

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 mei 2017 met nummer RvVb/A/1617/0870
in de zaak met rolnummer 1415/0127/A/9/0219

Verzoekende partij de nv **ISIS**

vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Erika
RENTMEESTERS
met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten
57

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 november 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 september 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwijndrecht van 6 mei 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een self-carwash en stofzuigereilanden op de percelen gelegen te Krijgsbaan ZN, gedeeltelijk gelegen op het grondgebied van de gemeente Beveren en gedeeltelijk gelegen op het grondgebied van de gemeente Zwijndrecht, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 1396P en 1396N.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 oktober 2016.

Advocaat Roy VAN DER CRUYSSSEN die *loco* advocaat Wim DE CUYPER voor de verzoekende partij verschijnt, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 12 februari 2014 bij zowel bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwijndrecht als bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een self-carwash met bijhorende stofzuigereilanden op de percelen gelegen te Krijgsbaan ZN, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 1396P en 1396N.

De percelen liggen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen', definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 19 juni 2009. Ze liggen meer bepaald binnen het deelplan 'gemengd regionaal bedrijventerrein Schaarbeek – Hogen Akkerhoek'.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwijndrecht weigert, voor het gedeelte van de aanvraag op haar grondgebied, op 6 mei 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren verleent, voor het gedeelte van de aanvraag op haar grondgebied, op 26 mei 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwijndrecht tekent de verzoekende partij op 11 juni 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 21 augustus 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 26 augustus 2014 brengt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 3 september 2014 een aanvullend verslag uit dat het oorspronkelijk ongunstig advies handhaaft.

Op 11 september 2014 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij te weigeren. De verwerende partij motiveert:

“ ...

Volgens het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen' situeert de aanvraag zich in de zone 'Gemengd regionaal bedrijventerrein Schaarbeek – Hogen Akkerhoek'.

(...)

Volgens artikel 5A.1.1 is het bedrijventerrein bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

(...)

De volgende activiteiten zijn volgens datzelfde artikel niet toegelaten:

(...)

Een carwash valt niet onder de toegelaten hoofdactiviteiten, noch onder de uitgesloten activiteiten.

Een carwash kan niet beschouwd worden als "kleinhandel" omdat er geen sprake is van het verhandelen of leveren van fysieke goederen aan de consument.

Artikel 5A.1.3 stelt dat gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het regionaal bedrijventerrein, zijn toegelaten.

De voorzieningen op zich worden niet opgesomd, het artikel is met andere woorden niet limitatief. In alle redelijkheid kan worden gesteld dat het type gemeenschappelijke of complementaire voorziening afhangt van de aard van het betreffende regionaal bedrijventerrein. De term 'inherent' wijst er bovendien op dat de voorziening onafscheidelijk of noodzakelijk verbonden moet zijn met het functioneren van het betreffende regionaal bedrijventerrein. Dit is echter niet het geval, zoals hieronder zal worden toegelicht.

De beoogde self-carwash richt zich volledig op dienstverlening aan personenauto's en kleine bestelwagens. Door de kleine afmetingen van de wasboxen (3,4m hoog, 5m breed en 6m diep) en de beperkte manoeuvreer-, circulatie- en draaicirkelruimte in rond de carwash is de installatie immers niet geschikt voor grote bestelwagens en vrachtwagens.

Allereerst betekent dit dat grote bestelwagens en vrachtwagens worden uitgesloten van het gebruik van de carwash, terwijl dergelijke voertuigen net inherent verbonden zijn aan het functioneren van het bedrijventerrein. Het betreft immers een gemengd regionaal bedrijventerrein, waar momenteel hoofdzakelijk grootschalige bedrijven gevestigd zijn, die voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten gebruik maken van grote bestelwagens en vrachtwagens. Het betreft met andere woorden een bedrijventerrein, waarvan het aantal grote bestelwagens en vrachtwagens ten opzichte van het totale bedrijfswagenpark als ruim moet worden beschouwd. De in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 28 augustus bijgevoegde foto's illustreren dit.

Dit is ook de reden waarom het bestaande tankstation destijds in aanmerking kwam voor een vergunning. Het tankstation omvat 6 pompen, waarvan 4 voor vrachtwagens en slechts 2 voor personenwagens en bestelwagens. De deputatie oordeelde toen dat het vrachtwagentankstation een complementaire functie is die aansluit bij het bedrijventerrein, net omdat het hoofdzakelijk vrachtwagens bedient.

Vervolgens zal de self-carwash - particulier en voor iedereen toegankelijk ongelimiteerd gebruikt worden door particuliere personenwagens en bestelwagens, die niet verbonden zijn aan het functioneren van het bedrijventerrein. Het doelpubliek van de carwash reikt met andere woorden beduidend verder dan het bedrijfswagenpark van het bedrijventerrein. Dit blijkt ook uit het beroepsschrift. Door te stellen dat de carwash "in belangrijke mate zal worden aangewend voor het reinigen van bedrijfsvoertuigen (zowel personenwagens als bestelwagens)" en "(groten)deels zal aangewend worden voor het reinigen van bedrijfswagens en bestelwagens" wordt aangegeven dat de carwash een ruimere afzetmarkt zal bedienen.

Uit onderstaande vergunningshistoriek blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van Zwijndrecht zowel de aanvraag voor het bouwen van het tankstation als de aanvraag voor het bouwen van de zelf-carwash heeft geweigerd. Het college van burgemeester en schepenen van Beveren daarentegen heeft beide aanvragen steeds gunstig beoordeeld en een (voorwaardelijke) vergunning verleend.

(...)

Op 1 september 2014 heeft de dienst stedenbouw van de gemeente Beveren een kopie bezorgd van de stedenbouwkundige vergunning d.d. 26 mei 2014. De beoordeling door het college van burgemeester en schepenen van Beveren luidt (...) als volgt:

(...)

Het feit dat het hier zou gaan om een "restperceel" of een "ingesloten restzone", hoeft niet te betekenen dat het perceel in aanmerking komt voor een aangepaste bestemming en

dat een functie die "niet enkel ten behoeve van het regionaal bedrijventerrein zal functioneren" kan worden verantwoord.

Integendeel, door aan te geven dat de gebruikspieken van de tankfunctie en de self-carwash op andere ogenblikken van dag- en weekregime liggen, als de bedrijven errond, wordt benadrukt dat de self-carwash voornamelijk zal gebruikt worden buiten de gangbare uren van het bedrijventerrein om en met andere woorden niet verbonden is aan de bestaande bedrijven en het functioneren ervan.

In de replieknota d.d. 26 augustus 2014 naar aanleiding van de hoorzitting stelt beroeper dat "wanneer de carwash uitgerust is voor personenwagens van deze personeelsleden, is deze activiteit gericht op het verkeer van het bedrijventerrein". Ook dit argument kan niet weerhouden worden. Een carwash die is uitgerust voor personenwagens van personeelsleden kan beschouwd worden als een bijkomende dienstverlening maar is zeker niet inherent verbonden aan het functioneren van het bedrijventerrein.

Samengevat wordt geoordeeld de voorgestelde carwash niet hoofdzakelijk gericht is op de bestaande bedrijven op het regionaal bedrijventerrein. De aanvraag omvat een self-carwash, die enkel geschikt is voor personenwagens en bestelwagens en waarvan de afzetmarkt veel verder reikt dan het personeel en de bezoekers van het bedrijventerrein. Een dergelijke carwash is niet inherent aan het functioneren van het regionaal bedrijventerrein.

Artikel 5A.1.2 is niet van toepassing. Dit artikel regelt de werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor de realisatie van de bestemming, met andere woorden van de toegelaten hoofdactiviteiten en van de toegelaten voorzieningen. Het oprichten van een carwash valt hier niet onder.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig ingesteld is. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij ontleent een enig middel aan de schending van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel wordt als volgt uiteengezet:

“ ...

In casu wordt de vergunning voor de self-carwash geweigerd omdat het project volgens de Deputatie (daarin het standpunt van de gemeente Zwijndrecht bijtredend) strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het gemengd regionaal bedrijventerrein. De bestreden beslissing oordeelt als volgt :

(...)

Naar de mening van verzoekende partij oordeelt verwerende partij ten onrechte dat de self-carwash in casu strijdig is met de bestemmingsvoorschriften omdat deze activiteit niet beschouwd kan worden als een complementaire voorziening, inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein.

Volgens artikel 5A.1.1 is het bedrijventerrein bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

(...)

De volgende activiteiten zijn volgens datzelfde artikel niet toegelaten:

(...)

Waar het CBS van Zwijndrecht nog van oordeel was dat een self-carwash beschouwd moet worden als een kleinhandelsactiviteit, stelt verwerende partij terecht vast dat dit niet correct is : er is immers geen sprake van het verhandelen of leveren van fysieke goederen aan een consument.

Binnen het desbetreffend gemengd regionaal bedrijventerrein zijn eveneens toegelaten:

5A.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;*
- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;*
- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers.*

5A.1.3. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het regionaal bedrijventerrein, zijn toegelaten.

Volgens deze bepalingen zijn voorzieningen die complementair zijn aan de industriële bedrijven ook verenigbaar met het bestemmingsvoorschrift, naar analogie met de bestemmingsvoorschriften voor KMO-zones in het Inrichtingenbesluit van 28/12/1972. Het grote verschil met het Inrichtingenbesluit is evenwel dat de bestemmingsvoorschriften van het GRUP geen limitatieve opsomming van mogelijke complementaire dienstverlenende bedrijven bevat, hetgeen verweerster ook erkent.

Op dit punt oordeelt verwerende partij evenwel toch – zij het geheel ten onrechte – dat hier geen sprake zou zijn van een complementaire voorziening, omdat de exploitatie enkel voorzien is op personenwagens en kleine bestelwagens, terwijl het wagenpark van het bedrijventerrein hoofdzakelijk uit grote bestelwagens en vrachtwagens zou bestaan. Doordat deze niet bediend kunnen worden, staat naar de mening van verwerende partij vast dat de aanvrager zich vooral richt naar klanten van buiten het bedrijventerrein. Volgens verwerende partij moet het gaan om ‘voorzieningen die onafscheidelijk of noodzakelijk verbonden moeten zijn met het functioneren van het betreffende regionaal bedrijventerrein’ nu zij inherent moeten zijn aan het functioneren van het regionaal bedrijventerrein. Verweerster meent dat hiervan geen sprake is.

Reeds in een nota, neergelegd tijdens de hoorzitting, werd er door verzoekende partij op gewezen dat de argumenten van verwerende partij niet correct zijn. Verweerster heeft dit echter genegeerd. De motieven die verweerster weerhoudt om te besluiten dat de carwash enkel gericht is op personenwagens en kleine bestelwagens en dus niet op het wagenpark, gelinkt aan het bedrijventerrein, zijn feitelijk niet correct.

Wat de afmetingen van de carwash betreft, heeft verzoekende partij duidelijk aangegeven dat de installatie hoger en groter is dan een klassieke self-carwash en daardoor wél geschikt voor grotere types van bestelwagens. Een standaardcarwash is 2,70m hoog

terwijl in huidige aanvraag een hoogte van 3,40 m is voorzien. Uit nazicht van verschillende merken van bestelwagens blijkt dat geen enkele normale bestelwagen meer dan 3m hoog is. Zelfs grotere bestelwagens met laadbrug kunnen gebruik maken van de carwash. Enkel zwaardere vrachtwagens (gemiddeld 3,8 m hoog) kunnen niet bediend worden.

Uit verschillende elementen, die aan verwerende partij meegedeeld waren, blijkt daarenboven dat het merendeel van het verkeer van en naar het bedrijventerrein uit personenwagens en bestelwagens bestaat (die in de self-carwash bediend kunnen worden) en niet uit vrachtverkeer zoals verwerende partij verkeerdelijk voorhoudt. Het enige waarop verwerende partij zich baseert om uit te gaan van een 'ruim' gebruik van vrachtwagens, is de bewering dat er hoofdzakelijk grootschalige bedrijven op het bedrijventerrein gevestigd zijn, en 2 luchtfoto's die de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in haar advies weergaf.

Wat de aanwezigheid van grootschalige bedrijven betreft, moet vastgesteld worden dat verweerster zich beperkt tot een vage en algemene bewering, die op geen enkele wijze concreet gemaakt wordt : welke bedrijven aanwezig zijn, wat de aard van hun activiteiten is, waarom zij door verweerster als 'grootschalig' beschouwd worden en waaruit zij afleidt dat deze bedrijven dan voornamelijk gebruik maken van grote bestelwagens en/of vrachtwagens, blijkt niet uit het bestreden besluit. Wat de luchtfoto's betreft, is duidelijk dat verweerster misleid werd door haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar : de luchtfoto's hebben immers betrekking op slechts 2 deeltjes van het veel grotere bedrijventerrein, en zijn duidelijk genomen op een weekenddag : de foto's tonen immers veel parkeerplaatsen voor personenwagens aan, maar die zijn zo goed als allemaal leeg...

Andere luchtfoto's van hetzelfde bedrijventerrein, op een ander ogenblik genomen, geven een heel ander beeld. De foto's van de PSA (gehaald van googlemaps) worden vergeleken met de laatst beschikbare luchtfoto's van geopunt :

(...)

Het verschil tussen de luchtfoto's waar verweerster naar verwijst en de foto's van geopunt (die ook als stuk bijgevoegd worden), is groot. Het is duidelijk dat men, op basis van de luchtfoto's die door de PSA weergegeven werden, niet zonder meer kan stellen dat het vrachtverkeer het grootste deel van het wagenpark zou uitmaken.

Dat is ook niet meer dan evident : zelfs bedrijven die gebruik maken van vrachtwagens zorgen voor aanzienlijk verkeer afkomstig van personeel, bezoekers, leveranciers, klanten, ... Uiteraard komen die niet allemaal met een vrachtwagen ... De luchtfoto's van Geopunt bewijzen dit ook. Maar niet alleen de luchtfoto's tonen dit aan : verzoekende partij heeft zich geïnformeerd bij (nog maar) de helft van de bedrijven, binnen het regionaal bedrijventerrein gevestigd en moet vaststellen dat ruim 90 % van het verkeer van en naar het industriepark bestaat uit personenwagens en kleine bestelwagens. Dit is ook niet verwonderlijk nu er een heel aantal dienstverlenende bedrijven gevestigd is, dat nauwelijks of geen gebruik maakt van vrachtverkeer. Aan verwerende partij werd een overzicht bezorgd van het personeelsbestand van 15 bedrijven (ongeveer de helft van de site), op basis van de informatie die deze bedrijven zelf aan verzoekster bezorgden. Samen hebben deze firma's ongeveer 900 personeelsleden in dienst. Het totale aantal werknemers van alle bedrijven over het hele bedrijventerrein wordt zo geraamd op 1.300 à 1.500 werknemers. Wanneer de carwash dus uitgerust is voor personenwagens van deze personeelsleden, is deze activiteit gericht op het verkeer van het bedrijventerrein.

Maar wat meer is : de 15 bezochte bedrijven hebben bovendien allen schriftelijk bevestigd dat zij grote interesse hebben in het gebruik van de geplande carwash door hun bedrijf, zodat de carwash door hen zelf als een welkome aanvulling op de faciliteiten van het bedrijventerrein wordt beschouwd. Ook deze schriftelijke bevestiging werd aan verwerende partij bezorgd, maar door haar eenvoudigweg genegeerd. Dat de carwash een activiteit is die verbonden is aan het bedrijventerrein, staat hiermee nochtans vast. Temeer daar de aangevraagde constructie de enige carwash is die zich in het

bedrijventerrein zal bevinden. De kans dat de bezoekers van de industriezone (personeel, maar ook leveranciers, klanten, ...) er effectief gebruik van zullen maken, is dan ook zeer groot.

Dat de carwash daarnaast ook gebruikt zal kunnen worden door mensen die niet van of naar het bedrijventerrein komen, vormt geen beletsel voor het complementaire karakter. Hetzelfde geldt immers voor het voorliggende tankstation dat niettegenstaande dit gegeven toch vergund werd (ook door verwerende partij). In ieder geval volgt uit rechtspraak van de Raad van State dat dit element van geen belang is. Het enige dat nagegaan moet worden, is of de carwash een directe band heeft met het bedrijventerrein en effectief een dienstverlenende rol zal spelen voor de bestaande industrie. Zoals aangetoond, is dit in casu het geval. Verweerster benadrukt dan ook ten onrechte meermaals dat de aanvraag niet vergunbaar is omdat de carwash ook door niet-gebruikers van het bedrijventerrein bezocht zal kunnen worden.

Uit bovenstaande gegevens, die verwerende partij reeds bekend waren, blijkt zeer duidelijk dat de self-carwash wel degelijk gericht is op de bedrijven (hun personeel, leveranciers, bezoekers, klanten, ...) van het regionaal bedrijventerrein : personenwagens én grote bestelwagens kunnen van de installatie gebruik maken en dit vertegenwoordigt een ruime meerderheid van het verkeer van en naar het bedrijventerrein.

De verklaring van de helft van de bedrijven op de site dat de self-carwash een welkome aanvulling is op de faciliteiten van het bedrijventerrein en dat de interesse om hiervan gebruik te maken, groot is, bewijst dat het in casu wel degelijk om een complementaire dienstverlenende functie gaat. De activiteit is dan ook inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein, net zoals dit geldt voor het voorliggende tankstation dat door verweerster wél vergund werd : het bedrijventerrein kan en zal functioneren zonder de aanwezigheid van het tankstation of de self-carwash, maar beide bedrijven vormen een welkome en compatibele aanvulling op de aanwezige activiteiten.

Door anders te oordelen, weigert verwerende partij op kennelijk foutieve en onredelijke gronden de vergunning wegens strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften.

...

Beoordeling door de Raad

1.1.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de bouwplaats binnen de perimeter van het deelplan 'gemengd regionaal bedrijventerrein Schaarbeek – Hogen Akkerhoek' van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen' (vervolgens: het GRUP) gelegen is.

Het bestemmingsvoorschrift van artikel 5A.1.1 van het GRUP bepaalt:

“ ...

Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- Productie, opslag en verwerking van goederen*
- Productie van energie*
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten*
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage*
- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel*

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel*
- autonome kantoren*
- verwerking en bewerking van mest of slib*

- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen
...

De toelichting bij het aangehaald bestemmingsvoorschrift vermeldt dat een regionaal bedrijf een “grootschalig bedrijf (is) met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten”. Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen er bedrijven gevestigd en uitgebaat worden “die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving”.

Luidens artikel 5A.1.2 van het GRUP zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming toegelaten, voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Het formuleert daarbij de minimale aandachtspunten voor de beoordeling van een zuinig ruimtegebruik.

1.2.

Artikel 5A.1.3 van het GRUP bepaalt dat gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, “inherent aan het functioneren van het regionaal bedrijventerrein”, toegelaten zijn. De toelichtingsnota vermeldt als voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, dus op niet-limitatieve wijze, een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket.

Enkel voorzieningen die “inherent”, dat wil zeggen eigen aan het functioneren van het bedrijventerrein zijn, kunnen op grond van artikel 5A.1.3 van het GRUP worden vergund. De aangevraagde voorziening moet daarom niet uitsluitend, maar wel voornamelijk gericht zijn op de gevestigde bedrijven.

Het behoort tot de opdracht van het vergunningverlenend bestuur om geval per geval te onderzoeken of de beoogde voorziening wel voldoende in functie staat van de gevestigde bedrijven om als voorziening die “inherent” aan het functioneren van het bedrijventerrein is, in aanmerking te kunnen worden genomen. Dat vergt een beoordeling van de feitelijke gegevens van de aanvraag. De Raad kan zijn appreciatie van de feiten ter zake niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. Hij kan enkel nagaan of het bestuur, uitgaande van de juiste feitelijke gegevens, in redelijkheid tot zijn beslissing is kunnen komen.

Op grond van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet moet het bestuur in de beslissing duidelijk de motieven opgeven waarop het zijn beoordeling steunt. Die motieven moeten afdoende zijn, dat wil zeggen dat de motieven de beslissing moeten kunnen dragen.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht, is het niet vereist dat het vergunningverlenend bestuur rechtstreeks en afzonderlijk antwoordt op elk argument dat de aanvrager doet gelden. Het volstaat dat uit de motivering blijkt waarom de aangevoerde argumentatie niet aanvaard wordt.

2.1.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat “grote bestelwagens en vrachtwagens (...) van het gebruik van de carwash (uitgesloten worden), terwijl dergelijke voertuigen net inherent verbonden zijn aan het functioneren van het bedrijventerrein (...) waar momenteel hoofdzakelijk grootschalige bedrijven gevestigd zijn”, zodat “het aantal grote bestelwagens en vrachtwagens ten opzichte van het totale bedrijfswagenpark als ruim moet worden beschouwd”.

De verzoekende partij voert aan dat het merendeel van het verkeer van en naar het bedrijventerrein uit personen- en bestelwagens (ruim 90%), en niet uit vrachtverkeer bestaat, die wel degelijk in de carwash bediend kunnen worden. De verwerende partij wordt een onzorgvuldige feitenvinding verweten omdat zij zich beperkt tot een vage en algemene bewering dat er grootschalige bedrijven gevestigd zijn zonder te concretiseren welke bedrijven aanwezig zijn en waarom de bedrijven als grootschalig beschouwd worden. De luchtfoto's in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zouden een selectief en misleidend beeld geven.

2.2.

De bouwplaats ligt volgens het GRUP in een gemengd regionaal bedrijventerrein. Een gemengd regionaal bedrijventerrein is per definitie voor grootschalige bedrijven met een belangrijke ruimtelijke impact en omvangrijke ruimte-inname bestemd. De kritiek van de verzoekende partij dat de verwerende partij op te vrijblijvende wijze tot de aanwezigheid van grootschalige bedrijven besluit en de feitelijke situatie niet juist weergeeft, overtuigt dan ook niet.

De gevolgtrekking uit de aanwezigheid van grootschalige bedrijven dat het verkeer vooral uit vrachtwagens en grote bestelwagens bestaat, komt niet onredelijk over. Op grond van de afmetingen van de boxen, waarvan de feitelijke juistheid niet betwist wordt, en de als beperkt bestempelde manoeuvreer-, circulatie- en draaicirkelruimte in en rond de carwash, besluit de verwerende partij dat de aangevraagde voorziening niet geschikt is voor grote bestelwagens en vrachtwagens. Waar de verzoekende partij aanvoert dat de installatie hoger en groter is dan een klassieke carwash en daardoor wel geschikt is voor grotere types van bestelwagens, geeft zij blijk van een andere appreciatie van de gegevens. Zij maakt niet aannemelijk dat de verwerende partij de grenzen van de redelijkheid overschreden heeft. Waar de verzoekende partij zich dan weer beroept op een "nazicht" van verschillende merken van bestelwagens, blijkt uit geen gegeven van het dossier over welk "nazicht" zij het heeft.

2.3.

In de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij ook naar het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren van 26 mei 2014 om voor het gedeelte op zijn grondgebied de aanvraag wel te vergunnen. De geciteerde overwegingen uit het collegebesluit dat ervan uitgegaan wordt dat de carwash "niet enkel ten behoeve van het regionaal bedrijventerrein zal functioneren" en dat het gaat om "een volledig ingesloten (restzone)" die "een aangepaste bestemming kan krijgen", ondersteunen de beoordeling dat de aanvraag niet voldoende ten bate van het functioneren van het bedrijventerrein ingediend is.

2.4.

Het is principieel correct, zoals de verzoekende partij stelt, dat het mogelijke gebruik van de carwash door niet-gebruikers van het bedrijventerrein de kwalificatie als complementaire voorziening niet uitsluit. Dat is ook niet het weigeringsmotief geweest. Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de vergunning geweigerd heeft omdat zij oordeelt dat de carwash niet "hoofdzakelijk" (niet: uitsluitend) gericht is op de gevestigde bedrijven op het bedrijventerrein.

De verwijzing naar het tankstation op het perceel dat de verwerende partij op 13 januari 2011 vergund heeft, is niet dienstig. Zoals de verwerende partij ook overweegt, blijkt uit de motivering van die vergunningsbeslissing dat het tankstation op het bedrijventerrein als complementaire voorziening toelaatbaar geacht werd omdat het voornamelijk vrachtwagens zou bedienen.

2.5

De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij dat het doelpubliek van de carwash beduidend verder reikt dan de gebruikers of bezoekers van het

bedrijventerrein, en niet hoofdzakelijk gericht is op de bestaande bedrijven op een onjuiste feitenvinding berust of kennelijk onredelijk is. Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt afdoende waarom de in administratief beroep aangevoerde argumenten niet aanvaard worden.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt verworpen.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 mei 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF