RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 112.527 van 13 november 2002
in de zaak A. 129.012/X-11.173.

In zake : de b.v.b.a. M4D,
die woonplaats kiest bij
Advocaat Y. LOIX,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 33

tegen :

de bestendige deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat de b.v.b.a. M4D op 7 november 2002 heeft ingediend om bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing te vorderen van de tenuitvoerlegging van het besluit van 10 oktober 2002 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen, houdende verwerping van haar beroep tegen de weigering van vergunning tot het regulariseren van de in een dancing uitgevoerde werken op een terrein, gelegen te Brecht, Vaartkant rechts 9, kadastraal bekend Sectie D, nr. 382 G 2, aan de verzoekende partij ter kennis gebracht bij aangetekend schrijven van 4 november 2002;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gelet op de brief van 8 november 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 november 2002, om 14.00 uur;

Gehoord het verslag van Staatsraad E. BREWAEYS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat Y. LOIX, die verschijnt voor de verzoekende partij, en van Advocaat B. EYCKMANS, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de verzoekende partij, die te Brecht, aan de Vaartkant rechts, een dancing uitbaat, op 1 februari 2002 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend met het oog op het regulariseren van de aan die dancing uitgevoerde werken; dat, aangezien het college van burgemeester en schepenen niet binnen de bij decreet gestelde termijn uitspraak had gedaan, de verzoekende partij bij aangetekend schijven van 3 mei 2002 beroep heeft aangetekend tegen de veronderstelde weigeringsbeslissing; dat de bestreden beslissing als volgt is gemotiveerd:

"(...)
Overwegende dat het terrein is bebouwd met een verlaten industriegebouw (steenbakkerij), waarin een schietstand, een dancing en een manège werden ondergebracht; dat het terrein gelegen is langsheen het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten;
Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het regulariseren van aan de dancing uitgevoerde werken; dat de werken het aanbrengen van geprofileerde bardageplaten aan de gevels, het wijzigen van de binneninrichting en het aanbrengen van asfaltverharding inhouden; dat de discotheek wordt voorzien in een leegstaande loods die deel uitmaakt van het gebouwencomplex; dat de aanvraag tevens het wijzigen van de bestemming en het slopen van bouwvallige constructies in functie van de in- en uitrit van de parking omvat;
(...)
Overwegende dat in de bij de voorliggende aanvraag gevoegde nota wordt gesteld dat de doorgevoerde bestemmingswijziging niet het voorwerp van de aanvraag uitmaakt; dat ook in het beroepschrift wordt vermeld dat er in casu geen vergunningsplichtige bestemmingswijziging werd doorgevoerd, hoewel er in de vorige aanvraag melding van werd gemaakt; dat als reden daarvoor wordt gegeven dat een deel van het gebouw door de Landelijke Rijvereniging Kobepa als manège in gebruik werd genomen, alvorens bij besluit van 17 juli 1984 van de Vlaamse Regering dergelijke bestemmingswijzigingen in industriegebieden vergunningsplichtig werden gemaakt;
Overwegende dat ons college, naar aanleiding van het vorig dossier, gevraagd heeft om een afdoend bewijsmiddel te leveren dat het pand vóór 1984 een recreatieve bestemming had;
Overwegende dat het dossier een verklaring van de Landelijke Rijverenigingen (LRV) vzw bevat, die bevestigt dat de Rijbaan Terra Cotta in Sint-Lenaarts sinds 1983 dienst heeft gedaan voor de organisatie van activiteiten van de Landelijke Rijverenigingen in de provincie Antwerpen én een verklaring van Terra Cotta NV zélf van 5 juli 2000, stellende dat de LR. Kobepa hier sinds 1 oktober 1983 een manège oprichtte; dat het echter gaat om een doorgevoerde wijziging van bestemming van een deel van het volledige gebouwcomplex, in eigendom van de N.V. Terra Cotta; dat het om een ander deel gaat dan waar voorliggende aanvraag betrekking op heeft en dat de manege minder dan 50% van de totale ruimte ingenomen heeft; dat het gebouw zijn industriële functie behouden heeft; dat aangezien de discotheek zich in een ander deel van het gebouwencomplex bevindt, er voor de bestemmingswijziging wel degelijk een

vergunning vereist is; dat de voorgebrachte plangegevens maken dat de bestemmingswijziging impliciet deel uitmaakt van de aanvraag;

Overwegende dat het terrein volgens het gewestplan Turnhout, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, in gebied voor milieubelastende industrie gelegen is; dat industriegebied voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven bestemd is; dat gebied voor milieubelastende industrieën voor bedrijven die om economische of sociale redenen af te zonderen zijn, bestemd is;

Overwegende dat in industriegebieden ook andere functies kunnen worden toegelaten, namelijk de zogenaamde 'dienstverlenende bedrijven', die activiteiten ontwikkelen die complementair zijn aan de aanwezige industrie; dat artikel 7 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 limitatief de aard van deze toelaatbare complementaire bedrijven vermeldt, namelijk bankagentschappen, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen (bestemd voor nationale of internationale verkoop, d.w.z. postorderbedrijven); dat de rechtspraak terzake zeer strikt is en dienstverlenende bedrijven categoriek uitsluit wanneer geen enkel verband met de ontwikkelde industriële activiteit kan worden aangetoond; dat in het arrest Dyckmans, nr.35590 van 26 september 1990 van de Raad van State gesteld wordt dat een discotheek niet thuishoort in industriegebied; dat de aanvraag niet verenigbaar is met de planologische bestemming;

Overwegende dat verbouwingswerken, in functie van een niet geoorloofde bestemmingswijziging, niet kunnen worden vergund bij toepassing van de uitzonderingsregels, vervat in artikel 145-bis van het decreet van 18 mei 1999, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;

Overwegende dat de inrichting en de uitbating ervan, in een desolate omgeving, ver van de woonkern, de goede plaatselijke ordening niet verstoort; dat dit geen afbreuk doet aan de feitelijke juridisch bestemming die een verordende kracht heeft;

(...)";

Overwegende dat luidens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid kan worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat een uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, de verzoekende partij het volgende uiteenzet:

"(...)

Het MTHEN is in casu tweeërlei.

Ten eerste is er het supra aangehaalde gegeven dat de eigenaar van het gebouw waar verzoekende partij thans een stedenbouwkundige aanvraag voor heeft ingediend, dit gebouw zal slopen vóór 27 december 2002. Bij afbraak van het gebouw zal verzoeker nooit meer een bouwvergunning voor een dancing op die plaats kunnen bekomen, gelet op o.a. artikel 145bis, §1 DORO. Immers het

zou de nieuwe bouw van een zonevreemde constructie betreffen. Het MTHEN is om deze reden evident.

Ten tweede dreigt een faillissement voor verzoeker indien hij geen bouwvergunning verkrijgt vóór 27 december 2002. Uit de laatste opgemaakte balans van verzoeker blijkt een verlies van 405.799,35 EUR (16.369.905 BEF)(...). Deze balans werd goedgekeurd bij algemene vergadering van 10 september 2001. Sindsdien is het verlies van de BVBA enkel maar opgelopen. De BVBA kan niet exploiteren, maar heeft wel vaste kosten die blijven doorlopen. Momenteel is verzoekende partij in gesprek met de dienst depistage van de rechtbank van koophandel te Antwerpen. Verzoeker werd reeds tweemaal uitgenodigd door de Kamer voor Handelsonderzoek van de rechtbank van Koophandel te Antwerpen, daar er inlichtingen zijn die een bespreking over de financiële toestand van de onderneming noodzakelijk maken. Een faillissement is nakend. Dit faillissement is onafwendbaar wanneer de BVBA de bouwvergunning niet verkrijgt en de huidige situatie verder zou blijven aanslepen. Financiële nadelen worden door Uw Raad niet aanvaard, behoudens deze gevallen waarin de levensvatbaarheid van de onderneming op reële wijze in het gedrang komt. In casu is aan deze voorwaarde manifest voldaan.

Door de bestreden beslissing stevent verzoekende partij op een faillissement af. Dit wordt door Uw Raad als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aanvaard.";

Overwegende dat, opdat tot de schorsing zou kunnen worden besloten dient te worden aangetoond dat er een voldoende causaal verband is tussen het mogelijke nadeel en de bestreden beslissing; dat dit te dezen niet het geval is; dat een gebeurlijke sloping van het hoofdgebouw niet het gevolg is van de thans bestreden weigeringsbeslissing, maar voortvloeit uit de aan de eigenaar afgeleverde slopingsvergunning van 27 december 2000; dat het opvallend is dat de verzoekende partij in het verzoekschrift geen gegevens kenbaar maakt omtrent de inhoud van de contractuele huurrelaties met de eigenaar, meer bepaald over de mogelijkheid tot beëindiging ervan, noch over de juridische mogelijkheid die de eigenaar zou hebben om het voorwerp van de huurovereenkomst teniet te doen; dat, wat het financieel nadeel betreft, zo dit in aanmerking zou komen bij de beoordeling van het rechtens vereiste moeilijk te herstellen ernstig nadeel, het volstaat vast te stellen dat reeds uit de balans, goedgekeurd op 10 september 2001, een verlies van 405.799,35 euro blijkt; dat de verzoekende partij niet aantoont dat dit verlies, en de gebeurlijke aangroei ervan, het gevolg is van de huidige weigering tot het regulariseren van aan de dancing uitgevoerde werken;

Overwegende dat niet is voldaan aan de derde door artikel 17, § 1 en 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

<u>Artikel 1</u>.

De vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt verworpen.

<u>Artikel 2</u>.

De kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op 175 euro komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertien november 2002, door :

de HH.	E. BREWAEYS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	W. GEURTS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

W. GEURTS. **E. BREWAEYS.**