

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 236.029 van 7 oktober 2016
in de zaak A. 213.773/X-15.958.**

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

tegen :

het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Steven Menten en Chris Schijns
kantoor houdend te 3600 Genk
Grotestraat 122
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partijen :

1. 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
2. de STAD HASSELT
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Koen Geelen en Wouter Moonen
 kantoor houdend te 3500 Hasselt
 Gouverneur Roppesingel 131
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 22 september 2014, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juni 2014
houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk

uitvoeringsplan “afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk”, “voor zoveel als nodig en mogelijk beperkt tot:

- het schrappen van het deelgebied 11 van het voorlopig vastgesteld GRUP (kleinhandelszone Kuringersteenweg) en meer in het bijzonder van het subdeelgebied 11b (de Banaan);
- het deelgebied 15 (Kleinhandelszone Groot-Hilst)”.

II. Verloop van de rechtspleging

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

De tussenkomende partijen hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomsten zijn toegestaan bij beschikking van 10 december 2014. De tussenkomende partijen hebben een memorie ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroot heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 15 april 2016.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dirk Van Heuven, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Chris Schijns, die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Filip De Preter, die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en advocaat

Thomas Christiaens, die *loco* advocaten Koen Geelen en Wouter Moonen verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet 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. Feiten

3. Tussen de Kuringersteenweg, de Boudewijnautosnelweg en de spoorlijn te Hasselt bevindt zich een banaanvormig gebied (hierna: de zone “de Banaan”). Het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk bestemt het grootste deel van de zone “de Banaan” tot zone voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen en een kleiner deel van die zone tot woongebied.

4. Bij besluit van de Vlaamse regering van 6 december 2013 wordt het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk” voorlopig vastgesteld.

Het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan omvat naast de afbakeningslijn, 23 deelgebieden waaronder de “Kleinhandelszone Kuringersteenweg”, waarin de herbestemming van de zone “de Banaan” tot regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel is voorzien, en de “Kleinhandelszone Groot-Hilst”.

5. Het openbaar onderzoek over het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan wordt georganiseerd van 20 december 2013 tot 17 februari 2014.

6. Bij besluit van de Vlaamse regering van 20 juni 2014 wordt het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk” definitief vastgesteld.

Ten opzichte van het ontwerp is in het definitief vastgestelde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan het deelgebied “Kleinhandelszone Kuringersteenweg” geschrapt, zodat de zone “de Banaan” zijn gewestplanbestemming (randnummer 3) behoudt. 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.

De “Kleinhandelszone Groot-Hilst” wordt in het definitief vastgestelde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgenomen als deelgebied 15.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de partijen

7.1. In haar verzoekschrift stelt de verwerende partij eigenares te zijn van “een aantal percelen” in de zone “de Banaan” en bovendien over een recht van erfpacht te beschikken op drie percelen in dezelfde zone. Zij besluit daaruit dat “ongeveer de helft van [de zone] de Banaan [...] aan verzoekster [toebehoort]”.

7.2. In het verzoekschrift wijst de verzoekende partij op het volgende:

“Binnen de Banaan bevinden zich op heden een divers scala aan kleinhandelszaken. Het gaat ondermeer om diverse kledingzaken (Primo, Shoe Discount, ZEB, C&A), restaurants (Mc Donalds, selfservice Resto), een tankstation, kantoren (SD Worx, Xerius, Biz, Dip), grootschalige handelszaken (Leen Bakker, Thomas Bloemen, AVA).”

De verzoekende partij geeft geen nadere informatie over de ligging van de in het hiervoor aangehaalde citaat genoemde handelszaken en

verduidelijkt niet welke van die zaken gelegen zijn in het gedeelte van de zone “de Banaan” waarvan zij stelt dat het haar toebehoort.

7.3. De verzoekende partij licht in haar verzoekschrift toe dat het voordeel dat zij met haar beroep nastreeft er in gelegen is dat de zone “de Banaan” alsnog als kleinhandelszone zou worden opgenomen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk”. Verder wordt zij benadeeld door deelgebied 15 “Kleinhandelszone Groot-Hilst” van het bestreden ruimtelijk uitvoeringsplan. Door de vestiging van het woonwarenhuis Ikea en eventuele aansluitende kleinhandelzaken in het deelgebied 15 is dit gebied immers “concurrentieel [...] ten opzichte [...] van de kleinhandelsconcentratie die de Banaan is”.

8. In haar memorie van antwoord wijst de verwerende partij erop dat het statutair doel van de verzoekende partij louter het beheer van vastgoed is. De verwerende partij meent dat dit doel van de verzoekende partij niet volstaat om over een rechtmatig belang te beschikken in de onderhavige procedure.

9. In haar toelichtende memorie werpt de eerste tussenkomende partij als exceptie op dat de verzoekende partij nalaat om aan te tonen dat zij, zoals zij in haar verzoekschrift voorhoudt, eigenares en erfpachter is van percelen in de zone “de Banaan”. Volgens de eerste tussenkomende partij is het ingestelde beroep onontvankelijk bij afwezigheid van enig bewijs van de hoedanigheid van eigenaar of erfpachter.

10. In haar toelichtende memorie stelt de tweede tussenkomende partij dat de wijze waarop de verzoekende partij haar belang uiteenzet niet beantwoordt aan de vereisten die volgen uit de rechtspraak van de Raad van State. De tweede tussenkomende partij benadrukt dat de verzoekende partij zelf geen handelsvestigingen uitbaat maar enkel voorhoudt eigenaar te zijn van percelen die zij mogelijkerwijze ter beschikking van handelsvestigingen zou kunnen stellen.

11. In haar memorie van wederantwoord stelt de verzoekende partij dat het bestreden ruimtelijk uitvoeringsplan een reëel risico op het afhaken van huurders doet ontstaan. De verzoekende partij legt als stuk 12 “uitreksel relevante pagina’s huurovereenkomsten winkels in De Banaan” neer waaruit volgens haar kan worden afgeleid dat “meerdere huurgoederen op middelkorte termijn kunnen opgezegd worden”.

12. In haar laatste memorie wijst de eerste tussenkommende partij erop dat de verzoekende partij noch in haar memorie van wederantwoord, noch in haar laatste memorie ingaat op de hiervoor onder randnummer 9 weergegeven exceptie. De verzoekende partij toont de beweerde hoedanigheid van eigenaar of erfpachter bijgevolg niet aan.

De eerste tussenkommende partij stelt verder dat hoewel de verzoekende partij haar belang steunt op het risico dat de huurcontracten worden beëindigd, zij nalaat om de actuele huurcontracten bij te brengen. Het door de verzoekende partij neergelegde stuk 12 bevat volgens de eerste tussenkommende partij slechts zeer onvolledige informatie. Uit dit stuk kan wel worden afgeleid dat de overeenkomsten met Leen Bakker en met “Euro Shoe Unie” verstreken zijn respectievelijk op 31 juli 2011 en 1 april 2001.

Beoordeling

13. Wat de onder randnummer 8 en 10 weergegeven excepties betreft, verduidelijkt de verzoekende partij in haar memorie van wederantwoord dat zij in de zone “de Banaan” “[verhuurt] aan geïnteresseerde retailers (winkelketens) volkomen in lijn met haar maatschappelijk doel”.

14. Er moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij noch in haar memorie van wederantwoord, noch in haar laatste memorie ingaat op de hiervoor onder randnummer 9 weergegeven exceptie van de eerste tussenkommende partij.

15. Hoewel de verzoekende partij erkent dat zij slechts zakelijke rechten heeft op “ongeveer de helft” van de zone “de Banaan” verduidelijkt zij op geen enkele wijze waar de in randnummer 7.2 genoemde veertien handelszaken gesitueerd zijn binnen die zone.

16. Als stuk 12 voegt de verzoekende partij bij haar memorie van wederantwoord vooreerst een deel van een overeenkomst tot vestiging van een recht van opstal op een perceel dat enkel wordt aangeduid als “lot 4” en verder niet wordt gespecificeerd. Verder bevat dit stuk 12 kopies van een beperkt aantal artikelen uit zeven door de verzoekende partij aangegane huurcontracten voor panden aan de Schampbergstraat en de Kuringersteenweg te Hasselt. Blijkens de weergegeven bepalingen blijken al deze huurcontracten, op de overeenkomsten met de nv “Play Ball Snooker”, de bvba “Maris Guido” en de nv “Superconfex” na, verstreken te zijn.

Voor de binnen de zone “de Banaan” gelegen percelen kan de actuele toestand inzake eigendom en andere zakelijke rechten niet met afdoende zekerheid worden afgeleid uit het meergenoemde stuk 12.

17. De conclusie is dat verzoekende partij er, hoewel zij precies daarop haar belang steunt, niet in slaagt aan te tonen dat zij actueel zakelijke rechten heeft op de percelen waarop zich de in randnummer 7.2 genoemde handelszaken bevinden.

De door de eerste tussenkomende partij aangevoerde exceptie is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro en op een

rechtsplegingsvergoeding van 700 euro die verschuldigd is aan de verwerende partij.

De tussenkomende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkomsten, begroot op 300 euro, elke voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeven oktober 2016, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Johan Lust