

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

ARREST

nr. S/2011/0076 van 12 juli 2011
in de zaak 1011/0661/SA/2/0584

In zake:

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Koen GEELEN
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Jan BOUCKAERT en Durkadin YILMAZ
kantoor houdende te 1000 Brussel, Loksumstraat 25
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 9 maart 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 18 oktober 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wijnegem van 29 juli 2010 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het aanleggen van een parkeerzone voor klanten, het uitbreiden van het bestaande restaurant, voor het renoveren van de gevel en het plaatsen van uithangborden op het terrein.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 juli 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Koen GEELEN die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Durkadin YILMAZ die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De nv [REDACTED] vraagt met een op 8 april 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 19 mei 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 18 mei 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wijnegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor:

- “- Aanleg terrein, parkeerzone voor cliënten*
- Uitbreiding bestaand handelsgebouw, restaurant*
- Gevelrenovatie en plaatsen van uithangborden”*

Volgens de verklarende nota wordt de carwash afgebroken voor het aanleggen van de parkeerzone.

De verzoekende partij huurt een gedeelte van het terrein met de carwash van de tussenkomende partij sinds 1 mei 2001. Deze huurovereenkomst zou van rechtswege eindigen op 11 januari 2012, maar de verzoekende partij heeft om huurhernieuwing gevraagd, dewelke echter door de

tussenkomen de partij werd geweigerd. Hieromtrent is een procedure hangende voor het Vredegerecht.

Met betrekking tot het betrokken perceel kan volgende voorgeschiedenis worden geschetst:

- Op 2 december 1993 wordt er een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een Quick-restaurant;
- Daarna wordt op 12 december 1996 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een self-carwash;
- Vervolgens wordt het uitbreiden van het restaurant voorwaardelijk vergund op 14 mei 1998. Deze vergunning is evenwel vervallen;
- Tot slot wordt op 8 november 2007 het verbreden van de bestaande inrit/uitrit met verdere overwelling van de gracht voorwaardelijk vergund.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen', gelegen in een gebied bestemd voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen met als overdruk een reservatie- of erfdienstbaarheidsgebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het Agentschap Wegen en Verkeer, district Antwerpen brengt op 17 juni 2010 een ongunstig advies uit dat luidt als volgt:

“ ...

Er wordt een ONGUNSTIG advies verleend gezien de geplande werken zich deels bevinden in de reservatiestrook voor eventuele aanleg van de A102 en de bijkomende spoorontsluiting voor de Antwerpse haven.

Volgens de bepalingen van artikel 4.3.8 § 2 van de Vlaamse Codes Ruimtelijke Ordening van 1/9/2009 kunnen in een reservatiestrook bouwwerken slechts toegelaten worden, wanneer de reservatiezone niet binnen de vijf jaar zal aangewend worden en mits de voorafgaandelijke neerlegging van een akte van afstand van meerwaarde.

Gezien momenteel de mogelijkheid onderzocht wordt voor de aanwending van deze reservatiezone voor de verbetering van de mobiliteit rond Antwerpen, dient de bouwaanvraag negatief geadviseerd te worden.

...”

De opdrachthoudende vereniging Pidpa brengt op 28 mei 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Petrochemical Pipeline Services brengt op 5 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit dat luidt als volgt:

“ ...

*We hebben de plannen bekeken en geven aangaande een **positief advies onder de voorwaarden** dat de voorbehouden zone behorende tot de gelegen leidingen vrij wordt gehouden van obstakels dat alle uithangborden eveneens buiten deze zones worden geplaatst en dat in deze zone geen wijzigingen van het maaiveld mogen geschieden en opgaande beplanting niet is toegestaan. Het betreft hier vooral de voorziene parkeerplaatsen en de daarbij behorende inrichting. Zonder toestemming zijn activiteiten in de voorbehouden zones niet toegestaan e.e.a. conform de wet van 12 april 1965. Ook*

verzoeken wij u om een volledig dossier te verkrijgen op de plantekeningen de posten en de leidingen volledig te laten intekenen ter verduidelijking en voor de veiligheid tijdens de uitvoering.

Ook dienen de algemene voorschriften en veiligheidsmaatregelen worden gerespecteerd.

...

Elia Noord brengt op 10 juni 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van Antwerpen brengt op 3 juni 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 17 juni 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wijnegem het volgende standpunt in:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats en de omgeving

Het perceel langs de [] kadastraal gekend, [] – is gelegen op het kruispunt []. Het perceel sluit in oostelijke richting aan (maakt onderdeel uit) op het bestaande bedrijventerrein ‘Den Hoek’.

Het terrein is bebouwd met een restaurant en een self-carwash.

Het naastliggende terrein ten westen van het eigendom waarvan de aanvraag voorligt is een groenzone (cfr. als groenzone ingekleurd op het gewestplan Antwerpen).

De ruimere omgeving bestaat voornamelijk uit industrieterreinen gelegen in de nabijheid van de hoofdwaterweg ‘Alberkanaal’ en de gewestwegen ‘Merksemsebaan – Houtlaan’. (zie gewestplan Antwerpen – K.B. 03.10.1979).

korte inhoud van de aanvraag

Het betreft de uitbreiding van het bestaande restaurant met:

- een duplex gebruikersruimte gelegen op gelijkvloers en 1^e verdieping;*
- een personeelsruimte + koele bergingen.*

Om de uitbreiding van het restaurant mogelijk te maken wordt de bestaande carwash afgebroken. De ontstane ruimte wordt aangelegd als parkeerterrein voor wagens en fietsen.

Een wadi wordt op het terrein voorzien (buffervoorziening hemelwater).

...

overeenstemming met de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften

- 1. overeenstemming project met bestemming ‘gebied bestemd voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen’ volgens het gewestplan Antwerpen – K.B. 03.10.1979**

Het restaurant wordt aanzien als een complementair bedrijf dat nuttig is/ten dienste kan staan voor de talrijke aanwezige industriële of ambachtelijke bedrijven in de onmiddellijke omgeving.

...

Het feit dat het restaurant als complementair werd aanzien blijkt ook uit de vermelde historiek van afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen.

Er kan dus – rekening houdende met het voorgaande – in alle redelijkheid worden geoordeeld dat voorliggende stedenbouwkundige aanvraag verenigbaar is met de bestemming ‘gebied bestemd voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen’ volgens het gewestplan Antwerpen – K.B. 03.10.1979.

...

Beoordeling van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening

1. inplanting – vormgeving – materiaalgebruik

Het betreft de uitbreiding van een bestaand restaurant. Gelet op de bestaande situatie wordt de inplanting van het nieuwbouwgedeelte als logisch ervaren. De uitbreiding aan de zuidzijde van het bestaande restaurant, laat tevens toe het perceel optimaal te benutten (cfr. parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, buffervoorzieningen voor hemelwater).

Naar vormgeving wordt er aangesloten op het bestaande (balkvormige volume). De duplex verbruikersruimte op gelijkvloers en 1^e verdieping maakt dat het nieuwbouwgedeelte een grotere hoogte krijgt als het bestaande en zodoende nauwer aansluit bij dat van zijn overbuur en aansluitend KMO-gebied.

Het 'stapelen' van de 'verbruikersruimte' leidt tot een compacter volume en dus minder grondinname. Dit maakt dat er nog voldoende ruimte overblijft op het terrein om de nodige parkeerplaatsen, buffervoorzieningen voor hemelwater en groenvoorzieningen te voorzien.

Bovendien zorgt het wegnemen van het bestaande ornamentaal piramidaal dak voor een meer hedendaagse sobere vormgeving.

Er wordt gebruik gemaakt van volgend materiaal- en kleurgebruik voor het bestaande en nieuwbouwgedeelte:

....

Er kan dus in alle redelijkheid worden geoordeeld dat naar inplanting en vormgeving & materiaalgebruik (integratie nieuwbouwvolume in het bestaande) voorliggend ontwerp de goede ruimtelijke ordening waarborgt.

2. ontsluiting – parkeerplaatsen

Aan de ontsluiting van het terrein wordt niets gewijzigd. De bestaande in- en uitrit - gelegen langs de ■■■■ – blijft ongewijzigd.

In totaal worden 37 parkeerplaatsen voorzien op het terrein. Volgens 'verklarende nota' (zie dossier) zal het restaurant maximaal 150 zitplaatsen kunnen voorzien. Dit betekent dat bij maximale betzetting er een tekort is aan parkeerplaatsen op het eigen terrein als iedereen met de auto zou komen en op hetzelfde ogenblik. Dit zal uiteraard niet het geval zijn. Het college van burgemeester en schepenen kan akkoord gaan met de 37 parkeerplaatsen die thans voorzien worden omwille van volgende redenen:

- een te veel aan parkeerplaatsen zou te weinig ruimte laten voor de andere voorzieningen op het terrein (groenvoorzieningen, voorzieningen voor opvang van hemelwater);
- zoals in de 'verklarende nota' staat te lezen bestaat het personeel hoofdzakelijk uit studenten die als alternatief ook met de bus, motorfiets of fiets kunnen komen. Dit geldt ook voor de bezoekers die volgens de 'verklarende nota' tot 70% uit jongeren bestaat;
- het betreft hier een complementair bedrijf, gevestigd in de onmiddellijke nabijheid van industrieterreinen. Dit betekent dat werknemers van deze omliggende bedrijventerreinen makkelijk te voet of per fiets naar dit restaurant kunnen komen;
- het bezoeken van een restaurant als deze gebeurt vaak in familie- en/of vriendenkring (cfr. men zit niet alleen in de auto);
- het terrein kan eventueel nog plaats bieden aan een beperkt aantal bijkomende parkeerplaatsen in de aanwezige groenzones. Dit kan alleen indien het absoluut noodzakelijk is, rekening houdende met onder meer de aanwezige pijpleidingen op het terrein.

Er kan dus in alle redelijkheid worden geoordeeld dat naar ontsluiting en aantal parkeerplaatsen toe er naar een evenwicht is gezocht, zodat de goede ruimtelijke ordening van het geheel worde gewaarborgd.

3. groenvoorzieningen – uithangborden

...

4. conclusie

Er kan in alle redelijkheid – rekening houdende met het voorgaande – worden geoordeeld dat voorliggend ontwerp de goede ruimtelijke ordening waarborgt.

De ligging van het restaurant maakt dat - zoals dat in het verleden ook al het geval was (zie historiek vergunningen) – deze bestemming complementair is met de bestemming ‘industriegebied’.

Het dossier is volledig.

uiteindelijk advies met eventuele lasten en/of voorwaarden

GUNSTIG onder de volgende voorwaarden:

- *de nieuw aan te leggen parking wordt aangelegd met waterdoorlatende klinkers, deels grasdals. Om van een optimale infiltratie van hemelwater te kunnen spreken worden deze aangelegd op een waterdoorlatende fundering;*
- *op de hemelwaterput wordt een operationele pompinstallatie aangesloten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maakt*

...

- *een bewijs wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen dat na uitvoering van de werkzaamheden het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor spoelen van 4 toiletten, twee urinoirs en in functie van 1 dienstkraan (ondertekende verklaring met plan leidingcircuit);*
- *de aanleg van het rioleringsstelsel met toebehoren (septische put, regenwaterput, wadi, ...) moet de goedkeuring wegdragen van Pidpa-Hidrorio. Tevens moet de aanleg ervan – net als de aansluiting van het gescheiden stelsel op de openbare riolering – onder nauw toezicht en goedkeuring gebeuren van Pidpa-Hidrorio;*

....

- *de aan te planten inheemse bomen en heester op voldoende afstand van de aanwezige pijpleidingen en/of hoogspanningsleiding inplanten. Bij twijfel moet hiervoor op voorhand contact opgenomen worden met enerzijds Petrochemical Pipeline Services B.V. (cfr. pijpleiding), anderzijds Elia Noord (hoogspanningslijn). De aanplant van groenvoorzieningen moet onmiddellijk gebeuren na voltooiing van de werkzaamheden van het restaurant (voltooiing = winddicht zijn van het gebouw) tijdens het eerstvolgend plantseizoen. Het aangelegde groenscherm met zijn voorzieningen (o.a. wadi) moet als dusdanig worden onderhouden zodat het ook naar de toekomst toe zijn functie van aangename groene buffer kan blijven behouden.*
- *rekening te houden met het feit dat de stedenbouwkundige vergunning van ambtswege wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief werd verleend of de melding hiervan niet is gebeurd.*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 19 juli 2010 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“...

De aanvraag handelt over de aanleg van een parking en het uitbreiden van een bestaand gebouw en het renoveren van de gevel en het plaatsen van een uithangbord.

Het goed ligt in het gewestplan Antwerpen. (Koninklijk besluit van 3 oktober 1979).

*De gebieden bestemd voor **ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen** zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard (artikel 8 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).*

*De **reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden** zijn die gebieden waar perken kunnen worden gesteld aan de handelingen en werken, teneinde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden.*

...

Aangezien de aanvraag niet complementair is aan deze zones dient de aanvraag als een zonevreemde beschouwd te worden.

Bijgevolg dient deze te voldoen aan de voorwaarde die gesteld worden in 4.4.16 en 4.4.19:

...

Er kan gesteld worden dat de aanvraag in strijd is met het gewestplan en niet voldoet aan art. 4.4.16 en 4.4.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

*Bijgevolg dient er een **ongunstig advies** verleend te worden voor de aangevraagde werken.*

..."

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wijnegem weigert op 29 juli 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij met verwijzing naar het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 27 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 20 september 2010 een ongunstig advies uit.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

" ...

3 Omschrijving en historiek van de aanvraag:

De aanvraag betreft de uitbreiding van het bestaande drive-in restaurant met:

- duplex verbruikersruimte op gelijkvloers en 1^{ste} verdieping (max. 150 zitplaatsen);*
- een personeelsruimte;*
- sanitair;*
- koele bergingen.*

Daartoe wordt de bestaande carwash afgebroken en de vrijgekomen ruimte aangelegd als parking. Er wordt tevens een wadi (buffervoorziening) op het terrein voorzien. Tot slot worden de gevel gerenoveerd en uithangborden geplaatst.

De aanvraag is gelegen in het bedrijventerrein 'Den Hoek'. De ruimere omgeving bestaat voornamelijk uit industrieterreinen in de nabijheid van het Albertkanaal en de gewestwegen Merksemsebaan-Houtlaan.

...

9. Beoordeling

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij K.B. van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in KMO-gebied, reservatie- en erfdiensbaarheidsgebied en industriegebied.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag betreft de uitbreiding van een bestaand en vergund Quick-restaurant. De oprichting van het restaurant werd vergund in 1993, de uitbreiding in 1998. Beide vergunningen werden verleend op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar die stelde dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan.

In deze vergunningen werd steeds geoordeeld dat het restaurant wordt aanzien als een complementair bedrijf ten dienste van de aanwezige industriële en ambachtelijke bedrijven in de omgeving. KMO-gebieden zijn immers een aanvullende aanduiding van industriegebieden waarin tevens complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven worden toegelaten. Op basis van de vergunningstoestand en het rechtszekerheidsbeginsel wordt met voorliggend ontwerp ook redelijkerwijze van uitgegaan dat het een complementair dienstverlenend bedrijf betreft.

Bovendien bestaat de mogelijkheid tot zogenaamde clichering voorzien in art. 4.4.9 VCRO, waarin gesteld wordt dat het aangevraagde vergund kan worden op grond van de voor de categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' bepaalde standaardtypebepalingen, vermeld in de bijlage van het uitvoeringsbesluit dd. 11 april 2008. Een bedrijfsrestaurant valt hieronder.

Voor wat betreft de ligging in de reservatiestrook voor eventuele aanleg van de A102 en de bijkomende spooraansluiting voor de Antwerpse haven. Een stedenbouwkundige vergunning kan niet worden verleend voor het bouwen van een constructie in een reservatiestrook overeenkomstig art. 4.3.8 § 2 VCRO. Uit het ongunstig advies van de bevoegde instantie, in casu het Agentschap voor Wegen en Verkeer, blijkt dat momenteel de mogelijkheid onderzocht wordt tot aanwending van deze reservatiestrook voor de verbetering van de mobiliteit rond Antwerpen.

Een stedenbouwkundige vergunning wordt eveneens geweigerd wanneer niet is voldaan aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regelen betreffende de toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen overeenkomstig art; 4.3.7 VCRO.

De uitbreiding betreft in feite het omvormen van een drive-in restaurant tot een restaurant met eetgelegenheid en sanitair voor bezoekers. Vermits het sanitair blok op zich niet voldoet aan de normen inzake toegankelijkheid, de toegangsweg onvoldoende breed is, geen toegankelijke parking voorzien wordt en de toegankelijkheid in het algemeen ongunstig wordt geëvalueerd (cfr. ongunstig advies van het Centrum voor Toegankelijkheid), kan de aanvraag voor een publiek toegankelijke horecagelegenheid niet gunstig worden beoordeeld en dient de vergunning geweigerd te worden. De plannen dienen gewijzigd te worden. Vermits de aanvraag tot uitbreiding precies deze zaken inhoudt, betreft het een essentiële wijziging van de bouwplannen.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De uitbreiding sluit aan op het bestaande dakvolume. De grotere hoogte van het nieuwe volume met duplex sluit aan bij de bestaande bebouwing in het KMO-gebied. Het hoger bouwen leidt tot een compact volume en optimaal ruimtegebruik. Op het terrein blijft nog voldoende ruimte over voor parking, buffervoorzieningen voor hemelwater en groenvoorzieningen. Bovendien zorgt het nieuwe dak ter vervanging van het bestaande piramidaal dak voor een meer sobere vormgeving. Naar vormgeving en materiaalgebruik brengt voorliggend ontwerp de goede ruimtelijke ordening niet in gedrang.

De ontsluiting van het terrein blijft ongewijzigd. De bestaande carwash wordt afgebroken ten behoeve van een parking met 37 parkeerplaatsen. Dit lijkt ontoereikend voor een restaurant met max. 150 zitplaatsen. Nochtans zullen deze niet allemaal tegelijkertijd en met de auto naar het restaurant komen. Gezien het merendeel van de bezoekers of de jongeren, of personeel van de omgevende bedrijven betreft, zullen deze voornamelijk per fiets of te voet hier naartoe komen. Indien toch per auto, zullen meerdere personen per auto naar het restaurant komen. Het gemeentebestuur geeft tevens de voorkeur aan groene en andere voorzieningen op het terrein ipv. enkel parkeerplaatsen. Dit standpunt kan bijgetreden worden.

De groenvoorzieningen in combinatie met de infiltratievoorzieningen (wadi) zorgen voor een verbeterde inbedding van het restaurant met parking. Er worden geen bomen gerooid en bijkomend heesters en 2 hoogstammige bomen aangeplant. Het gemeentebestuur legt als voorwaarde op dat deze aangeplant dienen te worden conform de adviezen van Elia (hoogspanningslijn) en Petrochemical Pipeline Services (pijpleidingen), in het eerstvolgende plantseizoen na voltooiing van de werken en ook onderhouden moet worden.

De uithangborden worden aangebracht tegen het restaurantgebouw en zijn in relatie en in verhouding tot de bebouwing.

Algemene conclusie

De aanvraag is niet in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, conform het voorwaardelijk gunstig preadvies van het college van burgemeester en schepenen.

...

Op 21 oktober 2010 brengt het Centrum voor Toegankelijkheid een voorwaardelijk gunstig advies uit nadat de tussenkommende partij de plannen heeft aangepast.

De verwerende partij besluit dan in vergadering van 21 oktober 2010 om een uitspraak over het administratief beroep van de tussenkommende partij te verdagen en aan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een aanvullend verslag te vragen.

In zijn aanvullend verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep voorwaardelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen overeenkomstig de in beroep aangepaste plannen met de volgende motivering:

“ ...

In zitting van 21 oktober 2010 behandelde uw college onderhavig bouwberoep dat het uitbreiden van een bestaand ■■■■, de gevelrenovatie en het plaatsen van uithangborden als voorwerp had.

Uw college verdaagde het beroep voor aanvullend verslag omdat door de gemeente een eerder voorwaardelijk gunstig advies (mits afstand van meerwaarde) van AWW overgemaakt.

Per mail heeft het agentschap voor Wegen en Verkeer laten weten dat een gunstig advies kan gegeven worden nadat er voorafgaandelijk een akte van afstand van meerwaarde wordt onderschreven door de bouwheer.

Een ondertekende eenzijdige verbintenis tot afstand van meerwaarde vanwege Quick Restaurants werd op 19 oktober 2010 bijgebracht.

Ondertussen werden naar aanleiding van het eerder op 20 september 2010 uitgebrachte ongunstige advies van het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen de plannen ook aangepast zodat het Centrum voor Toegankelijkheid op 21 oktober 2010 voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht, zoals aanwezig in bijlage. Deze voorwaarden dienen dan ook strikt nageleefd te worden.

Voorgesteld wordt om het beroep van ■■■■ voorwaardelijk in te willigen en vergunning te verlenen overeenkomstig de in beroep aangepaste plannen, mits naleving van het voorwaardelijk gunstig advies van het Centrum voor Toegankelijkheid dd. 21 oktober 2010 en onder de volgende voorwaarden van het preadvies van het college van burgemeester en schepenen van Wijnegem dd. 17 juni 2010:

...

Er wordt geoordeeld – rekening houdend met de historiek – dat het ontwerp de goede ruimtelijke ordening waarborgt. De ligging van het restaurant maakt dat – zoals in het verleden het geval was – deze bestemming complementair is met de bestemming industriegebied.

...”

Na de partijen te hebben gehoord op 18 oktober 2010, beslist de verwerende partij op 9 december 2010 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in KMO-gebied, reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied en industriegebied.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag betreft de uitbreiding van een bestaand en vergund ■■■■. De oprichting van het restaurant werd vergund in 1993, de uitbreiding in 1998. Beide vergunningen werden verleend op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar die stelde dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan.

In deze vergunningen werd steeds geoordeeld dat het restaurant wordt aanzien als een complementair bedrijf ten dienste van de aanwezige industriële en ambachtelijke bedrijven in de omgeving. KMO-gebieden zijn immers een aanvullende aanduiding van de industriegebieden waarin tevens complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven worden toegelaten. Op basis van de vergunningstoestand en het rechtszekerheidsbeginsel wordt met voorliggend ontwerp ook redelijkerwijze van uitgegaan dat het een complementair dienstverlenend bedrijf betreft.

Bovendien bestaat de mogelijkheid tot clichering voorzien in art. 4.4.9 VCRO, waarin gesteld wordt dat het aangevraagde kan vergund worden op grond van de voor de categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' bepaalde standaardtypebepalingen, vermeld in de bijlage van het uitvoeringsbesluit dd. 11 april 2008. Een bedrijfsrestaurant valt hieronder.

Voor wat betreft de ligging in reservatiestrook wordt verwezen naar het advies van de hiervoor bevoegde adviesinstantie. (zie verder).

De aanvraag is deels gelegen in de reservatiestrook voor eventuele aanleg van de A102 en de bijkomende spooraansluiting voor de Antwerpse haven. Een stedenbouwkundige vergunning kan hier volgens het advies van het Agentschap van Wegen en Verkeer (cfr. e-mail van 28 juni 2010) worden verleend voor het bouwen van een constructie in een reservatiestrook, indien voorafgaandelijk een akte van afstand van meerwaarde wordt onderschreven door de bouwheer. Dit dient dan ook als voorwaard opgelegd te worden.

De adviezen van de brandweer, het Centrum voor Toegankelijkheid, Petrochemical Pipeline Services ivm. de pijpleiding en Elia Noord ivm. de hoogspanningslijn dienen strikt te worden nageleefd.

De aanvraag dient getoetst aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De uitbreiding sluit aan op het bestaande balkvolume. De grotere hoogte van het nieuwe volume met duplex sluit aan bij de bestaande bebouwing in het KMO-gebied. Het hoger bouwen leidt tot een compact volume en optimaal ruimtegebruik. Op het terrein blijft nog voldoende ruimte over voor parking, buffervoorzieningen voor hemelwater en groenvoorzieningen. Bovendien zorgt het nieuwe dak ter vervanging van het bestaande piramidaal dak voor een meer sobere vormgeving. Naar vormgeving en materiaalgebruik brengt voorliggende ontwerp de goede ruimtelijke ordening niet in gedrang.

De ontsluiting van het terrein blijft ongewijzigd. De bestaande carwash wordt afgebroken ten behoeve van een parking met 37 parkeerplaatsen. Dit lijkt ontoereikend voor een restaurant met max. 150 zitplaatsen. Nochtans zullen deze niet allemaal tegelijkertijd en met de auto naar het restaurant komen. Gezien het merendeel van de bezoekers of jongeren, of personeel van de omgevende bedrijven betreft, zullen deze voornamelijk per fiets of te voet hier naartoe komen.

Indien toch per auto, zullen meerdere personen per auto naar het restaurant komen. Het gemeentebestuur geeft tevens de voorkeur aan groene en andere voorzieningen op het terrein ipv. enkel parkeerplaatsen. Dit standpunt kan bijgetreden worden.

De groenvoorzieningen in combinatie met de infiltratievoorzieningen (wadi) zorgen voor een verbeterde inbedding van het restaurant met parking. Er worden geen bomen gerooid en bijkomend heesters en 2 hoogstammige bomen aangeplant. Het gemeentebestuur legt als voorwaarde op dat deze aangeplant dienen te worden conform de adviezen van Elia

(hoogspanningslijn) en Petrochemical Pipeline Services (pijpleidingen), in het eerstvolgende plantseizoen na voltooiing van de werken en ook onderhouden moet worden.

De uithangborden worden aangebracht tegen het restaurantgebouw en zijn in relatie en in verhouding tot de bebouwing

...

Algemene conclusie

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen op voorwaarde dat de adviezen van de brandweer, het Centrum voor Toegankelijkheid, Petrochemical Pipeline Services, Elia Noord en Pidpa-HidroRio strikt worden gevolgd.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, conform het voorwaardelijk gunstig preadvies van het college van burgemeester en schepenen.

...”

De stedenbouwkundige vergunning is door de verwerende partij verleend onder de volgende voorwaarden:

- de parking moet worden aangelegd met waterdoorlatende klinkers, deels grasdals, op een waterdoorlatende fundering voor een optimale infiltratie van het hemelwater;
- op de hemelwaterput moet een pompinstallatie worden aangesloten die het gebruik van opgevangen hemelwater mogelijk maakt;
- de aanleg van het rioleringsstelsel met toebehoren en de aansluiting van het gescheiden stelsel op de openbare riolering moet gebeuren onder nauw toezicht en met de goedkeuring van Pidpa-HidroRio;
- het advies van Pidpa-HidroRio van 28 mei 2010 moet strikt worden opgevolgd;
- het advies van de brandweer van 3 juni 2010 moet strikt worden opgevolgd;
- het advies van Elia Noord van 10 juni 2010 moet strikt worden opgevolgd;
- het advies van Petrochemical Pipeline Services van 5 juli 2010 moet strikt worden opgevolgd;
- het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer moet strikt worden opgevolgd; een akte van afstand van meerwaarde, onderschreven door de bouwheer, moet worden verleden voor een notaris alvorens de vergunde werken kunnen worden uitgevoerd;
- het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid van 21 oktober 2010 moet strikt worden opgevolgd;
- de aan te planten inheemse bomen en heesters moeten op voldoende afstand van de aanwezige pijpleidingen en hoogspanningsleiding staan en de aanplant moet onmiddellijk gebeuren tijdens het eerstvolgend plantseizoen en het aangelegde groenscherm met zijn voorzieningen (wadi) moet zo worden onderhouden dat het zijn functie van groene buffer blijft behouden;
- de stedenbouwkundige vergunning wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend of gemeld.

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad stelt vast dat voor de berekening van de termijn waarbinnen beroep bij de Raad kan worden ingesteld toepassing moet worden gemaakt van artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO nu de verzoekende partij geen van de personen is waaraan de verwerende partij overeenkomstig artikel 4.7.23, §3, eerste lid VCRO de bestreden beslissing moest betekenen.

Het administratief dossier bevat evenwel geen attest van aanplakking zodat de Raad niet kan onderzoeken of het beroep bij de Raad tijdig is.

Het administratief dossier bevat enkel de aangetekende brief van 21 januari 2011 waarmee de verwerende partij de bestreden beslissing aan de tussenkomende partij heeft betekend en waardoor in principe ingevolge artikel 4.7.23 § 4 VCRO de termijn van 10 dagen begint te lopen waarover de tussenkomende partij beschikt om tot aanplakking over te gaan.

De Raad verzoekt de tussenkomende partij om binnen de veertien dagen na betekening van dit arrest het attest van aanplakking voor te leggen en een kopie daarvan aan de verzoekende partij en aan de verwerende partij te bezorgen.

De tijdigheid raakt als ontvankelijkheidsvoorwaarde de openbare orde. Partijen hebben in de procedure ten gronde de mogelijkheid hieromtrent verder standpunt in te nemen.

Nu uit het verder verloop van de schorsingsprocedure blijkt dat niet aangedrongen wordt op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, dringt een onderzoek van en een uitspraak over deze ontvankelijkheidsvoorwaarde zich hier nu niet op.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de verzoekende partij

De Raad stelt terzake vast dat de bijgebrachte beslissing om in rechte te treden ondertekend is door de gedelegeerde bestuurder van de verzoekende partij.

Deze gedelegeerde bestuurder neemt het dagelijks bestuur van de verzoekende partij waar.

Het instellen van een schorsings- en vernietigingsberoep bij de Raad kan echter niet worden beschouwd als een daad van dagelijks bestuur. De beslissing om bij de Raad in rechte te treden hoort, rekening houdende met artikel 522, §2 van het Wetboek van Vennootschappen, toe aan de Raad van Bestuur.

De Raad verzoekt de verzoekende partij om binnen de dertig dagen na de betekening van dit arrest het stuk bij te brengen waaruit blijkt dat de gedelegeerde bestuurder in casu wel over de bevoegdheid beschikte om te beslissen om in rechte te treden bij de Raad. De Raad vraagt dit stuk eveneens te bezorgen aan de verwerende en aan de tussenkomende partij.

Nu uit het verdere verloop van de schorsingsprocedure blijkt dat niet aangedrongen wordt op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, dringt een onderzoek van en een uitspraak over deze ontvankelijkheidsvoorwaarde zich hier nu niet op.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij put haar belang uit het feit dat de carwash, die zij huurt van de tussenkomende partij, zal worden afgebroken bij uitvoering van de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij werpt een exceptie op inzake het belang van de verzoekende partij. De tussenkomende partij meent dat de verzoekende partij niet over een belang beschikt nu de huurovereenkomst van de verzoekende partij voor de carwash zal eindigen op 11 januari 2012 en een verlenging van de handelshuurovereenkomst werd geweigerd door de tussenkomende partij op basis van een geldige reden. De tussenkomende partij wijst er op dat de weigering van de huurhernieuwing definitief is en de verzoekende partij het terrein sowieso zal moeten verlaten. Het nadeel dat de verzoekende partij meent te lijden vloeit volgens de tussenkomende partij dan ook niet voort uit de bestreden beslissing doch wel uit de weigering van de huurhernieuwing.

De verzoekende partij repliceert hierop door te stellen dat de weigering van de huurhernieuwing wordt betwist en dat desbetreffend een procedure hangende is bij de Vrederechter.

Beoordeling door de Raad

Nu uit het verdere verloop van de schorsingsprocedure blijkt dat niet aangedrongen wordt op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, dringt een onderzoek van en een uitspraak over deze ontvankelijkheidsvoorwaarde zich hier nu niet op.

De Raad verzoekt de partijen de Raad op de hoogte te brengen zodra het Vredegerecht een vonnis velt inzake de betwiste huurhernieuwing.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

Ter openbare terechtzitting van 5 juli 2011 verklaart de raadsman van de tussenkomende partij, zijnde de houder van de bestreden vergunningsbeslissing, dat zij geen aanvang zal nemen met de uitvoering van de werken tot wanneer de Raad zich ten gronde heeft uitgesproken over het voorliggende beroep.

De raadsman van de verzoekende partij bevestigt ter openbare terechtzitting van 5 juli 2011 dat zijn cliënt in dat geval niet aandringt op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Een schorsing van de tenuitvoerlegging kan enkel bevolen worden indien die schorsing op de een of andere manier voor de verzoekende partij nog een nuttig effect kan hebben.

Nu de tussenkomende partij, zijnde de begunstigde van de bestreden beslissing, zich ertoe verbindt de bestreden beslissing niet uit te voeren en dit tot aan de uitspraak omtrent de vordering tot vernietiging, heeft de gevorderde schorsing op dit moment voor de verzoekende partij geen nut meer aangezien de bestreden beslissing in die periode haar geen nadeel kan berokkenen.

Het komt de Raad voor dat in deze omstandigheden de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald dient te worden uitgesteld.

Mocht blijken dat de tussenkomende partij zich niet houdt aan haar belofte en alsnog tot uitvoering van de bestreden beslissing zou overgaan, kan de Raad door de verzoekende partij op gelijk welk ogenblik opnieuw gevat worden.

VII. AMBTSHALVE MIDDEL

A. Vooraf

De omstandigheid dat de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald wordt uitgesteld, staat er niet aan in de weg dat de Raad, teneinde de tegensprekelijkheid van het debat te garanderen, de partijen reeds in de huidige stand van het geding, om redenen van proceseconomie en in afwachting van de fixatie van de zitting waarop het beroep tot vernietiging zal behandeld worden, de mogelijkheid biedt te antwoorden op het hierna geformuleerde ambtshalve middel dat de Raad, gelet op artikel 4.8.3, §2 VCRO en onverminderd de eventuele gegrondheid van het door de verzoekende partij ingeroepen enig middel, ten aanzien van de bestreden beslissing in overweging neemt. In zoverre aan de tussenkomende partij toelating werd verleend om in de debatten betreffende de vordering tot vernietiging tussen te komen, is de Raad van oordeel dat aan de tussenkomende partij eveneens de mogelijkheid moet worden geboden om te antwoorden op het hierna geformuleerde ambtshalve middel.

B. Schending van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° en 2° VCRO bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, dan wel onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, of indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingsgronden. Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zoals dit gold op het ogenblik dat de bestreden beslissing werd genomen, voegt hieraan nog het volgende toe:

“... ”

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

“... ”

Uit het door de verwerende partij neergelegde administratieve dossier, maar eveneens uit de bestreden beslissing zelf, blijkt ontegensprekelijk dat er in graad van administratief beroep, en meer specifiek na het ongunstig advies van het Centrum voor Toegankelijkheid van 20 september 2010, gewijzigde plannen werden bijgebracht. Het is op grond van deze plannen dat de verwerende partij een uitspraak heeft gedaan over het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wijnegem van 29 juli 2010.

De Raad roept ambtshalve de schending van artikel 4.3.1, §1 VCRO in nu de wijzigingen aan de plannen betrekking lijken te hebben op essentiële elementen van de plannen (sanitair blok, toegangsweg, toegankelijke parking en toegankelijkheid in het algemeen). De Raad merkt op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terzake een negatief advies had verstrekt.

De Raad verzoekt de partijen hieromtrent standpunt in te nemen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.
2. De tussenkomende partij wordt verzocht om binnen de **veertien dagen** na de betekening van het huidige arrest de Raad in het bezit te stellen van het attest van aanplakking van de bestreden beslissing en een kopie daarvan aan de verzoekende partij en aan de verwerende partij te bezorgen.
3. De verzoekende partij wordt verzocht om binnen de **dertig dagen** na de betekening van het huidige arrest de Raad, de verwerende partij en de tussenkomende partij in het bezit te stellen van een stuk waaruit blijkt dat, in weerwil van artikel 522 §2 van het Wetboek van Vennootschappen, de gedelegeerde bestuurder van de vennootschap over de bevoegdheid beschikte om te beslissen om in rechte te treden bij de Raad.
4. De Raad verzoekt de partijen om met een aanvullende nota en binnen een termijn van **dertig dagen**, te rekenen vanaf de betekening van huidige arrest, te antwoorden op het in onderdeel VII.B geformuleerde ambtshalve middel.
5. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 juli 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS