dat betrekking heeft op de noordelijke ontsluiting (weg en spoor) met luchthavengebonden Regionaal Bedrijventerrein in de poort Internationale Luchthaven van Zaventem.

In voorkomend geval dient dan ook het voorwerp van de vordering tot nietigverklaring te worden beperkt tot dit deelaspect van het bestreden GRUP".

4.4. De tussenkomende partij voert in haar verzoekschrift tot tussenkomst de volgende exceptie van onontvankelijkheid van het beroep wegens gemis aan belang in hoofde van beide verzoekende partijen aan :

"Uit het verzoekschrift van verzoekende partij kan worden afgeleid dat het project dat tussenkomende partij wenst te realiseren wordt aangevochten, omwille van het feit dat zij zich door de oprichting van het project van tussenkomende partij geschonden weten in hun concurrentiepositie, waarbij zij

stellen dat de overheid hun tegenwerkt en het onmogelijk maakt hun project te realiseren.

Verzoekende partijen tonen echter geenszins aan hoe de overheid zulks heeft gedaan. Het vergunningsdossier van verzoekende partijen heeft sedert 2000 de gebruikelijke administratieve proceduregang gekend, zonder dat enigszins kan worden aangetoond dat er sprake zou zijn van enige kwade wil in hoofde van de overheid of dat zij bewust verzoekende partijen en hun pogingen tot het opzetten van hun project zouden hebben ondermijnd.

Dat bovendien niet kan worden ontkend dat voor een vergunningsaanvrager er geen subjectief recht op een vergunning voorhanden is maar dat de vergunningverlenende overheid steeds over een opportuniteitsbevoegdheid beslist bij het behandelen van een vergunningsaanvraag, reden waarom de mogelijkheid tot het niet verkrijgen van een vergunning inherent is aan het vergunningstelsel. Dat voor zover er geen uitspraak zou zijn in het hangende beroep betreffende de door verzoekende partijen ingediende aanvraag zij hiervoor de geëigende procedure dienen te volgen teneinde een uitspraak te bekomen krachtens artikel 53 § 2 CDRO en zij hierna de mogelijkheid zullen hebben om desgevallend een voorziening in te dienen bij Uw Raad van State.

Het eventuele mislopen van de vergunning kan hoe dan ook niet worden toegeschreven aan tussenkomende partij, noch aan de overheid belast met het opstellen van onderhavig RUP.

Dat bijgevolg kan worden gesteld dat het belang dat zij menen te hebben tot indienen van het annulatieberoep veeleer ligt in het feit dat door tussenkomende partij een project zal worden opgericht in de nabijheid van hun terreinen dan door de eigenlijke bestreden beslissing en de daarin vervatte bestemmingsvoorschriften.

Alles samen genomen moet dan ook worden gesteld dat verzoekende partijen niet beschikken over het vereiste belang om een vordering tot vernietiging van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bij Uw Raad in te stellen”.

4.5. De verzoekende partijen betogen in hun memorie van wederantwoord met betrekking tot hun belang wat volgt :

“6. In hun annulatieberoep hebben verzoeksters aangetoond dat de bestreden beslissing ertoe strekt een Ruimtelijk Uitvoeringsplan aan te nemen dat het voor B.I.A.C. en twee door haar gekozen promotoren, Wilma Investment en Investimmo, mogelijk moet maken een vastgoedproject te realiseren dat nog korter bij de luchthaven van Zaventem is gelegen dan het project van verzoeksters en dat, aldus, in onmiddellijke concurrentie met het project van verzoeksters staat.

7. Verzoeksters en BIAC, die laatste daarin gesteund door verweerder, streven immers naar de realisatie van een sterk gelijkaardig vastgoedproject waarbij 1) beide projecten in elkaars onmiddellijke omgeving zijn gesitueerd en 2) waarbij beide projecten zich duidelijk op hetzelfde cliënteel richten.

8. Verzoeksters hebben in hun annulatieberoep aangetoond dat een afdoend belang bestaat wanneer wordt aangetoond dat een beslissing inzake stedenbouw rechtstreeks een impact op de concurrentiepositie heeft.

9. Dat volstaat, luidens een vaste opvatting van Uw Raad, om het bestaan van een belang in hoofde van de verzoekende partij aan te tonen.

10. Het feit dat verzoeksters recent een stedenbouwkundige vergunning hebben verkregen voor de realisatie van hun project, doet daaraan geen afbreuk. Met name, blijven verzoeksters hinder of beperkingen op het vlak van de mededinging ondervinden doordat het bestreden RUP de realisatie van een

groot project van BIAC mogelijk maakt dat sterk gelijkaardig aan dat van verzoeksters is en, derhalve, een gevaar voor de economische leefbaarheid van hun project vormt.

11. Tevens hebben verzoeksters aan de hand van de rechtspraak van uw Raad aangetoond dat een verzoekende partij het vereiste belang heeft indien haar project of woning in een straat is gelegen, die in de onmiddellijke nabijheid van andere straten ligt, die door het plan worden bestreken. Het is daarbij niet vereist dat het betrokken project van de verzoekende partij zich in het bestreden plan zelf bevindt.

12. Vermits het project van verzoeksters zich in de onmiddellijke nabijheid van het terrein bevindt, waarop het stedenbouwkundig voorschrift 'Regionaal bedrijventerrein voor luchthavengebonden bedrijven' van het RUP betrekking heeft, heeft zij (voldoende) belang om het RUP aan te vechten.

13. In tegenstelling tot wat verweerder lijkt voor te willen houden, heeft het feit dat het project van verzoeksters niet binnen het bestreden RUP zelf ligt, geen impact op het belang van verzoeksters. Verweerder gaat er onterecht van uit dat het door verzoeksters geplande project niet door het bestreden RUP zou worden bemoeilijkt of onmogelijk zou kunnen worden gemaakt, omdat het zgn. niet binnen het bestreden RUP zelf valt.

14. Verzoeksters hebben in hun annulatieberoep evenwel aangetoond dat het niet vereist is dat het project van een verzoekende partij zelf binnen het bestreden plan ligt en dat het integendeel volstaat dat het project 'in de onmiddellijke omgeving' van het terrein ligt waarop het bestreden plan ligt. Verzoeksters hebben in hun annulatieberoep aangetoond dat het project van verzoeksters zich in de onmiddellijke nabijheid van het geplande project van BIAC bevindt, wat verweerder niet betwist.

15. Wat het verzoek van verweerder m.b.t. het gedeelte van het RUP dat op het waterzuiveringsinstallatie Melsbroek betreft, gedragen verzoeksters zich naar de wijsheid van Uw Raad. Meer bepaald zal Uw Raad moeten beoordelen of dit gedeelte van het ruimtelijk uitvoeringsplan een planologisch isoleerbaar gebied is, zodat een partiële vernietiging van de bestreden beslissing niet de algemene economie van het plan aantast.

16. Hoe dan ook is, derhalve, op grond van het voorgaande te besluiten dat verzoeksters het vereiste belang hebben”.

4.6. De tussenkomende partij voegt in haar toelichtende memorie nog het volgende aan haar onder randnummer 4.4. vermelde exceptie toe :

“Bovendien kan worden gewezen op het feit dat verzoekende partijen immers beschikken over een vergunning, dewelke hen werd toegekend bij Ministerieel Besluit van 6 juli 2006.

Dat dan ook niets aan verzoekende partijen in de weg staat het door hen beoogde project te realiseren en een stevige positie op de markt te verwerven teneinde hun concurrentiepositie veilig te stellen binnen het segment waarin zij zich in begeven.

Dat huidig voorliggend planningsinstrument en de daarin vervatte bestemmingsvoorschriften hieraan dan ook geenszins afbreuk doen of verzoekende partijen hierin geenszins hinderen.

Dat bijgevolg niet kan worden ingezien hoe door de bestreden beslissing, dat het planologisch ondersteunend instrument kan bieden voor een toekomstig gelijkaardig project, de leefbaarheid van hun reeds vergunde project kan ondermijnen.

Immers komt het steeds aan de ondernemingen zelf toe een winstgevend project uit te bouwen eens de vereiste vergunningen voorhanden zijn”.

4.7. In hun laatste memorie stellen de verzoekende partijen met betrekking tot hun belang nog wat volgt :

“a) In hoofdorde: een commercieel belang is een geoorloofd en actueel belang

11. Zoals in het auditoraatsverslag uitdrukkelijk wordt erkend, is het vaste rechtspraak van de Nederlandstalige Kamers van uw Raad dat een verzoekende partij een voldoende belang heeft, wanneer zij aantoont dat een beslissing inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw een potentiële impact op haar concurrentiepositie kan hebben.

12. J. BAERT en G. DEBERSAQUES schrijven daarover, in algemene zin, het volgende:

‘ In bepaalde gevallen zal een verzoeker een beroep indienen (enkel) omdat hij er belang bij heeft een directe concurrent uit te schakelen. (...) Het is duidelijk dat redenen van planologische of stedenbouwkundige aard c.q. milieuhinderlijke aard hierbij geen rol spelen of toch geen determinerende rol spelen.

Door de begunstigden van deze vergunningen, wordt soms als exceptie aangevoerd dat het belang van de verzoekende concurrent niet wettig is, omdat bijvoorbeeld inzake bouwvergunningen de stedenbouwwet private belangen van derden enkel zou dienen op gebied van een degelijke ruimtelijke ordening, doch niet op privaat concurrentieel vlak. (...)

Deze redenering wordt -terecht- door de dominerende rechtspraak niet bijgetreden. (...)

13. Dat algemeen, door de rechtsleer ingenomen standpunt wordt door talrijke arresten van Uw Raad bij gevallen:

- In recente rechtspraak heeft uw Raad uitdrukkelijk aangegeven ‘dat de vrijheid van handel en nijverheid weliswaar tot gevolg heeft dat een ondernemer de concurrentie van een andere ondernemer moet dulden, maar dat diezelfde vrijheid hem daarentegen ook de mogelijkheid biedt om zich op wettige wijze tegen een eventuele concurrent te verdedigen door onder meer gerechtelijke procedures in te stellen; dat de exceptie niet kan worden aangenomen’.
- Meer specifiek inzake het handelsbelang oordeelde uw Raad ‘de inrichting die door de bestreden beslissing wordt vergund, zal een concurrent zijn voor de commerciële activiteiten van de derde verzoekende partij. Zij heeft een commercieel belang bij het aanvechten van de exploitatievergunning voor een nieuwe inrichting’.
- ‘Overwegende dat een handelsbelang of -zelfs meer algemeen- een geldelijk belang geen ongeoorloofd belang is; dat geen wetsbepaling of algemeen rechtsbeginsel zich ertegen verzet dat een verzoeker de rechtsmiddelen aanwendt die hem ter beschikking staan om zijn zaak tegen concurrentie te beschermen’.
- In het arrest Meubelcentrale Heylen heeft Uw Raad eveneens overwogen: ‘Overwegende dat een handelsbelang, of -zelfs meer algemeen- een geldelijk belang een geoorloofd belang is; dat er geen wetsbepaling of algemeen rechtsbeginsel er zich tegen verzet dat een verzoeker de rechtsmiddelen aanwendt die hem ter beschikking staan om zijn zaak tegen concurrentie te beschermen; dat de exceptie van niet-ontvankelijkheid ongegrond is’.
- In een arrest van 1993 was uw Raad reeds van oordeel dat het belang dat erin bestaat te beletten dat een concurrerende vennootschap, na verwerving van de onteigende gronden, een handelsproject zou realiseren zoals verzoekende vennootschap zelf had voorgenomen uit te voeren, rechtmatig is en beantwoordt aan de vereiste van de wet.

- In een (door de auditeur overigens uitdrukkelijk geciteerd) arrest van 1989 was uw Raad eveneens van mening dat een tennisclub een rechtmatig voordeel kan putten uit de vernietiging van een bouwvergunning toegekend aan een concurrerende club en van het vereiste belang doet blijken om de vernietiging na te streven. Het belang, zo besliste uw Raad, mag immers vreemd zijn aan de doelstellingen van de Stedenbouwwet.

14. De door de auditeur geciteerde, voornamelijk Franstalige rechtspraak, omtrent het al dan niet voorhanden zijn van een belang m.b.t. de goede ruimtelijke ordening wordt door de rechtsleer daarentegen niet bijgevalen.

- J. BAERT en G. DEBERSAQUES schrijven: 'Deze rechtspraak kan niet worden bijgetreden. In de eerste plaats beperkt de stedenbouwwetgeving het belang van een verzoeker geenszins tot 'nobile' of 'hogere' motieven die het algemeen belang betreffen, zoals de goede ruimtelijke ordening van de wijk.

Ten tweede voegt deze rechtspraak een voorwaarde aan de wet toe waar ze voorbijgaat aan de vaststelling dat artikel 19, eerste lid R.v.St. weliswaar eist dat de verzoeker getuigt van een persoonlijk, rechtstreeks, zeker en actueel belang dat niet ongeoorloofd is, maar voor het overige niet oplegt welke de aard van de in aanmerking te nemen belangen dient te zijn. Niets belet immers dat een particulier opkomt voor zijn private belangen (die mogelijks zelfs strijden met het algemeen belang) op voorwaarde dat de bestreden rechtshandeling hem een nadeel toebrengt en dat hij het rechtens vereiste belang daartoe heeft. Waar dit belang juist ligt, heeft in rechte geen belang, zolang het te beschermen belang maar niet ongeoorloofd is. Te dezen is er geen enkel feitelijk noch juridisch motief om een andere redenering aan te houden ten opzichte van een handelaar die een nadeel ondergaat van een bouwvergunning toegekend aan een concurrent en die meent hiertegen te moeten opkomen. Het volstaat hierbij dat hij getuigt van het rechtens vereiste belang, waarbij er geen reden is om dit belang te beperken tot stedenbouwkundige belangen. Indien de handelaar in de 'onmiddellijke omgeving' omgeving is gevestigd van het betrokken bouwwerk als hiervoor omschreven, dan heeft hij natuurlijk een zelfde belang als iedere omwonende. Is hij daar niet gevestigd, dan belet niets dat hij, net als elke particulier overigens, aantoont dat hij nog een (geoorloofd) belang heeft bij het beroep; belang dat er in zal bestaan te verhinderen dat hij nadeel ondergaat van de bouwvergunning die naar zijn mening is toegekend aan een rechtstreekse concurrent.

- S. LUST treedt bovenstaande zienswijze bij: « dat een concurrerende handelaar vanuit een louter handelsbelang de vernietiging van een vergunning zou kunnen vorderen, is een louter gevolg van zijn hoedanigheid, die anders is dan deze van de personen die wonen in de onmiddellijke nabijheid van het vergunde gebouw, maar heeft helemaal niets te maken met een voorrecht dat men hem zou moeten geven. Ook hij kan maar vorderen voor zover hij een belang kan doen gelden dat persoonlijk, actueel, rechtstreeks, zeker en wettig moet zijn. Hij moet kunnen aantonen door de bestreden beslissing te worden benadeeld en uit de vernietiging voordeel te kunnen halen. Waar dit nadeel gelegen is, is verder niet relevant, zolang het te beschermen belang maar niet onwettig is. Er is geen enkele reden om het belang van de verzoeker in een beroep tegen een stedenbouwkundige vergunning te beperken tot een stedenbouwkundig belang. Artikel 19 R..v.St. stelt alleszins geen beperkingen aan de aard van de in aanmerking te nemen belangen. De rechtspraak van de

Nederlandstalige kamers van de Raad van State die een handelsbelang of meer algemeen, een geldelijk belang wel aanvaardt, ook in stedenbouwaangelegenheden, en dienaangaande stelt 'dat geen wetsbepaling of algemeen rechtsbeginsel zich ertegen verzet dat een verzoeker de rechtsmiddelen aanwendt die hem ter beschikking staan om zijn zaak tegen concurrentie te beschermen', verdient dan ook de absolute voorkeur'.

- Ook Franstalige rechtsleer bekritiseert de (Franstalige) minderheidsrechtspraak die in het auditoraatsverslag wordt geciteerd. M. DUMONT schrijft daarover: 'Le choix doit se faire entre deux options. Selon la première, le fait que l'intérêt du commerçant est étranger aux buts poursuivis par la législation sur l'urbanisme ne l'empêche pas de satisfaire à l'exigence de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées du 12 janvier 1973. Selon la seconde, en sa seule qualité de commerçant, une personne ne peut se voir reconnaître une situation privilégiée par rapport aux autres justiciables dont l'intérêt est en principe limité au bon aménagement du quartier.

Que l'intérêt à poursuivre l'annulation d'un permis de bâtir soit en principe limité au bon aménagement du quartier, n'est qu'une conséquence de la nécessité d'un lien individualisé entre le requérant et l'acte attaqué. Il n'en est pas moins évident que la situation de commerçant, donc sa qualité, est différente de celle d'un tiers que ne justifie que de la qualité d'habitant du quartier. Cette différence de la qualité est-elle pour autant le signe d'un privilège ? La qualité de commerçant diffère de la qualité du voisin ou de promeneur. On n'aperçoit pas de raison de ne pas reconnaître au requérant agissant en qualité de commerçant des moyens de droit qui sont à sa disposition pour protéger son affaire de la concurrence. Plutôt de recourir à la notion de « privilège », les arrêts refusent au commerçant agissant en cette qualité l'intérêt à poursuivre l'annulation de permis de bâtir, devraient établir que ce commerçant invoque la violation des dispositions tendant exclusivement à la protection des intérêts d'une catégorie déterminée de personnes à laquelle il n'appartient pas. La démonstration serait sans doute difficile à faire, une fois posé que la législation sur l'urbanisme tend essentiellement à sauvegarder le bon aménagement du territoire en général plutôt que certains intérêts particuliers, de la même manière que c'est exclusivement pour des motifs touchant à la santé publique que les règles relatives à l'ouverture, au transfert et à la fusion d'officines pharmaceutiques ouvertes au public poursuivent la répartition adéquate des pharmacies et l'approvisionnement efficace des médicaments' (...).

15. Het standpunt van de auditeur dat de verzoekende partijen niet concreet zouden aantonen dat de economische leefbaarheid van hun project wordt bedreigd, kan, in het licht van die eensgezinde standpunten van rechtspraak en rechtsleer, niet worden aangenomen. Dergelijk bewijs is, in het kader van de ontvankelijkheid van een annulatieberoep, immers niet vereist. Het volstaat dat de verzoekende partij aannemelijk maakt dat de bestreden beslissing een potentiële impact op hun commerciële of handelspositie heeft.

16. Hoe dan staat het vast, zoals hierboven is aangetoond, dat het kantoorproject van B.A.C., dat door het GRUP mogelijk wordt gemaakt, op het project van de verzoekende partijen een impact heeft of daarmee in concurrentie komt. Het B.A.C.-project, dat op het GRUP steunt, viseert immers een gelijkaardig of identiek cliënteel (kantoorruimte voor ondernemingen) in de onmiddellijke omgeving van de luchthaven.

17. Dat blijkt reeds uit de wijze waarop het bestemmingsvoorschrift voor het project van B.A.C. in het GRUP is omschreven. Het project van B.A.C. is

gelegen in een 'Regionaal bedrijventerrein voor luchthavengebonden bedrijven'. Het gaat, volgens de bepalingen van het RIJP, om 'bedrijven waarvan de hoofdactiviteit is afgestemd op de luchthaven en/of afhankelijk van de luchtvaart'. Dat zijn ofwel 'hoogwaardige dienstverlenende bedrijven met een fysieke binding met de luchtvaart' of 'autonome hoogwaardige kantoren met een imagobinding met de luchthaven en de nabijgelegen internationale bestuurlijke en hiermee samenhangende economische beslissingscentra' (...).

18 . Het project van de verzoekende partijen is, luidens de bepalingen van het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in een 'zone voor luchthavengerelateerde kantoren en diensten'. De bepalingen van het gewestplan zijn met de bepalingen van het GRUP vergelijkbaar. Het Gewestplan bepaalt immers, in vergelijkbare zin, dat het gebied bestemd is voor 'hoogwaardige kantoren en diensten gerelateerd aan de aanwezigheid van de luchthaven, met nadruk op hoofdkwartieren. De relatie met de luchthaven kan zowel een fysieke binding betreffen, alsook een imagorelatie'.

19. Uit de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en uit het feit dat de projecten in elkaars onmiddellijke nabijheid zijn gelegen is blijkt dan ook reeds dat die projecten met elkaar in concurrentie staan. Het vergunnen van het project van B.A.C. op basis van het nieuw aangenomen, thans bestreden GRUP verzwakt onmiskenbaar de concurrentiepositie van de verzoekende partijen.

20. De auditeur pleit in zijn verslag in wezen voor een ommekeer in de vaststaande rechtspraak van Uw Raad. Dergelijke ommekeer is, evenwel daargelaten het feit dat zulks aan de rechtszekerheid afbreuk zou doen, niet aangewezen. Er bestaat immers geen reden om aan partijen met commerciële of handelsbelangen een vernietigingsberoep tegen administratieve beslissingen te ontzeggen, weze het administratieve beslissingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, die rechtsgevolgen in het leven roepen waardoor een bestaande rechtsregel of rechtstoestand wordt gewijzigd. Indien een administratieve beslissing rechtsgevolgen met een rechtstreekse weerslag op een commerciële of concurrentiële positie heeft, moet alleen die een persoonlijk, rechtstreeks, actueel, zeker belang kan laten gelden, de mogelijkheid hebben om een dergelijke beslissing aan te vechten.

21. De Auditeur merkt in zijn verslag op dat de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning hebben bekomen 'zodat er van de beweerde blokkering van verzoeksters vastgoedproject nog moeilijk sprake kan zijn' (...).

22. De omstandigheid dat verzoekende partijen inmiddels een stedenbouwkundige vergunning hebben kunnen bekomen, kan aan het belang van verzoekende partijen geen afbreuk doen. Het nadeel dat verzoekende partijen ten gevolge van de GRUP ondervinden, bestaat erin dat de GRUP de ontwikkeling van een concurrerend project mogelijk maakt. De concurrentiepositie van projecten in de onmiddellijke omgeving, o.m. dat van verzoekende partijen, wordt door dat project bedreigd. Dat gegeven wordt na de verkrijging van de stedenbouwkundige vergunning geenszins aangetast. De omstandigheid dat de Vlaamse Minister, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, een einde heeft gemaakt aan de onrechtmatige blokkering van het project van de verzoekende partijen, verandert niets aan de impact van de GRUP en van het B.A.C.-project op de concurrentiepositie van het project van verzoekende partijen

23. Op grond van het voorgaande is te besluiten dat de verzoekende partijen zich op een commercieel of handelsbelang kunnen beroepen dat hen toelaat de bestreden beslissing op ontvankelijke wijze aan te vechten. De verzoekende partijen lijden door de bestreden administratieve rechtshandeling onmiskenbaar een nadeel. Het door hen ingediende annulatieberoep is derhalve ontvankelijk.

b) In ondergeschikte orde: het onroerend goed van de verzoekende partijen ligt in de onmiddellijke nabijheid van het GRUP en, meer bepaald, van het project dat BAC beoogt te realiseren

24. De auditeur neemt aan dat de verzoekende partijen geen belang aantonen, omdat hun project zgn. niet in de onmiddellijke nabijheid van het GRUP en, meer bepaald, van het vastgoedproject dat B.A.C. beoogt, zou liggen.

25. Zelfs indien een commercieel of handelsbelang ontoereikend zou zijn om een ontvankelijk annulatieberoep in te dienen, quod non, is de bewering dat het project van de verzoekende partijen niet in de 'onmiddellijke nabijheid' van het GRUP of, meer in het bijzonder, van de zone waarop het project van B.A.C. zou worden tot stand gebracht, zou zijn gelegen, zonder enige grondslag.

26. Overeenkomstig vaste rechtspraak van uw Raad moet bij de bepaling van de 'onmiddellijke nabijheid' de aard en omvang van het project in acht worden genomen. De omvang van het bestreden project kan op zichzelf inhouden dat verzoekende partij over het vereiste belang beschikt of daartoe bijdragen. De beoordeling van wat de 'onmiddellijke nabijheid' inhoudt, is in het licht van de concrete omstandigheden van de zaak te zien. Indien de concrete omstandigheden dat verantwoorden kan een afstand van 800 tot 900 m wel degelijk tot de 'onmiddellijke nabijheid' worden gerekend. Dit blijkt uit de toepasselijke rechtspraak:

- In de zaak Bodart en S.O.S. Leefmilieu nam uw Raad één kilometer in aanmerking.
- In de zaak NV Horeca Totaal betreffende concurrenten die een beslissing van een vergunning voor exploitatie van een groothandel voor horeca aanvechten, heeft uw Raad een afstand van één en drie kilometer in aanmerking genomen. Wel werd die notie in verband met het handelsbelang van de verzoekende partij gebracht

27. Ter zake is erop te wijzen dat het annulatieberoep betrekking heeft op de vaststelling van een GRUP dat een vastgoedproject mogelijk maakt dat zich over 33,61 ha uitstrekt. Het betreft bijgevolg een uitzonderlijk groot project. De concrete gevolgen voor de omgeving en de concurrentiële omgeving van dergelijk project in liet bijzonder o.m. t.a.v. het project van de verzoekende partijen zijn niet te negeren of te miskennen. Zowel het project van B.A.C., als het project van de verzoekende partijen viseren een specifiek segment van de kantoormarkt, met name kantoren die in de onmiddellijke nabijheid van de luchthaven worden gevestigd. Dergelijke kantoren worden voornamelijk gewenst door ondernemingen, die omwille van hun internationale uitstraling en hun internationaal karakter voor de onmiddellijke nabijheid van een luchthaven kiezen en veelvuldig gebruik maken van de diensten, die door een luchthaven worden aangeboden. De auditeur heeft onterecht bij zijn oordeel over de 'onmiddellijke nabijheid' van concurrerende projecten, met die concrete omstandigheden in het geheel geen rekening gehouden.

28. Het feit dat het project van verzoekende partijen niet onder hetzelfde GRUP valt als het vastgoedproject van B.A.C., doet aan het gegeven van de onmiddellijke nabijheid, in tegenstelling tot wat de auditeur lijkt aan te nemen, geen afbreuk. Dit blijkt andermaal uit de rechtspraak van Uw Raad:

- In verband met het aanvechten van een ruimtelijk ordeningsplan (meer bepaald een bijzonder plan van aanleg) overwoog uw Raad: 'Overwegende dat wat het belang van de tweede verzoekende partij bij de vordering betreft, niet wordt betwist dat de tweede verzoekende partij woont in de onmiddellijke omgeving van het plangebied van het bestreden bijzonder plan van aanleg en derhalve ook van het perceel waarvoor de thans bestreden stedenbouwkundige vergunningen werden verleend; dat zij op het eerste gezicht daardoor alleen reeds doet blijken van het vereiste belang'
- In vergelijkbare zin overwoog Uw Raad dat de partijen die een ruimtelijk ordeningsplan aanvechten dat in de onmiddellijke nabijheid van het door het plan bestreken gebied is gelegen, een belang hebben:

‘Overwegende dat verzoekende partijen in het verzoekschrift tot nietigverklaring aangeven woonachtig te zijn aan de Biebuyckstraat 1, respectievelijk de Vierboomstraat 3, de Vierboomstraat 2a en de Berkenlaan 10, en de ligging omschrijven van de gronden die zij in eigendom hebben of bewerken ten opzichte van het gebied dat door het bijzonder plan van aanleg betrekking heeft op een aantal percelen gelegen aan de Biebuyckstraat; dat de Vierboomstraat en de Berkenlaan in de onmiddellijke nabijheid van het beheersingsgebied van het bestreden bijzonder plan van aanleg zijn gelegen; dat de verzoekende partijen hierdoor alleen reeds aanspraak kunnen maken op de eerbiediging van de bestemming die het gewestplan heeft gegeven aan het gebied dat gelegen is in de onmiddellijke omgeving van hun eigendommen en op de eerbiediging van de eisen van de goede aanleg van de plaats; dat de verzoekende partijen van het vereiste belang doen blijken om de vernietiging te vorderen van het bijzonder plan van aanleg dat volgens hen de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan schendt en de goede ordening van de plaats in het gedrang brengt (...).

29. Bijgevolg hebben verzoekende partijen, op grond van de enkele vaststelling dat hun onroerend goed in de onmiddellijke nabijheid van het GRUP is gelegen, een voldoende belang dat op zich genomen reeds volstaat om tot de ontvankelijkheid van hun beroep te besluiten.

c) Het belang van de verzoekende partijen bij een volledige vernietiging van het GRUP

30. De auditeur meent dat de in het bestreden plan voorziene noordelijke ontsluiting met een luchthavengebonden regionaal bedrijventerrein als planologisch isoleerbaar kan worden aangemerkt. De gedeeltelijke vernietiging ervan - zoals de latere wijziging ervan door de overheid - is volgens hem denkbaar en alzo toelaatbaar.

31. De verzoekende partijen ontlenen hun belang in de eerste plaats aan de omstandigheid dat het GRUP de vestiging van een concurrerend vastgoedproject mogelijk maakt, project dat in de onmiddellijke nabijheid van hun eigen project is gelegen. Zij gedragen zich op dit punt dan ook naar de wijsheid van uw Raad”.

Beoordeling

4.8. Artikel 19 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State vereist niet dat het belang moet zijn ontleend aan de regelgeving waarin de aangevochten beslissing rechtsgrond vindt.

4.9. Daargelaten de vraag of de verzoekende partijen bij het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning voor hun project “Airport Plaza”gedwarsboomd werden, moet worden vastgesteld dat het voormelde project in een eerste fase de realisatie van 35.660 m² kantooroppervlakte en in een tweede fase de oprichting van een hotel van 17.115 m² en een bijkomend kantoorgebouw van 5.000 m² beoogt. Het project van de verzoekende partijen situeert zich voorts op minder dan één kilometer van het door het bestreden besluit voorziene “Regionaal bedrijventerrein voor luchthavengebonden bedrijven”, waar de

tussenkomen de partij het project “Airport Village”, omvattende onder meer eveneens de bouw van kantoorruimte, beoogt te realiseren en waarvan de tussenkomen de partij zelf aangeeft dat dit “het planologisch ondersteunend instrument kan bieden voor een toekomstig gelijkaardig project” als dat van de verzoekende partijen.

Gelet op het voorgaande verhouden de projecten van de verzoekende en de tussenkomen de partijen zich op een duidelijk concurrentiële wijze tot elkaar.

De verzoekende partijen hebben derhalve een afdoende belang bij de vernietiging van het bestreden besluit dat het project van de tussenkomen de partij vanuit planologisch oogpunt mogelijk maakt en dit in de hierna aangegeven mate.

4.10. Met de verwerende partij dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij de nietigverklaring van het bestreden besluit in zoverre dit betrekking heeft op het aspect “Infrastructuur voor afvalwaterzuivering Melsbroek”, dat, zoals de verwerende partij zelf aangeeft, van het aspect “Noordelijke ontsluiting (weg en spoor) met luchthavengebonden Regionaal Bedrijventerrein in de poort Internationale Luchthaven van Zaventem” afsplitsbaar is zonder de algehele economie van het plan aan te tasten. De verzoekende partijen gedragen zich te dezen naar de wijsheid van de Raad van State.

4.11. Gelet op het voorgaande hebben de verzoekende partijen belang bij hun beroep in de mate dat zij de door het bestreden besluit vastgestelde Noordelijke ontsluiting (weg en spoor) met luchthavengebonden Regionaal Bedrijventerrein in de poort Internationale Luchthaven van Zaventem bestrijden, en derhalve met uitzondering van “artikel 5. Gebied voor zuiveringsinfrastructuur voor afvalwater”.

In het licht van het voorgaande dienen de debatten heropend te worden voor verder onderzoek van de zaak.

BESLISSING

1. De Raad van State heropent de debatten.

2. De Raad van State gelast het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat met het aanvullend onderzoek.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van negenentwintig oktober 2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
met bijstand van	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens