

PB 2014/107 - Sign. - Belanghebbende (ABRvS 18 juni 2014, zaaknummer 201309201/1/A1)

PB 2014/107

Gegevens

Publicatie

PB 2014/107

Jaargang

2014

Het project voorziet in de bouw van een Aldi-supermarkt met een omvang van 1.229 m² op het bedrijventerrein 'De Loop', dat is gelegen buiten het kernwinkelgebied en de randzone. Na realisering van het bouwplan zal de huidige Aldi-supermarkt aan het Ursulinenplein in het centrum van Echt naar 'De Loop' verplaatsen. Via Vastgoed is eigenaar van het nabij deze locatie in de randzone gelegen perceel Zuiderpoort 31 waar zij winkelruimte verhuurt aan onder meer supermarkt Emté. C&A en anderen zijn eigenaren en huurders van bebouwing in het kernwinkelgebied. Via Vastgoed en C&A en anderen betogen dat de voorzieningenrechter hun beroep ten onrechte niet-ontvankelijk heeft verklaard. Daartoe voeren zij aan dat de omgevingsvergunning is verleend aan Aldi Vastgoed en Aldi Vastgoed daarmee een rechtstreekse concurrent is van iedere andere winkeleigenaar in de kern Echt die actief is in hetzelfde verzorgingsgebied, te weten de kern Echt, en marktsegment, te weten de verhuur of verkoop van winkelruimte. Via Vastgoed en C&A en anderen stellen zich op het standpunt dat de verhuurbaarheid en verkoopwaarde van hun winkelpanden in het centrumgebied en de randzone van Echt verder zal afnemen als gevolg van de toename van het beschikbare winkelvloeroppervlak in de kern Echt door het bouwplan. Volgens Via Vastgoed en C&A en anderen zijn zij bovendien belanghebbenden gelet op het nabijheidscriterium en, in het geval van Via Vastgoed, eveneens het zichtcriterium. De Afdeling overweegt dat het pand op het perceel Zuiderpoort 31 dat Via Vastgoed in eigendom heeft is gelegen op ongeveer 85 m van de supermarkt waarin het project voorziet. Mede gelet op de aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkelingen die met het project mogelijk worden gemaakt, is de Afdeling van oordeel dat de belangen van Via Vastgoed reeds hierom rechtstreeks bij de omgevingsvergunning zijn betrokken. Gelet op het vorenstaande dient Via Vastgoed te worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van de Awb. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen is onder meer degene wiens concurrentiebelang rechtstreeks is betrokken bij een besluit, belanghebbende. Dit geldt ongeacht de vraag welke rol het concurrentiebelang bij het nemen van dit besluit inhoudelijk mag spelen. Teneinde als concurrent te kunnen worden aangemerkt, dienen C&A en anderen activiteiten te ontplooiën binnen hetzelfde marktsegment en in hetzelfde verzorgingsgebied als de voorziene supermarkt. C&A en anderen zijn enerzijds dienstverleners en ondernemers die verschillende soorten bedrijven in het kernwinkelgebied exploiteren en anderzijds bewoners van woningen in het kernwinkelgebied. De bedrijven kunnen worden onderscheiden in diverse groepen. C&A, Blokker, Intertoys, Xenos, Jan Vos Optiek, bakkerij Jos Wijnands en bakkerij Clout zijn bedrijven in de detailhandel. Fysiotherapie Kim Jessen, Haartuin Chris en Hairstyling Wim richten zich op de dienstverlening en Eethuis de Plats, Café Bravoure en Grillroom Sphinx kunnen worden aangemerkt als kleinschalige horecabedrijven. Vaststaat dat de hiervoor genoemde bedrijven in de detailhandel en dienstverlening en de kleinschalige horecabedrijven niet werkzaam zijn in hetzelfde marktsegment als de in het project

voorzienene supermarkt, zodat geen sprake is van een concurrentiebelang dat rechtstreeks is betrokken bij de onderhavige omgevingsvergunning. Voorts is niet gebleken dat de bewoners activiteiten ontplooiën binnen hetzelfde marktsegment. De voorzieningenrechter heeft verder terecht overwogen dat het rechtsgevolg van de omgevingsvergunning van 15 mei 2013 de nieuwbouw en vestiging van Aldi aan de Palmbrugweg is en niet het vertrek van Aldi uit het centrum van Echt. De door C&A en anderen gevreesde leegstand als gevolg van het vertrek van de Aldi uit het centrum is geen direct noodzakelijk gevolg van de omgevingsvergunning, zodat de voorzieningenrechter terecht tot het oordeel is gekomen dat hieraan geen rechtstreeks bij de omgevingsvergunning betrokken belang kan worden ontleend. De afstand tussen de desbetreffende woningen en winkelpanden van C&A en anderen van 400-500 m is, wat daar verder van zij, voorts te groot om enkel daaraan een rechtstreeks bij de omgevingsvergunning betrokken belang te ontleen.

Noot van de redacteur (RBo)

In deze uitspraak heeft de Afdeling Via Vastgoed terecht als belanghebbende aangemerkt. Uit de uitspraak blijkt dat Via Vastgoed haar ontvankelijkheid zoekt in haar positie als concurrent van Aldi Vastgoed. De ontvankelijkheid van Via Vastgoed is echter aanzienlijk eenvoudiger aan te tonen dan Via Vastgoed, en kennelijk de voorzieningenrechter, doen vermoeden. Op basis van het afstandcriterium is Via Vastgoed immers al belanghebbend. In de hoedanigheid van ‘omwonende’ heeft Via Vastgoed bovendien in het kader van het relativiteitsvereiste nog een voordeel boven het zijn van belanghebbende in hoedanigheid van concurrent. Veel normen – bijvoorbeeld ter voorkoming van overlast – strekken tot bescherming van overlast door omwonenden en niet tot bescherming van concurrentiebelangen. De vraag of Via Vastgoed als winkeleigenaar ook als concurrent dient te worden aangemerkt is door de voorzieningenrechter waarschijnlijk ontkennend beantwoord. Uit de rechtspraak volgt dat een dergelijk beroep overigens niet zonder meer kansloos is, ik verwijs bijvoorbeeld naar ABRvS 5 maart 2014, zaaknummer 201303469/1/R3 waarin der Afdeling overweegt: “In aanmerking genomen dat het plangebied en de percelen van de Neddex deel uitmaken van één bedrijventerrein en daar dezelfde vormen van perifere detailhandel zijn toegestaan richt Neddex zich als eigenaar en verhuurder van bedrijfspanden op hetzelfde verzorgingsgebied en marktsegment als de in het plangebied voorziene detailhandelsvestiging. De Afdeling acht niet uitgesloten dat Neddex in zoverre door het plan rechtstreeks in haar belangen wordt geraakt”, zie ook bijvoorbeeld ABRvS 17 oktober 2012, AB 2013, 24 wanneer de verhuurbaarheid in het geding is.