

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 231.145 van 7 mei 2015
in de zaak A. 214.278/X-16.076.**

In zake : de NV PANS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Dirk Van Heuven en Leandra Decuyper
 kantoor houdend te 2600 Antwerpen
 Cogels Osylei 61
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 de STAD HASSELT
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Koen Geelen, Wouter Moonen en Thomas Christiaens
 kantoor houdend te 3500 Hasselt
 Gouverneur Roppesingel 131
 bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij :

 De NV IKEA BELGIUM
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Yves Delacroix en Filip De Preter
 kantoor houdend te 1000 Brussel
 Keizerslaan 3
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 2 februari 2015, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van “het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 10 juli 2014 waarbij aan Ikea Belgium nv een sociaal-economische vergunning wordt verleend voor de opbouw van een nieuw handelsgeheel en retailpark, gelegen langs het knooppunt Biezenstraat-Runksterdreef te 3500 Hasselt, kadastraal bekend als 5^{de} afdeling,

sectie F, nrs. 647B, 653B, 657C, 665B, 666P, 671C, 674B, 660L, 650B, 651C, 647E, 553R, 647D, 648C, 546M, 618D, 657B, 660K, 594A”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 3 april 2015 .

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dirk Van Heuven, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Thomas Christiaens, die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Filip De Preter, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft 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. Tussenkomst

3. Met een op 26 februari 2015 neergelegd verzoekschrift vraagt de nv Ikea Belgium om in het geding te mogen tussenkomen.

Er is grond om dat verzoek in te willigen, wat het administratief kort geding betreft.

IV. Feiten

4.1 De verzoekende partij stelt eigenaar en erfpachter te zijn van een gedeelte van een “banaanvormig” gebied aan de Kuringersteenweg ten westen/noordwesten van Hasselt.

In het gebied, dat volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Hasselt-Genk gesitueerd is in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, verhuurt de verzoekende partij handelsruimte aan onder andere een aantal kledingzaken (Primo, Shoe Discount, ZEB, C&A), Leen Bakker, en de restaurants McDonald’s en selfservice Resto.

4.2 De verzoekende partij stelt “al lange jaren” te ijveren voor “een herbestemming van het zonevreemde handelsgeheel De Banaan”.

Deze herbestemming was voorzien in het bij besluit van de Vlaamse regering van 6 december 2013 voorlopig vastgestelde ontwerp van gewestelijk RUP voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk, door dat gebied te bestemmen tot regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel (deelgebied 11 “Kleinhandelzone Kuringersteenweg”).

Bij de definitieve vaststelling van voormeld gewestelijk RUP met een besluit van de Vlaamse regering van 20 juni 2014 komt de kleinhandelszone Kuringersteenweg als regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel niet voor. Als verantwoording hiervoor verwijst de Vlaamse regering naar een aantal bezwaren, opmerkingen en adviezen, en stelt zij dat het aangewezen is om de opties voor kleinhandelsactiviteiten in het gebied aan een nieuwe afweging te onderwerpen.

4.3 Het in het vorige randnummer vermelde gewestelijk RUP voorziet voor de site “Groot-Hilst”, ter hoogte van de op- en afrit 28 (Hasselt-Zuid) van de autosnelweg E313 ten zuidwesten van Hasselt, een herbestemming

van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel (deelgebied 15 van het gewestelijk RUP).

De tussenkomende partij wenst hier een “woonwarenhuis” op te richten.

De verzoekende partij vecht het gewestelijk RUP aan met een beroep tot nietigverklaring in een procedure gekend onder G/A. 213.773/X-15.958. De zaak is hangende.

4.4 De tussenkomende partij wenst zo snel mogelijk het project “Ikea Limburg” te kunnen opstarten.

Een project-MER werd goedgekeurd op 7 mei 2014, en er werden door de stad Hasselt en het agentschap Wegen en Verkeer vergunningen gevraagd en verkregen voor een aantal infrastructuur- en ontsluitingsingrepen.

4.5 Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt verleent op 21 augustus 2014 de stedenbouwkundige vergunning voor de bouwwerken.

De deputatie van de provincie Limburg verklaart het administratief beroep van de verzoekende partij tegen deze stedenbouwkundige vergunning, met een besluit van 17 december 2014 onontvankelijk.

De verzoekende partij heeft tegen dit laatste besluit een beroep tot nietigverklaring en een verzoek tot schorsing ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

4.6 De tussenkomende partij heeft voor de uitbating op 28 augustus 2014 ook een milieuvergunning verkregen van de deputatie van de provincie Limburg.

Deze vergunning werd door de verzoekende partij niet aangevochten. Bij arrest nr. 230.241 van 19 februari 2015 werd de afstand van geding van Redevco Retail Belgium Comm. V. vastgesteld.

4.7 De tussenkomende partij diende op 16 mei 2014 een aanvraag in tot het bekomen van een handelsvestigingsvergunning.

Het nationaal sociaal-economisch comité voor de distributie verleende op 11 juni 2014 een gunstig advies over de aanvraag.

Ook de gemeentelijke bouwcommissie van de stad Hasselt adviseerde op 8 juli 2014 positief.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt verleende met het bestreden besluit van 10 juli 2014 de gevraagde socio-economische vergunning.

De verzoekende partij heeft tegen dit besluit een annulatieberoep ingesteld op 19 november 2014.

V. Ontvankelijkheid

5. De verwerende en de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de vordering.

Er bestaat vooralsnog geen noodzaak om over de ontvankelijkheid uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak hierover dringen zich immers slechts op indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn, hetgeen te dezen, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

VI. Onderzoek van de vordering tot schorsing

6. Overeenkomstig artikel 17, § 1, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat de zaak te spoedeisend is voor een behandeling ervan in een beroep tot nietigverklaring en indien minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de nietigverklaring van de akte of het reglement *prima facie* kan verantwoorden.

Spoedeisendheid

Standpunt van de verzoekende partij

7. In het verzoekschrift legt de verzoekende partij uit dat zij vreest “dat door de fysieke bouw van de Ikea-site en door het effectief aantrekken van personeelsleden en huurders op korte termijn een onomkeerbare situatie wordt gecreëerd die verzoekster ernstige nadelen oplevert”. Zij stelt dat zij vreest dat “al snel huurders zullen of dreigen te zullen afhaken en dat het *momentum* voor verzoekster verloren gaat om ooit nog een herbestemming van haar site te bekomen”. Zij stelt ook dat zij vreest “het *momentum* te verliezen om alsnog de zolang betrachte bestemmingswijziging te bekomen die De Banaan niet enkel zone-eigen zou maken, maar tevens ontwikkelingsmogelijkheden zou bieden”. Nog heeft de verzoekende partij het over een “voldongenfeitenpolitiek” die dreigt te ontstaan doordat de tussenkomende partij sinds 17 december 2014 over alle nodige vergunningen en toelatingen beschikt om het Ikea-project uit te voeren. De tussenkomende partij zou ook een “grote gretigheid” aan de dag leggen door zelfs de bouwwerken reeds aan te vatten op een tijdstip “dat dit wettig nog niet mocht”, en hoopt haar nieuwe woonwarenhuis te openen in het voorjaar van 2016 als er “bij een normale behandeling van een vernietigingsprocedure” nog geen arrest van de Raad van State zal zijn tussengekomen.

De verzoekende partij ziet zichzelf ook in een kwetsbare positie gezien haar zonevreemde situatie, en noemt zich “sterk gehandicapt ten opzichte

van zone-eigen handelsgehelen als deze van belanghebbende partij”. Deze laatste kan volgens de verzoekende partij ook beginnen met het “ronselen” van uitbaters voor de winkels die zijn voorzien in het complementair programma van de Ikea-site, en de verzoekende partij stelt er voor te vrezen dat een aantal van haar huurders zullen afhaken en “bezwijken onder de concurrentie van het nieuwe handelsgeheel” en huurcontracten zullen opzeggen. Zij vreest hierdoor met “ernstige leegstand” te worden geconfronteerd waardoor het handelsgeheel van de verzoekende partij “onattractief” zal worden.

De verzoekende partij verwijst naar een marktstudie die zij heeft laten opmaken, en besluit dat zij “de pineut van de hele zaak” dreigt te worden omdat zij zelf als enige geen bestemmingswijziging heeft kunnen verkrijgen en zodoende van ontwikkelingsmogelijkheden verstoken blijft.

Beoordeling

8. De voorwaarde van het spoedeisend karakter is een schorsingsvoorwaarde die afzonderlijk onderzocht moet worden. De onwettigheden die tegen het bestreden besluit worden aangevoerd kunnen op zich geen reden zijn om het bestaan van spoedeisendheid te aanvaarden.

9. Het komt er voor een verzoekende partij die beweert dat de zaak te spoedeisend is om de uitkomst van het annulatieberoep te kunnen afwachten, op aan om van die urgentie te overtuigen aan de hand van de concrete feiten die zij in haar vordering aanvoert.

10. Dat de verzoekende partij zelf zwaar geraakt dreigt te worden in haar belangen als eigenaar/erfpachter van een aantal terreinen op de handelssite van “de Banaan” wordt niet op concrete en overtuigende wijze aangetoond.

11. Voor zover er al sprake zou zijn van concurrentie vormt dit geen aspect dat voor de verzoekende partij zelf als verhuurder van de winkelpanden op “de Banaan” rechtstreeks relevant is.

12. Dat de verzoekende partij onrechtstreekse gevolgen zou kunnen ondervinden door de opzegging van huurovereenkomsten door één of meerdere van haar huurders wordt onvoldoende concreet aannemelijk gemaakt, terwijl ook de vraag naar de precieze financiële impact daarvan voor de verzoekende partij onbeantwoord wordt gelaten.

13. De verzoekende partij overtuigt dan ook niet van de vereiste urgentie, zeker niet in het licht van de ruim geformuleerde maatschappelijke doelstellingen van de verzoekende partij die onder meer, maar zeker niet alleen, in retail-vastgoed doet, en van de door de verzoekende partij niet betwiste, gedocumenteerde opmerking van de tussenkomenende partij dat de verzoekende partij niet over een socio-economische vergunning beschikt voor haar handelsgebouw, minstens voor wat betreft de delen ervan die gehuurd zijn door huurders die er een handelsactiviteit in uitoefenen die ook in het vergunde project zou kunnen worden uitgeoefend.

14. Daarbij komt nog dat uit de uiteenzetting van de verzoekende partij en de context van het dossier blijkt dat zij niet zo zeer grote problemen heeft met de komst en de uitbating van het Ikea-woonwarenhuis “op zich”, maar dat zij het vooral en veeleer betreurt dat haar site aan “de Banaan” finaal uit het gewestelijk afbakenings-RUP voor het regionaalstedelijk gebied Hasselt werd gehaald en dat zij de beoogde bestemmingswijziging voor die terreinen niet gerealiseerd zag. Aan deze contextuele omstandigheid kan echter niet de spoedeisendheid worden opgehangen die vereist is om de bestreden socio-economische vergunning middels een arrest te schorsen.

15. Uit het voorgaande volgt dat niet voldaan is aan tenminste één van de twee cumulatieve voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te kunnen bevelen. Die vaststelling volstaat om de schorsingsvordering af te wijzen.

BESLISSING

1. Het verzoek van de nv Ikea Belgium tot tussenkomst in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

2. De Raad van State verwierpt de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeven mei 2015, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Pierre Lefranc,

wnd. kamervoorzitter,

staatsraad

bijgestaan door

Astrid Truyens,

griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid truyens

Pierre Lefranc