

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 211.222 van 14 februari 2011
in de zaak A. 190.927/X-14.024 (I)
A. 191.255/X-14.055 (II).**

In zake :

I. + II.
de n.v. FUN BELGIUM
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dirk Van Heuven
kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
President Kennedypark 6, bus 24
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

I. + II.

1. de stad OOSTENDE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Bert Roelandts en Lies Du Gardein
kantoor houdend te 9000 GENT
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Yves François
kantoor houdend te 8790 WAREGEM
Eertbruggestraat 10
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partijen :

I.
de n.v. VERMO IMMO
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Peter Flamey en Pieter-Jan Vervoort
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Jan Van Rijswijcklaan 16
bij wie woonplaats wordt gekozen

II.
de n.v. LEEN BAKKER BELGIË
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Peter Flamey en Pieter-Jan Vervoort
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 30 december 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 27 oktober 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende, waarbij aan de n.v. Verhaeghe Motors, thans de n.v. Vermo Immo, de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de verbouwing van een vergund handelscomplex van drie naar vijf handelsruimtes in het bestaande volume en een herschikking van de parkeerzone te Oostende (Stene), Torhoutsesteenweg 692-696, kadastraal bekend sectie A, nrs. 328/B, 335/M, 336/A en 337/B (A.190.927/X-14.024).

Het beroep, ingesteld op 29 januari 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 1 december 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende, waarbij aan de n.v. Leen Bakker de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor “de interne verbouwing van een handelsruimte met de aanpassing van de raamopeningen”, te Oostende, Torhoutsesteenweg 692-696, kadastraal bekend sectie A, nrs. 328/B en 336/B (A.191.255/X-14.055).

II. Verloop van de rechtspleging

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

De tussenkomende partij (in de zaak A. 190.927) heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 21 april 2009. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

De tussenkomende partij (in de zaak A. 191.255) heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 27 mei 2009. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

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

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

De partijen in beide zaken zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 19 november 2010.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft in beide zaken verslag uitgebracht.

Advocaat Dirk Van Heuven, die verschijnt voor de verzoekende partij in beide zaken, advocaat Lies Du Gardein, die verschijnt voor de eerste verwerende partij in beide zaken, advocaat Yves François, die verschijnt voor de tweede verwerende partij in beide zaken, en advocaat Matthias Valkeniers, die loco advocaten Peter Flamey en Pieter-Jan Vervoort verschijnt voor de tussenkomende partijen in beide zaken, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft in beide zaken een met dit arrest eensluidend 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. Op 17 juli 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende aan de n.v. Verhaeghe Motors, thans de n.v. Vermo Immo, de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van handelsruimtes en het aanleggen van een parking op een terrein gelegen aan de Torhoutsesteenweg 692-696, kadastraal bekend sectie A, nrs. 328/B, 335/M, 336/A en 337/B.

Het terrein is overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan Oostende-Middenkust deels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, deels in een zone voor kleinhandel en middelgrote ondernemingen.

Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

4. Op 17 november 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de n.v. Verhaeghe Motors, thans de n.v. Vermo Immo, bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor het verbouwen, op het voormelde terrein, van het vergunde handelscomplex van 3 naar 4 winkels, binnen het bestaande volume.

Op 20 december 2007 worden aangepaste plannen ingediend voor de verbouwing van het handelscomplex van 3 naar 5 winkels, binnen het bestaande volume.

5. Op 13 oktober 2008 geeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende een gunstig advies, waarin de aanvraag als volgt wordt omschreven:

“De aanvraag voorziet enerzijds een interne wijziging van een vergund handelscomplex van 3 naar 5 handelsruimten, dit zonder volumewijzigingen. Anderzijds beoogt de aanvraag een herschikking van de vergunde parking waardoor het aantal parkeerplaatsen stijgt van 137 naar 149. (...)”.

6. Op 27 oktober 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende de gevraagde vergunning. Dit is het eerste bestreden besluit (zaak A.190.927/X-14.024).

7. In de loop van de voormelde vergunningsprocedure, op 17 april 2008 (datum van het ontvangstbewijs), vraagt de n.v. Leen Bakker aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende de stedenbouwkundige vergunning voor de interne verbouwing van een winkelruimte in een bestaand handelscomplex met aanpassing van de raamopeningen.

Uit de bij de aanvraag horende beschrijvende nota blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op een interne reorganisatie van de verkoopruimte met burelen. Tevens worden 2 buitenramen aangepast. Het bestaande volume wordt niet gewijzigd.

8. Op 1 december 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende de gevraagde vergunning. Dit is het tweede bestreden besluit (zaak A.191.255/X-14.055).

IV. Samenhang

9. De beroepen zijn in die mate samenhangend dat het in het raam van een goede rechtsbedeling past de zaken A.190.927/X-14.024 en A.191.255/X-14.055 samen te voegen.

V. Ontvankelijkheid van de beroepen

A. Ontvankelijkheid in de zaak A.190.927/X-14.024

Standpunten van de partijen

10. In haar verzoekschrift stelt de verzoekende partij dat in het betrokken handelscomplex een winkel van de keten “Dreamland” is gevestigd,

dat deze keten haar belangrijkste concurrent is en dat haar winkelketen eveneens een vestiging heeft in Oostende. Bijgevolg heeft zij, als rechtstreeks concurrent, een voldoende belang bij het beroep.

11. De eerste verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij het beroep, aangezien ze niet aantoonst welk nadeel zij lijdt door de uitvoering van de bestreden vergunning, noch welk voordeel zij put uit de vernietiging ervan. De bestreden beslissing is zonder invloed op de bedrijfsvoering of de eigendom van de verzoekende partij, aangezien de gevraagde vergunning enkel de regularisatie van de gewijzigde indeling van het betrokken handelscomplex beoogt.

12. De tweede verwerende partij betwist eveneens de ontvankelijkheid van het beroep. Ze argumenteert vooreerst dat de verzoekende partij nalaat concrete gegevens bij te brengen over de ligging van haar vestiging in Oostende en de afstand tussen die vestiging en de vestiging van “Dreamland” in het betrokken handelscomplex. Bovendien beschikt de verzoekende partij niet over een inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen (hierna: KBO) voor een vestiging in Oostende.

13. In haar memorie van wederantwoord stelt de verzoekende partij dat haar vestiging in Oostende wel is ingeschreven in de KBO, maar op naam van haar handelsagent. Het handelsfonds in Oostende is evenwel haar eigendom. De facturen worden opgesteld in haar naam en het cliënteel factureert rechtstreeks aan haar. De inkomsten van de betrokken vestiging komen derhalve aan haar toe. Ze is tevens de titularis van de socio-economische vergunning voor de vestiging. Aangezien de exploitant van de vestiging in de KBO is ingeschreven, moest geen inschrijving meer gebeuren in haar eigen naam. Voorts leidt het gebeurlijk ontbreken van de inschrijving voor een vestigingseenheid in de KBO niet tot de niet-ontvankelijkheid van het verzoekschrift, aangezien die sanctie niet wordt voorgeschreven voor het vestigingsnummer, maar enkel voor het ondernemingsnummer.

14. De tussenkomen­de partij stelt in haar memo­rie dat de verzoeken­de partij haar belang bij het beroep niet concreet aan­toont, aangezien het be­trokken handels­com­plex defi­nitief is ver­gund en de be­streden ver­gunning enkel de re­gu­larisatie beoogt van een in­terne herschik­king van het aantal win­kels in het com­plex en de he­raan­leg van de parking. De verzoeken­de partij heeft de ste­den­bouw­kun­dige ver­gunning voor het be­trokken com­plex niet aan­gevochten en heeft der­halve te ken­nen ge­geven van­uit ste­den­bouw­kun­dig oog­punt geen pro­bleem te heb­ben met het handels­com­plex. Haar be­roep is in­te­gen­deel enkel ge­richt te­gen de win­kel “Dreamland”, wat ook blijkt uit het be­roep van de verzoeken­de partij te­gen de so­cio-econ­omische ver­gunning van die win­kel.

15. In haar laatste memo­rie be­toogt de verzoeken­de partij dat niet wordt be­twist dat in het be­trokken handels­com­plex een win­kel van de ke­ten “Dreamland” is ge­vestigd, dat die ke­ten haar be­lang­rijkste con­current is en dat haar ke­ten even­eens een ves­ting in Oostende heeft. In­dien de “FUN”-ves­ting te Oostende aan ren­da­bi­lei­teit in­boet door de komst van de “Dreamland”-ves­ting, voelt zij dit recht­streeks. Door de komst van die ves­ting wordt haar com­mer­ciële po­sitie der­halve son­der meer ge­troffen. Bo­vendien is ze ti­tu­laris van de so­cio-econ­omische ver­gunning voor de ves­ting, is ze de huurster van het be­trokken pand en worden alle in de win­kel ver­kochte goe­deren door haar ge­fac­tureerd aan het cliën­teel. Bij­ge­volg be­schikt ze over de vereiste hoedanig­heid om een be­roep tot nietig­ver­kla­ring te­gen het be­streden be­sluit in te stellen. Voorts is het be­grip “uit­baten” vol­gens het wo­orden­boek een sy­noni­em voor de be­grip­pen “exploitant”, “be­heer­der”, “gerant” en “ei­genaar”. Zo­wel zij­zelf als haar agent kun­nen der­halve als “uit­bater” van de ves­ting worden be­schouwd. Op ba­sis van dit wo­ord­ge­bruik kan haar der­halve even­min het belang bij het be­roep worden ont­zegd.

Beoordeling

16. Hoewel de eerste verwerende partij in haar memo­rie van antwoord heeft op­ge­worpen dat de verzoeken­de partij na­laat aan te tonen welk na­deel zij lijdt door de uit­voering van de be­streden ver­gunning of welk voor­deel

zij put uit de vernietiging ervan en dat zij derhalve niet doet blijken van een afdoende belang bij het beroep, blijft de verzoekende partij in gebreke deze belangenexceptie te beantwoorden. Noch in de memorie van wederantwoord, die enkel is gericht op de exceptie van de tweede verwerende partij, noch in de laatste memorie, geeft de verzoekende partij aan waarin haar nadeel, of het voordeel dat zij uit de vernietiging meent te kunnen putten, bestaat. Haar betoog in de laatste memorie dat zij het gebeurlijke verlies aan rendabiliteit van de “FUN”-vestiging te Oostende door de komst van de winkel van “Dreamland” rechtstreeks voelt en dat, door de komst van die vestiging, haar commerciële positie zonder meer wordt getroffen, is laattijdig.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het betrokken complex en de parking op 17 juli 2006 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende werden vergund en dat deze vergunning definitief is geworden. De bestreden vergunning betreft de regularisatie van een herschikking van de parkeerplaatsen op de betrokken site, alsook van een herindeling van de binnenruimte van het handelscomplex, waardoor in het betrokken complex 5 handelsruimtes konden worden opgericht, in plaats van de initieel voorziene 3 handelsruimtes. Door deze ingreep wordt onder meer de handelsruimte waarin de vestiging van “Dreamland” zich bevindt, in oppervlakte iets verkleind. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de loutere herschikking van de parking en de wijziging van de binnenruimte van het betrokken complex haar concurrentiepositie heeft verzwakt in vergelijking met de definitief vergunde situatie. Aldus toont de verzoekende partij niet aan dat de bestreden beslissing haar concurrentiële positie aantast. Ze maakt evenmin aannemelijk dat de vernietiging van de bestreden beslissing ertoe leidt dat haar commerciële positie wordt gevrijwaard. De verzoekende partij toont derhalve niet aan welk voordeel de vernietiging van de bestreden beslissing haar kan opleveren.

Het antwoord op de vraag of de verzoekende partij over de vereiste hoedanigheid beschikt om in rechte te treden, aangezien de betrokken vestiging niet door haarzelf, maar wel door haar handelsagent, wordt gerund, is bijgevolg niet relevant.

Het beroep is niet ontvankelijk.

Standpunten van de partijen

17. In haar verzoekschrift stelt de verzoekende partij dat zij als rechtstreekse concurrent van de tussenkomende partij doet blijken van een voldoende belang.

18. De eerste verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij het beroep, aangezien ze niet aantoont welk nadeel zij lijdt door de uitvoering van de bestreden vergunning, noch welk voordeel zij put uit de vernietiging ervan. De bestreden beslissing is zonder invloed op de bedrijfsvoering of de eigendom van de verzoekende partij, aangezien de gevraagde vergunning enkel de interne reorganisatie van de verkoopsruimte van de tussenkomende partij beoogt, alsook het plaatsen van een kleine raamopening in de rechterzijgevel ervan. Bovendien verschilt het winkelaanbod van de tussenkomende partij van dat van de verzoekende partij.

19. De tweede verwerende partij betwist eveneens de concurrentiepositie van de verzoekende partij tegenover de tussenkomende partij, aangezien deze laatste uitsluitend in meubelen en decoratiemateriaal handelt, terwijl de verzoekende partij een speelgoedwinkel is.

20. De verzoekende partij antwoordt dat de bestreden vergunning de vestiging van de tussenkomende partij optimaliseert en herhaalt dat zij als rechtstreekse concurrente van de tussenkomende partij doet blijken van een afdoende belang, vermits een handelsbelang geen ongeoorloofd belang is.

21. De tussenkomende partij betwist in haar memorie de concurrentiepositie van de verzoekende partij op dezelfde wijze als de tweede verwerende partij.

22. In haar laatste memorie betoogt de verzoekende partij dat er wel degelijk een reële concurrentiële band bestaat tussen haar en de tussenkomende partij en dat die concurrentie vooral betrekking heeft op tuinmeubelen. Verder betwist de verzoekende partij de stelling van de tussenkomende partij dat zij enkel speelgoed verkoopt. Bovendien is die vaststelling niet relevant.

Beoordeling

23. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de bestreden beslissing de regularisatie betreft van een interne verbouwing van de handelsruimte van de tussenkomende partij, alsook de aanpassing van een raamopening. De verzoekende partij antwoordt niet op het argument van de eerste verwerende partij dat “de bestreden beslissing (...) geen enkele impact (kan) hebben op de bedrijfsvoering of de eigendom van de verzoekende partij”. Ze antwoordt evenmin op het argument van de verwerende partijen en van de tussenkomende partij dat haar aanbod verschilt van dat van de tussenkomende partij. De loutere betwisting van de stelling van de tussenkomende partij dat de verzoekende partij vooral speelgoed zou verkopen en het “betoog” dat “vooral in tuinmeubelen concurrentie voorhanden is” in haar laatste memorie zijn laattijdig. Bovendien toont de verzoekende partij hiermee evenmin concreet aan dat haar verkoopsaanbod en dat van de tussenkomende partij in die mate gelijklopend zijn dat zij als rechtstreekse concurrenten moeten worden beschouwd.

De verzoekende partij maakt derhalve niet aannemelijk over het rechtens vereiste belang te beschikken.

Het beroep is niet ontvankelijk.

BESLISSING

1. De zaken A. 190.927 en A. 191.255 worden gevoegd.

2. De Raad van State verwerpt de beroepen.

3. De verzoekende partij wordt in de beide zaken verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkomende partijen in de beide zaken worden verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 250 euro, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van veertien februari 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens