

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 november 2018 met nummer RvVb-A-1819-0307
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0211-A

Verzoekende partijen	1. de nv DE FAUW & ZONEN 2. mevrouw Caroline VANHEUVERSWYN 3. de heer Philippe DE FAUW vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partij	de bvba DE GOAVERSE STATIE vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Isabelle VERHELLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 november 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 oktober 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere van 19 juni 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het behoud en de verbouwing van een silotoren en toebehoren tot 20 woningen en een handelspand op de percelen gelegen te 9890 Gavere (Asper), Stationsstraat 115, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummers 566C2 en 566K2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 oktober 2018.

Advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor de verzoekende partijen.
Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.
Advocaat Isabelle VERHELLE voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 6 september 2012 verleent de verwerende partij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor *“de afbraak van de site rond de silotoren, verbouwen van silotoren tot 16 serviceflats, dienstencentrum en gemeenschappelijke voorzieningen, nieuwbouw van 30 serviceflats boven commerciële voorzieningen, horeca, winkel, kantoor, ondergrondse en bovengrondse parking, alsook een extra rijstrook/busstop, mits uitsluiting van de silotoren en van alle buiten de woonzone gelegen ingrepen”*.

Bij arrest van de Raad nr. A/2014/0136 van 18 februari 2014 wordt deze beslissing vernietigd.

2.

Op 3 april 2014 verleent de verwerende partij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van bestaande gebouwen, het verbouwen van de silotoren tot 16 assistentiewoningen en het oprichten van 24 assistentiewoningen, ondergrondse en bovengrondse parkings.

Bij arrest van de Raad nr. RvVb/A/1617/0099 van 27 september 2016 wordt deze beslissing vernietigd, waarna de verwerende partij op 9 februari 2017 een herstelbeslissing neemt en een stedenbouwkundige vergunning verleent voor het in woongebied gelegen gedeelte van de gebouwen en weigert voor het niet in woongebied gelegen deel van de aanvraag.

Met een aangetekende brief van 4 april 2017 vorderen de verzoekende partijen de vernietiging van die beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1617-RvVb-0552-A. Ook de tussenkomende partij vordert met een aangetekende brief van 4 april 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 februari 2017. Dit beroep heeft als rolnummer 1617-RvVb-0542-A.

3.

De tussenkomende partij dient op 22 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere een nieuwe, alternatieve, aanvraag in. Ditmaal wordt een stedenbouwkundige vergunning gevraagd voor het behoud en de verbouwing van de silotoren en toebehoren tot 20 woningen en een handelspand.

In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt aangegeven dat de aanvraag het verbouwen en restaureren van het silocomplex tot 20 wooneenheden, één handelsruimte en stalplaats voor 22 wagens omvat. De minder waardevolle constructies rondom het silocomplex worden afgebroken. Een bovengrondse groene parking voor 38 wagens en een fietsenstalling worden aangelegd samen met een extra rijstrook/busstop.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Oudenaarde', vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977 deels in woongebied en deels in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 maart 2017 tot en met 26 april 2017, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 19 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 26 juli 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 september 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 26 september 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 5 oktober 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het gewestplan voor de werken welke worden uitgevoerd in de 50m-zone woongebied.

De aanvraag is principieel in strijd met de voorschriften van het gewestplan voor de werken welke uitgevoerd worden in de zone voor ambachtelijke bedrijven, meer bepaald omdat het geen werken betreft i.f.v. een ambachtelijke bedrijvigheid en het dus handelt over de transformatie of oprichting van zonevreemde gebouwen, constructies en infrastructuurwerken.

Het gebruik van de bestaande gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed voor een nieuwe -zonevreemde- functie is juridisch wel mogelijk. Hiervoor kan toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.23 VCRO en van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, met latere wijzigingen.

Art. 4.4.23 VCRO voorziet volgende afwijkmogelijkheden van stedenbouwkundige voorschriften voor zonevreemde functiewijzigingen:

...

De silotoren betreft een vergund geacht gebouw. Volgens de inventaris van het bouwkundig erfgoed dateert deze uit de periode van het interbellum.

De bouw is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied. De toren is nog voldoende intact en stabiel is om niet als verkrot, in de zin van de definitie in de VCRO, beschouwd te worden. De term 'verkrot' wordt in artikel 4.1.1 van de VCRO gedefinieerd als: "niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit". De aanvraag voldoet aan de voorwaarde tot niet verkrot zijn zoals bepaald in artikel 4.4.10. §1 VCRO.

Bijgevolg valt de aanvraag onder het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

Artikel 10 van het uitvoeringsbesluit van 28 november 2003 luidt:

...

Deze wetgeving vormt de juridische mogelijkheid om de bestaande historische bebouwing te benutten in functie van wonen.

De bebouwing werd in 2012 opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, met volgende omschrijving:

"De silotoren van het veevoederbedrijf Van Simay - Leroy is een typevoorbeeld van de betonnen silobouw tijdens het interbellum. Kenmerkend voor deze utilitaire bedrijfsgebouwen zijn de constructies in gewapend beton waar betonnen silo's zijn ingebracht, het gesloten karakter van het gebouw met enkel raampartijen in de bovenste bouwlaag en de trechtervormige uitstortbakken aan de onderzijde. Met zijn 29 silo's behoort deze toren tot de grotere silotorens uit deze periode. De site, met zijn bewaarde elementen uit het interbellum (silotoren en villa in cottagestijl), representeert het veevoederbedrijf te Gavere. Aanvankelijk als firma Van Simaey, later Leroy, was de veevoederhandel sinds het interbellum tot eind 20ste eeuw een belangrijke industrietak voor Gavere. De veevoederindustrie heeft mee de 20ste-eeuwse ontwikkeling van de gemeente bepaald.

De silotoren is een betonconstructie. Het volume heeft een oppervlakte van 32 op 12 meter en bevat 29 silo's, waarvan 21 van ongeveer 4 x 4 m met een capaciteit van 150 ton en acht met een capaciteit van 30 ton. Daglicht is schadelijk bij de opslag van graan, zodat silotorens gekenmerkt worden door hun gesloten karakter. De silotoren op de site Leroy is momenteel volledig gesloten. Iconografisch materiaal toont dat er oorspronkelijk (betonnen?) raampartijen waren in de hoogste bouwlaag, waar het verdeelmechanisme van het graan zich situeert, en gevelopeningen in de laagste bouwlaag, ter hoogte van de betonnen trechters onder de silo's. De platen die tegen de betonstructuur van de toren zijn geplaatst, zijn een ingreep van de laatste decennia. De silotoren is in 1929 gebouwd in opdracht de veevoederfirma Van Simaey door Construction industrielle, een bouwmaatschappij uit Aalst. Rond de toren stonden verschillende bedrijfsgebouwen, tevens betonconstructies in een utilitaire bouwstijl. Aan de straatzijde werden twee (kantoor- of woon-?)gebouwen in cottagestijl geplaatst. Van de oorspronkelijke bebouwing uit het interbellum is de silotoren bewaard, evenals een van de villa's met stijl- en regelwerk. De toren was het centrale punt van de site en de trots van het bedrijf. In de bedrijfscommunicatie en -publiciteit werd dit iconische beeld vaak gebruikt.

Antwerpen was sinds de 19de eeuw de voornaamste graanimporteur van Europa. In de loop van de 20ste eeuw werden ook graanderivaten ingevoerd. Gavere was via de Schelde en het spoorwegnet verbonden met de havenstad. De firma Van Simaey koos voor een locatie vlak aan de spoorweg en op korte afstand van de Schelde. Bevoorrading via water- en spoorwegen was mogelijk."

Inzake erfgoedwaarde blijkt uit bovenstaande omschrijving dat de waarde vooral zit in het behoud van de silo als typevoorbeeld en als baken ter herinnering naar de bedrijvigheid uit het verleden.

Door het behoud en de herbenutting van de silo met aanhorigheden kan deze een referentie blijven vormen naar de historische achtergrond van de site en de bedrijfsactiviteit die kenmerkend was voor dit dorpscentrum, wat de leesbaarheid van de site en haar omgeving bevordert.

Door de afbraak van de rond de silo aanwezige minder waardevolle en meer recente aanbouwen (een totaal te slopen volume van 11.550 m³), zal de toren meer tot uiting kunnen komen en nadrukkelijker aanwezig zijn in het straatbeeld. De aanpassingen aan de gevels gebeuren op dermate wijze dat de bestaande verhoudingen behouden en zelfs geaccentueerd worden, bv. door gebruik van de kleine verticale ramen en op de dakverdieping gebruik van grotere horizontaal gerichte vensteropeningen. Het materiaalgebruik, met gevels in crepi, en afwerking met aluminium en cortenstaal, is aangepast aan het industrieel karakter van de bouw. De bakenwaarde van de silobouw wordt behouden.

Het ontwerp getuigt van afdoende respect voor het cultuurhistorische lokale erfgoed.

In een eerdere versie van het uitvoeringsbesluit was als 4^{de} voorwaarde opgelegd dat het Agentschap Onroerend Erfgoed een gunstig advies diende uit te brengen. Deze

voorwaarde is op heden geschrapt; huidige aanvraag diende niet aan het Agentschap te worden voorgelegd.

Het Agentschap bracht wel reeds een gunstig advies uit naar aanleiding van een eerdere vergunningsaanvraag, wat mede bevestigt dat ook huidige aanvraag, die beperkter is in omvang en bezetting, naar erfoegd geen problemen stelt.

Het voormalige veevoederbedrijf blijkt reeds geruime tijd stopgezet en de site staat reeds jarenlang leeg. Er zijn geen aanwijzingen dat er enige interesse zou zijn een nieuw veevoederbedrijf op deze site op te starten. De naar mobiliteit gezien goede ligging langs spoor en weg is geen afdoende reden om te besluiten dat een voortzetting van de vroegere functie nog haalbaar zou zijn. De herbestemming garandeert wel degelijk een passende benutting van de bestaande bebouwing. Ook voor een woonfunctie is een ligging nabij het spoor een pluspunt; een handelsfunctie past zich goed in langs de verbindingsweg en in deze woonomgeving. Terecht merkt het gemeentebestuur op dat een veevoederbedrijf eerder een industriële bedrijvigheid betreft, wat zowel in woongebied als in zone voor ambachtelijke bedrijven naar bestaanbaarheid moeilijk is, en wat tevens moeilijker te verenigen is met de omgevende woonfunctie. Gelet op de ligging binnen een woon- en stationsbuurt, nabij de kern van Asper, kan gesteld dat de voorgestelde herbestemming ruimtelijk beter inpasbaar is dan een invulling als veevoederbedrijf of met nieuwe, mogelijks hinderlijke ambachtelijke activiteiten.

De herbestemming van dit historisch grootschalig complex, voor het gedeelte dat is opgenomen op de inventaris voor het bouwkundig erfoegd en zich situeert in de zone voor ambachtelijke bedrijven is strijdig met de planologische voorzieningen van het gewestplan, doch valt onder de uitzonderingsmogelijkheden van artikel 4.4.23 VCRO.

In tegenstelling tot vorige aanvraag kan nu ook vastgesteld dat er geen onderdelen van de aanvraag zijn die zich buiten de in de inventaris opgenomen bebouwing bevinden en die strijdig zouden zijn met de zone voor ambachtelijke bedrijven.

De aanvraag voldoet aan de wettelijke mogelijkheden.

De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de site en van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen binnen een lintbebouwing langs de Stationsstraat, de verbindingsweg naar de N60, en tegen de spoorlijn Gent-Oudenaarde. Het terrein is bebouwd met een voormalig veevoederbedrijf, een beeldbepalend complex bestaande uit diverse gebouwdelen en met een voorliggende woning.

Voorliggende aanvraag strekt ertoe na sloop van overbodige bebouwing de bestaande silotoren te verbouwen tot 20 woonentiteiten, met op het gelijkvloers een handelsruimte en met bijhorende parkeergelegenheid.

Vooreerst kan gesteld dat er naar functie geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan tegen de opdeling, omvorming en benutting van het voormalig bedrijfsgebouw als meergezinswoning met gelijkvloerse commerciële ruimte. De voorgestelde functie kan op deze plek langs een hoofdweg, alwaar op vandaag reeds een mix van wonen, handel; horeca, diensten en ambacht voorkomt, niet vreemd genoemd worden. De hier voorgestelde verweving van functies kan worden aanvaard.

Het valoriseren en upgraden van bestaande bebouwing, die bouwtechnisch nog in een goede staat is, kan gezien worden als een kwalitatieve vorm van duurzame ruimtelijke ordening, aangezien op die manier verdichtend gewerkt wordt binnen het bestaand patrimonium.

Het betreffende ruime complex verdraagt een zekere verdichting, mits voldoende kwaliteitsvolle woonegelegenheden worden ontwikkeld en het ontwerp ook voor de omgeving een kwalitatieve invulling teweeg brengt.

Er wordt geoordeeld dat de voorgestelde appartementen voldoende ruim en licht zijn. De appartementen hebben bruto-oppervlaktes (excl. terrassen) van minimaal 97 m². Nagenoeg alle appartementen beschikken over 2 slaapkamers; 1 woonentiteit heeft 1 slaapkamer. Alle woonegelegenheden hebben een buitenruimte in de vorm van een terras. Diverse appartementen hebben een klein terras langs de achterzijde (2,4 m breed op 1,7 m diep), palend aan de leefruimte, en bijkomend een privaat terras langs de voorzijde, waar zich tevens de trap, lift en circulatieruimtes bevinden. De appartementen zijn als volgt verdeeld: 3 duplexappartementen over niveau 1 en deel niveau 2; op niveau 2, 3, 4 en 5 telkens nog 4 woonegelegenheden, op niveau 6 en beperkt deel niveau 7 een ruime loft van 160 m².

Er worden achter de bouw 22 autostaanplaatsen voorzien voor de in totaal 20 wooneenheden.

Besloten wordt dat de appartementen een voldoende woonkwaliteit kunnen bieden.

Aan de straatzijde worden 38 parkeerplaatsen aangelegd, die kunnen dienen voor de handelsruimte en voor bezoekers van de woningen. Er wordt een fietsenstalling voor 52 fietsen voorzien, voor de appartementen en de commerciële functie gemeenschappelijk.

Bij de aanvraag werd een mobiliteitstoets gevoegd. De eindconclusie dat het project naar verwachting voldoende parkeerplaatsen voorziet, zodat kan vermeden worden dat wagens op het openbaar domein dienen gestald, kan worden gevolgd.

Het aantal parkeergelegenheden, in totaal aldus 60 voor het project, wordt als voldoende aangenomen.

De renovatie is tevens esthetisch verantwoord. Door de sloop en vervanging van de verouderde aanbouwen, die momenteel het geheel nog een onesthetisch karakter bieden, en door het kwaliteitsvol en passend materiaalgebruik, zal het project ook een visuele verbetering betekenen. Het gaat om een sanering van een verlaten ambachtelijke site. De aanblik van het geheel, langs deze invalsweg en beeldbepalende plek, zal verbeteren.

De schaal van het geheel verhoogt niet, gelet op de inpassing van het gevraagde binnen de bestaande silotoren. In tegenstelling tot eerder voorgestelde ontwerpen is het huidige veel kleinschaliger.

Door het gemeentebestuur werd reeds uitgebreid ingegaan op de ingediende bezwaren. Deze weerlegging wordt integraal bijgetreden en overgenomen.

De mogelijke hinder die door appellant wordt aangevoerd, en die voornamelijk bestaat uit inkijk op de KMO-site van de bezwaarindiener, wordt niet weerhouden. Er bestaat een

ruime afstand tussen de appartementen/ terrassen en het achtergelegen terrein van appellant, daarbij nog gescheiden door een tussenliggende parkeerzone. In de oostelijke gevel, het dichtst tegen, de perceelsgrens, worden nagenoeg geen raamopeningen voorzien. Gelet op de benutting van het terrein van appellant, met name een handel in bouwmaterialen, hoeft geen hinderlijke inkijk te worden verwacht.

Van de herbestemming wordt geen nadelige invloed verwacht voor het bedrijf van appellant.

Het beoogde programma werd uitgewerkt zonder de draagkracht van het perceel noch van de omgeving te overschrijden. Het project brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang; wel integendeel betreft het een kwalitatieve sanering van deze site die de goede ruimtelijke ordening ten goede komt.

Voorliggende aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

De aanvraag voldoet zowel naar legaliteit als opportuniteit.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 januari 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 12 juni 2018 toe in de debatten.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

De verzoekende partijen worden conform artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO als belanghebbenden aangeduid om beroep in te stellen bij uw Raad.

De eerste verzoekende partij is de rechtstreeks aanpalende buur van de betrokken site en heeft als directe buur dan ook een evident belang zoals hierna blijkt. De eerste verzoekende partij is een familiebedrijf en is in de loop der jaren uitgegroeid tot een belangrijke leverancier van bouwmaterialen, zowel voor aannemer als particulier. Het bedrijf van de eerste verzoekende partij is gelegen in de zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven.

De vaste vertegenwoordigers van de bestuurders van de eerste verzoekende partij, met name mevrouw Caroline Vanheeuverswyn als vaste vertegenwoordiger voor de bvba Casa Line en de heer Philippe De Fauw als vaste vertegenwoordiger voor de bvba Defap tekenden via hun raadsman bezwaar aan tijdens het openbaar onderzoek.

De eerste verzoekende partij dient over de nodige milieuvergunning te beschikken om tot exploitatie/uitoefening van haar activiteiten te kunnen overgaan. Door de bestreden beslissing wordt in de onmiddellijke nabijheid een woonblok vergund. De eerste verzoekende partij vreest dan ook tegenkanting tegen de milieuvergunning door de toekomstige bewoners, dan wel verzoek tot wijziging van de milieuvergunningsvoorschriften (zoals onder meer bepaald in artikel 21, §1, 1^e lid van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning) ondanks het feit dat zij aan alle normen voldoet en zone-eigen ligt.

Dat dergelijke hinder en nadelen zich ook effectief voordoen in het kader van het voorziene project werd reeds in het recente verleden duidelijk gemaakt. Op 14 januari 2013 richtte de BVBA de Goaverse Statie (aanvragers) per aangetekend schrijven van 14 januari 2013 een verzoekschrift, conform artikel 21 van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en artikel 45 Vlarem I, aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere om de milieuvergunning van de eerste verzoekende partij van 19 oktober 2012 aan te vullen met volgende bijzondere voorwaarden:

- *Het laden en lossen van vrachtwagens kan niet gebeuren voor 8u 's morgens en na 18u 's avonds, niet tijdens het weekend en niet tijdens feestdagen;*
- *Een groenscherm van 10 meter rond NV De Fauw en Zonen het bedrijf dient aangebracht te worden tijdens het eerstkomende plantseizoen en dit om visuele hinder tegen te gaan;*

Volgens de BVBA de Goaverse Statie zijn deze bijzondere voorwaarden gericht op een rustig nabuurschap ten aanzien van de bewoners van de nieuw te bouwen appartementen.

Met het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere van 15 april 2013 werden de milieuvergunningsvoorwaarden bij de bestaande exploitatie van de eerste verzoekende partij aangevuld als volgt (stuk 10):

"er mogen geen rustversturende werkzaamheden worden uitgevoerd op zon- en feestdagen."

Tegen deze beslissing van 15 april 2013 werd door de BVBA de Goaverse Statie beroep ingesteld bij de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

Op 16 mei 2013 werd door de BVBA de Goaverse Statie hiertegen beroep aangetekend bij de de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, teneinde het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 15 april 2013 te wijzigen en de door haar voorgestelde bijzondere bijkomende milieuvoorwaarden in de milieuvergunning op te nemen.

Op 4 juli 2013 werd door de deputatie Oost-Vlaanderen beslist om het beroep van de BVBA de Goaverse Statie niet in te willigen en aldus het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere van 15 april 2013 integraal te bevestigen.

Tegen deze beslissing werd door de BVBA de Goaverse Statie een verzoekschrift tot nietigverklaring bij de Raad van State (G/A 210.298 / VII-38906) ingediend.

Tot op heden werd de zaak bij de Raad van State nog niet opgeroepen voor een terechtzitting.

Uit het bovenstaande blijkt dat de eerste verzoekende partij op een afdoende wijze aantoonde dat ze hinder en nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing.

Bovendien wordt door de bestreden beslissing de KMO-site de facto gemarginaliseerd tot het bedrijf van de eerste verzoekende partij die volledig door gebouwen met woonfunctie wordt omsloten. Tot op enkele meters van de perceelsgrens van de KMO-site van de eerste verzoekende partij komt een mastodont van een woonblok die moeilijk verzoenbaar zal zijn met haar activiteiten, hoewel zone-eigen en historisch gegroeid. Door het complex dreigt een verkeersinfarct waardoor de leveranciers, werknemers en klanten hinder zullen ondervinden om het bedrijf te bereiken. De werknemers van de eerste verzoekende partij zullen zo dagelijks te kampen hebben met files en privacyschending tijdens de uitoefening van hun werkzaamheden en door de onzekerheid omtrent de milieuvergunningen (of eventuele verzoeken tot wijziging van de voorschriften ervan) ontstaat een vrees voor hun job op lange termijn. Hierdoor ontstaat een commercieel nadeel voor de eerste verzoekende partij.

De tweede en derde verzoekende partijen zijn allen rechtstreeks betrokken als zaakvoerder-bestuurder bij de eerste verzoekende partij en als buur:

- tweede verzoekende partij: Caroline Vanheeuverswyn, Pontweg 104 Asper
- derde verzoekende partij: Philippe De Fauw, Klonkeveldstraat 25 Asper

Zij hebben allen hun gezinswoning in de nabijheid van de betrokken site en/of zijn eigenaar van diverse woningen die allemaal rechtstreeks hinder ondervinden van de realisatie nu zij te maken krijgen met inkijk vanaf het beoogde complex. Het betreft hun eigendommen aan de Pontweg, Prosper Heysestraat, Klonkeveldstraat, Stationsstraat te Gavere (stuk 6). Eveneens zullen zij nadeel ondervinden inzake de toenemende verkeershinder door het vergunnen van de assistentiewoningen en zullen ze ernstige hinder in hun leefomgeving ondervinden. Ook zij hebben een afdoende rechtstreeks en persoonlijk belang.

De verzoekende partijen tonen allen aan dat ze rechtstreeks/onrechtstreeks hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Deze hinder en nadelen werden voldoende aannemelijk gemaakt, de aard en de omvang voldoende concreet omschreven en het rechtstreeks/onrechtstreeks causaal verband tussen de uitvoering/realisatie van de bestreden beslissing en de hinder en nadelen die zij (zullen) ondervinden werd aangetoond.

...

De tussenkomenende partij werpt op:

“ ...

Eerste verzoekende partij – exceptie van gebrek aan belang

Ingevolge Uw vaste rechtspraak, daarin bevestigd door cassatierechtspraak van de Raad van State, kan een commercieel nadeel of het risico daarop maar in aanmerking worden genomen voor zover het voortvloeit uit of in verband staat met de stedenbouwkundige hinder die de bestreden vergunning veroorzaakt:

...

Nu het belang waarop eerste verzoekende partij zich beroept zuiver commercieel is, is het beroep in hoofde van de eerste verzoekende partij onontvankelijk.

Eerste verzoekende partij stelt samengevat omtrent haar belang:

De eerste verzoekende partij dient over de nodige milieuvergunning te beschikken om tot exploitatie/uitoefening van haar activiteiten te kunnen overgaan. Door de bestreden beslissing wordt in de onmiddellijke nabijheid een woonblok vergund.

De eerste verzoekende partij vreest dan ook tegenkanting tegen de milieuvergunning door de toekomstige bewoners, dan wel verzoek tot wijziging van de milieuvergunningsvoorschriften (zoals onder meer bepaald in artikel 21, §1, 1e lid van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning) ondanks het feit dat zij aan alle normen voldoet en zone-eigen ligt.

Met andere woorden, eerste verzoekende partij houdt voor dat zij een commercieel nadeel kan ondervinden doordat omwonenden in de nieuwe blok haar exploitatie zouden kunnen tegengaan. Dit commercieel nadeel zou zich dan manifesteren in het behandelen van klachten en (milieu)beroepen van burens. Los van het feit dat dit een zuiver hypothetisch belang betreft, stelt eerste verzoekende partij hiermee ook dat zij elke projectaanvraag die in de –nochtans – woonzone wordt aangevraagd, zal tegengaan.

Conclusie: het vereiste belang in hoofde van eerste verzoekende partij is niet aanwezig.

Tweede en derde verzoekende partij

Exceptie van gebrek aan belang

Ook tweede en derde verzoekende partij gewagen niet van het vereiste belang.

Een verzoekende partij dient het bestaan van hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk te maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet te omschrijven en tegelijk moet de verzoekende partij aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

De vaststaande rechtspraak van uw Raad is op dit punt duidelijk. Het louter nabuurschap op zich volstaat niet om aan een verzoekende partij het rechtens vereiste belang te verschaffen. Dit geldt evenzeer voor een persoonlijk belang dat gesteund is op zakelijke rechten.

Tweede en derde verzoekende partijen stellen enkel in de nabijheid van de site te wonen, doch dit is onvoldoende om het belang aan te tonen. Tweede en derde verzoekende partijen wonen immers niet langs de Stationsstraat zodat zij weinig hinder kunnen ondervinden van het project.

Verder beweren zij inkijk te zullen hebben in hun woning, doch daarvoor liggen beide woningen te veraf en/of zijn deze afgescheiden door een bedrijfsbuffer: (afbeelding)

...

Daarnaast beweren tweede en derde verzoekende partijen eigenaar/bewoner te zijn van de vermelde woningen doch zij laten na om enig bewijs hiervan bij te brengen (eigendomstitel, attest van woonst, ..). Uw Raad vereist dat dergelijke titel van eigendom (of woonst) moet voorgelegd worden. Indien men niet langer eigenaar is van de woning, heeft men geen actueel belang.

Tenslotte zouden zij over diverse eigendommen in straten rondom beschikken, doch het beweerde stuk 6 wordt niet opgenomen onder inventaris. Zelfs de huisnummers in de straten worden niet vermeld. Welke eigendommen dit precies zijn, wordt niet gezegd. Het is niet de taak van Uw Raad om te gaan uitzoeken over welke eigendommen het gaat.

Verzoekende partij stellen hinder te zullen ondervinden van de assistentiewoningen maar in huidige aanvraag worden geen assistentiewoningen voorzien...

De beweerde verkeershinder tout court kan evenmin overtuigen doordat zelfs geen begin van frequente verkeersbewegingen wordt aangevoerd. Beide verzoekende partijen hoeven de site niet te passeren om tot bij het bedrijf van eerste verzoekende partij te komen. Nergens wordt aangevoerd dat de Stationsstraat reeds overbelast zou zijn. Redelijkerwijze zullen de verkeersbewegingen dezelfde blijven als voorheen op de voormalige bedrijfssite; deze zal zelfs verbeteren door het wegvallen van zware transporten.

Iedere burger – zelfs op verre afstand wonende – zou een project kunnen bestrijden door te stellen dat hij/zij verkeershinder zou ondervinden zonder meer. Dergelijke actie valt onder de categorie van een ‘actio popularis’ en is aldus onontvankelijk .

Wanneer er louter een algemene verwijzing naar ruimtelijke hinder is die geen enkel individueel verband vertoont met de verzoekende partij, ontbreekt de vereiste omschrijving van mogelijke hinder of nadelen die de verzoekende partij zou kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, en moet het beroep als onontvankelijk worden afgewezen wegens het ontbreken van het vereiste belang .

...

De verzoekende partijen repliceren:

“ ...

De tussenkomende partij betwist wel de ontvankelijkheid op grond van het beweerdelijk gebrek aan belang van de verzoekende partijen. Verzoekende partijen hebben evenwel een evident belang, wat op zich reeds blijkt uit het verzoekschrift en de talloze procedurele voorgaanden, waaronder twee arresten van uw Raad waarin het belang van de verzoekende partijen werd erkend.

De verzoekende partijen werden in dezelfde hoedanigheid en situatie, voor hetzelfde project tot tweemaal toe door uw Raad in hun rechtmatig belang erkend:

In uw arrest van 18 februari 2014 (A/2014/0136) stelde uw Raad:

...

In de tweede procedure tot nietigverklaring omtrent dezelfde site, tussen dezelfde partijen werd zelfs geen onontvankelijkheid meer opgeworpen. In het arrest van 27 september 2016 met nr. RvVb/A/1617/0099 heeft de tussenkomende partij zelf het belang erkend en geen excepties opgeworpen.

...

Hoe de tussenkomende partij in de derde procedure over dezelfde site, met dezelfde partijen en dezelfde constructies (weliswaar anders ingedeeld) plots tot de onontvankelijkheid kan besluiten, is de verzoekende partij dan ook geheel onduidelijk.

De verzoekende partijen kunnen in eerste instantie verwijzen naar hun verzoekschrift zelf en de arresten van uw Raad.

Er valt dan ook niet in te zien, hoe de tussenkomende partij inhoudelijk op een ernstige wijze tot een gebrek aan belang kan komen, waar dit in het verleden werd tegengesproken door de Raad zelf en door de tussenkomende partij dienvolgens werd erkend.

De verwerende partij zelf ziet overigens geen gebrek aan belang.

De tussenkomende partij probeert om alsnog een gebrek aan belang te ontwaren aan het 'louter commercieel karakter van het belang', en verwijst naar rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, bevestigd door de Raad van State in Cassatie. Het arrest van uw Raad waar wordt naar verwezen is evenwel totaal niet van toepassing op de huidige casus.

In het arrest van 8 november 2016 (RvVb/A/1617/0266) handelt het over twee concurrerende bedrijven in bouwmaterialen die 3.3 km van elkaar zijn gelegen, en waarbij als belang werd ingeroepen, de mogelijke concurrentie van de aanvrager van de vergunning

...

Wat deze casus en het opgeworpen gebrek aan belang te maken heeft met de feiten van de huidige casus is niet duidelijk. Hier gaat het immers niet over concurrenten en over twee eigendommen die naast elkaar liggen, waarbij de tweede en derde verzoekende partij eigendommen in de onmiddellijke omgeving hebben. Overigens en dit volledigheidshalve, was in de voormelde casus het belang bij de deputatie van de verzoeker ook reeds afgewezen en werd zijn beroep bij de deputatie onontvankelijk verklaard. In casu heeft de deputatie reeds 5x het beroep onvankelijk verklaard en de Raad 2x.

Elke vergelijking met de voormelde casus is dan ook irrelevant.

Overigens is het standpunt van de tussenkomende partij onbegrijpelijk waar zij zelf (in milieuzaken) een procedure heeft opgestart (als vennootschap - projectontwikkelaar) bij het College, in beroep bij de Deputatie en zelfs de Raad van State, tot verstrenging van de milieuvoorwaarden van de eerste verzoekende partij, omdat zij naar eigen zeggen commerciële nadelen dreigde te ondervinden, omdat het bestaan en de uitbreiding van de eerste verzoekende partij haar moeilijkheden opleverde bij de verkoop en verhuur door de aard van de activiteiten van de verzoekende partij.

Hoewel het college, deputatie en Raad van State inhoudelijk de tussenkomende partij wandelen stuurde, werd haar (hypothetisch commercieel) belang wel aanvaard, zodat er geen reden is, om dit in de omgekeerde richting niet te doen. de toegang tot de administratieve rechter kan niet groter zijn bij de één dan bij de ander.

Tot slot, het belang van de eerste verzoeker vloeit volgens de Raad in haar geciteerde arrest uit 2014 alleen al voort uit het bestaan van het nabuurschap, zodat op dit punt het commercieel zelf niet relevant is.

De eerste verzoeker heeft in elk geval een belang.

De tweede en derde verzoekende partij hebben belang als eigenaar van panden in de onmiddellijke omgeving, als in het verleden erkend. In zowel het eerste als tweede arrest bij uw Raad werden hun belangen als eigenaar in de onmiddellijke omgeving erkend (zowel door de Raad, verweerder als de tussenkomende partij).

Volledigheidshalve zullen de tweede en derde verzoekende partij bij de stukken (andermaal) een overzicht van eigendomsakten voorleggen, zoals deze reeds deel uitmaken van het administratief dossier en ook reeds in stuk 6 bij de Raad werden voorgelegd in het verleden in de procedure tegen de tweede vergunningsbeslissing.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat bij de Raad een beroep kan worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het volstaat dat een verzoeker aannemelijk maakt dat het risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden vergunningsbeslissing.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op een terrein dat in de bestaande toestand bebouwd is met constructies van een voormalig bedrijf in veevoeders en bijhorende bedrijfswoning. Het aangevraagde project beoogt de sloop van de bestaande bebouwing, behalve het silocomplex en de bedrijfswoning, en het verbouwen van het historische silocomplex naar 20 wooneenheden met een handelsruimte van 600 m² op het gelijkvloers.

De eerste verzoekende partij zet uiteen dat zij als een aanpalende buur een evident belang heeft, dat haar familiebedrijf gelegen is in een zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven, dat zij vreest voor bezwaren tegen haar bedrijf bij realisatie van een woonblok in de onmiddellijke nabijheid, dat haar bedrijf volledig zal worden ingesloten door gebouwen met een woonfunctie en de bedrijvenzone *de facto* gemarginaliseerd wordt en dat haar leveranciers, klanten en werknemers zullen gehinderd worden door het verkeer dat het aangevraagde project zal meebrengen.

De tweede en derde verzoekende partij stellen dat zij wonen in de nabijheid van de site en/of eigenaar zijn van woningen die rechtstreeks hinder zullen ondervinden door het aangevraagde project door inkijk en toenemende verkeershinder. Ze stellen tevens dat zij betrokkenen zijn als zaakvoerder-bestuurder van de eerste verzoekende partij.

De verzoekende partijen verwijzen bovendien naar het feit dat hun belang door de Raad reeds werd erkend in de arresten nrs. A/2014/0136 van 18 februari 2014 en RvVb/A/1617/0099 van 27 september 2016.

3.

Anders dan de tussenkomende partij betoogt, maakt de eerste verzoekende partij voldoende aannemelijk dat ze als bedrijf hinder en nadelen kan ondervinden doordat de bestreden beslissing tot gevolg heeft dat er in de onmiddellijke omgeving van haar bedrijvigheid een woonproject komt. Zoals aangegeven onder het eerste randnummer volstaat het dat een verzoeker aannemelijk maakt dat het risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden vergunningsbeslissing.

De tweede en derde verzoekende partij voeren aan dat er sprake zal zijn van storende inkijk en hinderlijk verkeer. Met de tussenkomende partij moet vastgesteld worden dat deze verzoekende partijen, in de onderliggende zaak, weinig meer doen dan het vermelden van het adres van hun eigen woning en de straatnaam van woningen die hun eigendom zijn, waarbij weliswaar naar een stuk 6 wordt verwezen dat echter niet gevoegd is bij het verzoekschrift. Het stuk wordt wel

toegevoegd aan de wederantwoordnota en bevat notariële akten van een aantal eigendommen. In het verzoekschrift wordt niet aangeduid en/of aannemelijk gemaakt welke en hoe de eigendommen van deze verzoekende partijen hinder door inkijk dreigen te ondervinden en waarom er, in het licht van het vergunde project, sprake zou kunnen zijn van verkeershinder voor de tweede en derde verzoekende partij.

De tussenkomenende partij situeert in haar schriftelijke uiteenzetting de “veraf” gelegen woonplaats van de tweede verzoekende partij, zonder daarin door de verzoekende partijen te worden tegengesproken in de wederantwoordnota. De tegenspraak die de tussenkomenende partij opwerpt tegen het betoog van de tweede en derde verzoekende partij, wordt overigens door de verzoekende partijen in het geheel niet weerlegd in de wederantwoordnota. Enkel wordt “een overzicht van eigendomsakten” toegevoegd bij de wederantwoordnota. Een verwijzing naar de voorgaande arresten van de Raad kan aan de vorige vaststellingen niet verhelpen. Vooreerst heeft het bestreden project betrekking op een alternatief project, dat grondig verschilt van de vorige projecten en bovendien blijkt uit de eerdere arresten van de Raad ook niet dat het betoog van de tweede en derde verzoekende partij in die zaken werd tegengesproken door een andere procespartij. Tenslotte geven de tweede en derde verzoekende partij ook niet aan hoe ze hinder of nadelen zouden kunnen ondervinden als zaakvoerder-bestuurder van de eerste verzoekende partij.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat het beroep enkel als ontvankelijk kan worden beschouwd in de mate dat het is ingesteld door de eerste verzoekende partij. Hieronder wordt het onderzoek van de middelen beperkt tot het beroep van de eerste verzoekende partij.

B. Geen administratief beroep ingesteld door de tweede en derde verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomenende partij werpt op dat de tweede en de derde verzoekende partij niet in eigen naam administratief beroep hebben ingesteld, maar slechts als vertegenwoordigers van de eerste verzoekende partij.

De tweede en derde verzoekende partij repliceren dat ze zich zowel in het beroepschrift bij de verwerende partij als in hun verzoekschrift tot vernietiging hebben voorgesteld én als vertegenwoordiger van hun vennootschap én als buur en eigenaar van eigendommen in de onmiddellijke omgeving.

Beoordeling door de Raad

Er werd hiervoor reeds vastgesteld dat het beroep van de verzoekende partijen enkel ontvankelijk is in hoofde van de eerste verzoekende partij, zodat er geen noodzaak bestaat tot een onderzoek van de exceptie van de tussenkomenende partij.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.4.10, 4.4.19 en 4.4.23 VCRO, van artikel 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen en van artikel 4.7.23 VCRO, van artikel 8.2.1.3 van koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit), van artikel 1.4 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

Het middel bevat drie onderdelen.

In het eerste onderdeel stelt de verzoekende partij, samengevat, dat in de bestreden beslissing niet concreet en afdoende wordt aangetoond dat is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO, dat zij in haar beroepschrift en aanvullende nota had uiteengezet dat niet is voldaan aan die voorwaarden, dat dit een strengere motiveringsplicht tot gevolg heeft en dat de verwerende partij niet motiveert waarom zou voldaan zijn aan artikel 4.4.23 VCRO maar zich integendeel beperkt tot een overname van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Volgens de verzoekende partij is niet voldaan aan de voorwaarde dat het gebouw of gebouwencomplex niet verkreut is op het ogenblik van de aanvraag.

Het tweede onderdeel betreft artikel 10, 2° en 3° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen. Opnieuw verwijst de verzoekende partij naar haar beroepschrift en een aanvullende nota en opnieuw wordt aangevoerd dat de verwerende partij de formele en materiële motivering en het zorgvuldigheidsbeginsel heeft geschonden. Er wordt volgens de verzoekende partij niet (afdoende) gemotiveerd waarom de voortzetting van de vorige functie niet haalbaar zou zijn of waarom de voortzetting van de vroegere functie niet de duurzame leefbaarheid van het gebouw of gebouwencomplex zou garanderen. Evenmin wordt volgens de verzoekende partij een beoordeling gemaakt van het gesloten karakter van de silotoren, dat het meest kenmerkende zou zijn van dit gebouw en door de aanvraag wordt doorkruist.

Het derde onderdeel wordt aangevoerd in ondergeschikte orde. Ze houden voor dat “*in de bestreden beslissing ten onrechte werd gesteld dat het gedeelte van de aanvraag dat niet slaat op de silotoren zelf en gelegen binnen de zone voor ambachtelijke bedrijven werken zouden betreffen die ofwel zouden zijn vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunning ofwel binnen het toepassingsgebied zouden vallen van artikel 4.4.19, § 2 VCRO*”. De verzoekende partij verwijst naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en naar haar repliek daarop en stelt dat in de bestreden beslissing minstens had moeten gemotiveerd worden waarom aan de argumentatie van de verzoekende partij werd voorbijgegaan. Ze vervolgt dat niet is voldaan aan de artikelen 4.4.10 en 4.4.19, § 2 VCRO, dat in de bestreden beslissing niet werd beoordeeld/gemotiveerd of de silotoren als niet verkreut kan worden beschouwd, dat er voor de toepassing van de voormelde bepalingen sprake moet zijn van een zonevrije constructie en dat in de onderliggende zaak de constructie pas zonevrij wordt door het verlenen en uitvoeren

van de bestreden beslissing zelf. In ondergeschikte orde stelt de verzoekende partij dat er geen sprake is van aanpassingswerken aan of bij een zonevreemde constructie, andere dan woningbouw en dat de verwerende partij ten onrechte van mening is dat toepassing kon gemaakt worden van artikel 4.4.19, §2 VCRO.

2.

De verwerende partij repliceert op de drie onderdelen dat uit de plannen van de aanvraag blijkt dat de hele silotoren wordt behouden. De verzoekende partij kan volgens de verwerende partij niet ernstig, en louter op basis van haar eigen veronderstellingen, beweren dat de constructie verkrot is. Een uitvoerige motivering is volgens de verwerende partij niet vereist. Verder stelt ze dat de verzoekende partij louter een eigen visie aandraagt, maar niet bewijst dat de bestaande functie nog een toekomst heeft, dan wel dat de erfgoedwaarde verloren gaat. Ze besluit tot slot dat de verzoekende partij niet betwist dat de aanvraag met toepassing van artikel 4.4.23 VCRO voorziet in een functie die zonevremd wordt en bijgevolg de zonevreemde basisrechten van toepassing zijn. Nergens wordt toepassing gemaakt van artikel 4.4.19 VCRO.

3.

De tussenkomenende partij werpt voorafgaandelijk een exceptie op en stelt dat de verzoekende partij op geen enkel ogenblik verwijst naar artikel 4.7.23 of artikel 8.2.1.3 Inrichtingsbesluit zodat het middel op dit punt niet ontvankelijk is.

Met betrekking tot het eerste onderdeel werpt de tussenkomenende partij vooreerst op dat de verzoekende partij geen belangenschade aantoonst bij het vermeend verkrot zijn van het gebouwencomplex. Integendeel heeft ze er alle belang bij dat een verkrot gebouw een nieuwe structuur verkrijgt. Ten gronde licht ze toe dat de verwerende partij alle toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO heeft onderzocht, dat de verzoekende partij niet ernstig kan blijven beweren dat de site is aangetast door betonrot en dat de verwerende partij terecht besluit dat het complex voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit.

In het tweede onderdeel verwijst de tussenkomenende partij naar de overwegingen in de bestreden beslissing en stelt dat de argumentatie dat de verwerende partij geen eigen onderzoek heeft doorgevoerd, geen hout snijdt. Ze stelt verder dat het niet vanzelfsprekend is dat een veevoederbedrijf in een woonzone en ambachtelijke zone behouden blijft, dat het beoordelen van de erfgoedwaarde toekomt aan de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij en dat de verzoekende partij niets meer doet dan haar eigen opvatting tegenover die van de verwerende partij te plaatsen.

Met betrekking tot het derde onderdeel laat de tussenkomenende partij gelden dat de bestreden beslissing geen toepassing maakt van artikel 4.4.19 VCRO. Ze wijst erop dat die bepaling niet van toepassing is omdat de silotoren met toepassing van artikel 4.4.23 VCRO wordt herbestemd naar 'woning'. De verwerende partij overweegt terecht dat er geen onderdelen van de aanvraag zijn die zich buiten de inventaris opgenomen bebouwing bevinden.

4.

De verzoekende partij dupliceert op het eerste onderdeel dat de repliek van de verwerende en de tussenkomenende partij bevestigt dat de bestreden beslissing geen motivering, doch slechts enkele stijlformules bevat over het niet verkrot karakter van de gebouwen. De verwerende partij draait de bewijslast onterecht om. Ze stelt verder dat ze evident een belang heeft bij het middel omdat het verkrot karakter van de constructie de toepassing van artikel 4.4.23 VCRO uitsluit. De argumenten en foto's van de tussenkomenende partij maken volgens haar een *post factum* motivering uit.

Voor het tweede onderdeel dupliceert ze dat de verwerende partij ook hier de bewijslast omdraait terwijl de restrictieve toepassing van de uitzonderingsbepaling vereist dat degene die zich erop beroept het bewijs levert dat daaraan is voldaan. Ze herhaalt in essentie haar eerdere betoog en stelt dat ze uit de bestreden beslissing niet kan afleiden wat het antwoord is op haar beroepsargumenten over de erfgoedwaarde van het gebouwencomplex en het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed.

Aan het derde onderdeel voegt de verzoekende partij nog toe dat het niet is omdat de bestreden beslissing niet verwijst naar artikel 4.4.19, §2 VCRO, dat die bepaling niet toegepast had moeten worden. Net daarin zit volgens de verzoekende partij de onwettigheid. De bepaling had toegepast moeten worden.

Beoordeling door de Raad

1.

Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden. De verzoekende partij zet niet uiteen hoe of waarom de bestreden beslissing een schending uitmaakt van artikel 8.2.1.3 van het Inrichtingsbesluit, van artikel 4.7.23 VCRO en van artikel 1.4 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. In zoverre een schending van die bepalingen wordt aangevoerd, is het middel niet ontvankelijk.

2. Eerste onderdeel

2.1

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partij geen “belangenschade” aantoont “bij het vermeend verkrot zijn van het gebouw”. De tussenkomende partij herleidt het aangevoerde in dit middelonderdeel tot de stelling dat “het gebouw” verkrot is, terwijl in essentie wordt aangevoerd dat de toepassing van artikel 4.4.23 VCRO in de bestreden beslissing niet afdoende wordt gemotiveerd. De exceptie kan niet worden aangenomen.

2.2

Artikel 4.4.23 VCRO heeft, zoals het opschrift van de afdeling waartoe ze behoort aangeeft, betrekking op “zonevrije functiewijzigingen” van een gebouw of een gebouwencomplex. De bepaling maakt geen deel uit van “Afdeling 2. Basisrechten voor zonevrije constructies”, maar is een afzonderlijke afdeling (Afdeling 3. Zonevrije functiewijzigingen) van Hoofdstuk IV. “Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften” onder Titel IV. “Vergunningenbeleid”. Het bepaalt:

“Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden: 1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,

b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,

c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,

d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;
2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.”

Voor zover is voldaan aan de gestelde voorwaarden, mag de vergunningverlenende overheid bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften.

De vergunningverlenende overheid die beschikt op grond van deze bepaling dient onder meer na te gaan of het gebouw of het gebouwcomplex dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag op het ogenblik van de vergunningsaanvraag al dan niet bestaat, al dan niet verkrot is, al dan niet hoofdzakelijk vergund is en/of al dan niet gelegen is in een bestemmingsgebied dat wordt uitgesloten uit het toepassingsgebied van artikel 4.4.23 VCRO.

De verzoekende partijen betwisten dat het aangevraagde aan de voorwaarde “*het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot*” voldoet en stellen dat de verwerende partij dat minstens in de bestreden beslissing diende te motiveren en des te zorgvuldiger in het licht van hun beroepsargumentatie.

Artikel 4.1.1, 15° VCRO definieert de term “verkrot” als: “*niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit*”.

In de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij naar de hiervoor aangehaalde definitie en overweegt dat de silotoren “nog voldoende intact en stabiel is om niet als verkrot, in de zin van de definitie in de VCRO, beschouwd te worden”.

Uit die overweging blijkt dat de verwerende partij in elk geval aandacht heeft besteed aan de vraag of de silotoren kan beschouwd worden als niet-verkrot. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening overweegt de verwerende partij bovendien dat *het gemeentebestuur “reeds uitgebreid (is) ingegaan op de ingediende bezwaren” en dat “deze weerlegging (...) integraal (wordt) bijgetreden en overgenomen.”* Uit die overweging, die weliswaar vermeld staat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, blijkt dat de verwerende partij de weerlegging van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen tot de hare heeft gemaakt. De verwerende partij heeft die weerlegging ook integraal geciteerd in de bestreden beslissing.

In zijn vergunningsbeslissing van 19 juni 2017 weerlegt het college van burgemeester en schepenen het bezwaar van de verzoekende partij aangaande het al dan niet verkrot karakter van de silotoren als volgt:

“Bij de aanvraag werden foto’s gevoegd waaruit blijkt dat het om een bestaand en niet verkrot gebouw gaat. De massieve betonstructuur van de silotoren is intact gebleven en laat – zoals elke silotoren – een groter gewicht toe dan nodig voor een woonfunctie. Daarnaast bevindt het gebouw zich niet op de inventarislijst van verkrotte gebouwen. Een zonevreemde functiewijziging ingevolge artikel 4.4.23 VCRO kan dus wel worden toegepast.”

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, blijkt uit de bovenstaande overwegingen op duidelijke en afdoende wijze om welke redenen de verwerende partij van oordeel is dat het aangevraagde

voldoet aan de voorwaarde “*het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot*”. De laatste overwegingen betreffen overigens precies het bezwaar van de verzoekende partij dat ze herhaalt in het eerste onderdeel van het eerste middel. De verzoekende partij laat na om aan te tonen dat de beoordeling ondeugdelijk zou zijn. Het betoog dat er sprake zou zijn van betonrot blijft bij een niet in het minst gestaafde bewering. De verzoekende partij gaat er bovendien verkeerdelijk van uit dat de formele motiveringsverplichting zou vereisen dat gemotiveerd moet worden hoe een foto het niet-verkrot karakter kan bewijzen. Er bestaat geen verplichting tot het motiveren van de motieven. Het komt de Raad niet toe in de plaats van de verwerende partij te oordelen. Bij gebrek aan gegronde kritiek op de beoordeling die in de bestreden beslissing wordt gemaakt kan niet anders dan vastgesteld worden dat de verzoekende partij niet aantoonde dat de beoordeling van de verwerende partij ondeugdelijk is.

Tenslotte is de verwijzing door de verzoekende partij naar de eerdere vernietigingsarresten van de Raad niet terecht, die immers niet steunen op vernietigingsmotieven die verband houden met artikel 4.4.23 VCRO.

3. Tweede onderdeel.

3.1

Artikel 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevremde functiewijzigingen, zoals gewijzigd door artikel 30 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2016 houdende wijziging van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 en van diverse besluiten van de Vlaamse Regering met het oog op het uitvoeren van het kerntakenplan van het agentschap Onroerend Erfgoed en andere financiële en technische aanpassingen, luidt als volgt:

“Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: 1° het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;

2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;

3° de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze.”

3.2

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat het voormalige veevoederbedrijf reeds geruime tijd is stopgezet, dat de site reeds jarenlang leeg staat en dat er geen aanwijzingen zijn dat er enige interesse zou zijn om een nieuw veevoederbedrijf op deze site op te starten.

De verwerende partij verantwoordt daarmee op duidelijke en afdoende wijze dat het aangevraagde voldoet aan artikel 10, 2° van het hiervoor voormeld uitvoeringsbesluit. De verzoekende partij toont ook niet aan dat deze verantwoording onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn. De kritiek van de verzoekende partij op de aanvrager die een andere doelstelling voor ogen heeft dan het verder zetten van de vroegere functie van de gebouwen, kan de ondeugdelijkheid van de beoordeling in de bestreden beslissing niet aantonen. De verwijzing naar veevoederbedrijven in de omgeving betreft een herhaling van een bezwaar dat door het college van burgemeester en schepenen werd beantwoord in eerste administratieve aanleg, en wel als volgt:

“ ...

Het tweede en derde lid van bovenstaand artikel wordt door de bezwaarindiener betwist. Evenwel blijkt de vroegere functie van het veevoederbedrijf niet haalbaar te zijn zoals de aanvrager terecht heeft gesteld in de aanvraag en waarbij het college zich aansluit. Immers, de vroegere ambachtelijke activiteit (veevoederbedrijf) is al geruime tijd verdwenen. Er werden geen opvolgers gevonden waardoor de site al jarenlang leegstaat. Daarnaast is het risico op stofexplosie bij veevoederbedrijven groot, wat niet aan te raden valt bij een (voornamelijk) woon- en stationsomgeving. In beide bestemmingsgebieden (woonzone en zone voor ambachtelijke bedrijven) is de bestaanbaarheid van een industrieel bedrijf zoals een veevoederbedrijf, moeilijk. De aanduiding 'ambachtelijke bedrijven' houdt een beperking in van de toegelaten bedrijven en van de hinder die deze bedrijven mogen veroorzaken. De voormalige functie blijkt aldus op vandaag op die plaats en in die condities economisch niet meer haalbaar. De vergelijking met veevoederbedrijven Franson, Quartes en de Molens gaat niet op, doordat deze allen direct gelegen zijn aan een grote waterloop wat in casu niet het geval is. De bestemmingsgebieden van deze veevoederbedrijven worden door de bezwaarindiener evenmin verduidelijkt.

...

Zoals reeds vastgesteld bij de bespreking van het eerste onderdeel van het eerste middel heeft de verwerende partij zich in de bestreden beslissing uitdrukkelijk aangesloten bij deze beoordeling.

3.3

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt tevens dat de verwerende partij aandacht heeft geschonken aan de erfgoedwaarde van de site. Ze stelt, met verwijzing naar de beschrijving in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed, dat de erfgoedwaarde van de site voornamelijk bepaald wordt door de silo en het behoud ervan als typevoorbeeld en als baken ter herinnering naar de bedrijvigheid uit het verleden. Ze overweegt verder dat door het behoud en de herbenutting van de silo met aanhorigheden, deze een referentie kan blijven vormen naar de historische achtergrond van de site en de bedrijfsactiviteit die kenmerkend was voor dit dorpscentrum, wat de leesbaarheid van de site en haar omgeving bevordert, dat door de afbraak van de rond de silo aanwezige minder waardevolle en meer recente aanbouwen de toren meer tot uiting zal kunnen komen en nadrukkelijker aanwezig zijn in het straatbeeld, dat de aanpassingen aan de gevels op dermate wijze gebeuren dat de bestaande verhoudingen behouden en zelfs geaccentueerd worden en dat het materiaalgebruik, met gevels in crepi, en afwerking met aluminium en cortenstaal is aangepast aan het industrieel karakter van de bouw. De verwerende partij komt op grond van die beoordeling tot de conclusie dat de bakenwaarde van de silobouw wordt behouden en dat het aangevraagde getuigt van afdoende respect voor het cultuurhistorische lokale erfgoed.

Deze overwegingen zijn voor de verwerende partij de redenen om het aangevraagde aanvaardbaar te achten in het licht van artikel 10, 3° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Tegenover deze uitvoerige en duidelijke motieven stelt de verzoekende partij niets meer dan een eigen visie over wat het meest kenmerkende zou zijn voor de site, die niet kan overtuigen om de bestreden beslissing onwettig te bevinden.

4. Derde onderdeel.

4.1

Dit onderdeel wordt opgebouwd vanuit van de verkeerde veronderstelling dat in de bestreden beslissing wordt gesteld "dat het gedeelte van de aanvraag dat niet slaat op de silotoren zelf en gelegen binnen de zone voor ambachtelijke bedrijven werken zouden betreffen die ofwel zouden

zijn vrijgesteld van de stedenbouwkundige ofwel binnen het toepassingsgebied zouden vallen van artikel 4.4.19, § 2 VCRO". Deze overweging maakt geen deel uit van de bestreden beslissing.

Het blijkt niet dat de verwerende partij in de bestreden beslissing toepassing heeft gemaakt van artikel 4.4.10 VCRO of artikel 4.4.19 VCRO. In de bestreden beslissing is enkel vastgesteld dat de herbestemming *"van dit historisch grootschalig complex, voor het gedeelte dat is opgenomen op de inventaris voor het bouwkundig erfgoed en zich situeert in de zone voor ambachtelijke bedrijven (...) strijdig (is) met de planologische voorzieningen van het gewestplan, doch valt onder de uitzonderingsmogelijkheden van artikel 4.4.23 VCRO"*. Verder wordt vastgesteld *"dat er geen onderdelen van de aanvraag zijn die zich buiten de inventaris opgenomen bebouwing bevinden en die strijdig zouden zijn met de zone voor ambachtelijke bedrijven"*.

Zoals reeds aangegeven bij de bespreking van het eerste onderdeel van het eerste middel maakt artikel 4.4.23 VCRO geen deel uit van de basisrechten voor zonevreemde constructies. En zoals hiervoor aangegeven wordt in de bestreden beslissing niet gesteld dat de bepaalde werken van de aanvraag binnen het toepassingsgebied zouden vallen van artikel 4.4.19 VCRO, dat, net zoals artikel 4.4.10 VCRO, wel deel uitmaakt van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

De verzoekende partij maakt in het derde middelonderdeel ook een onderscheid tussen delen van de aanvraag die al dan niet slaan op de silotoren en gaat ook op dat punt voorbij aan de beoordeling in de bestreden beslissing waarin er immers enkel sprake is van *"onderdelen van de aanvraag (...) die zich buiten de inventaris opgenomen bebouwing bevinden"*.

De conclusie van het voorgaande kan enkel zijn dat het derde middelonderdeel steunt op een verkeerde lezing van de bestreden beslissing.

Door de dupliek van de verzoekende partij in de wederantwoordnota dat de verwerende partij een beoordeling had moeten maken van artikel 4.4.19, §2 VCRO, geeft zij een andere wending aan de kritiek die zij heeft uiteengezet in haar verzoekschrift. Een dergelijke aanvullende kritiek kan niet op ontvankelijke wijze in de wederantwoordnota worden aangevoerd.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van 4.7.21, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij betoogt dat verwerende partij zonder motief voorbijgaat aan de legaliteitsbelemmering met betrekking tot de terrassen, de parking en de feitelijke historiek zoals door haar geschetst in haar aanvullende nota, met name dat de verwaarlozing te wijten is aan de aanvrager en derhalve niet in het voordeel van de aanvrager mag worden gebruikt.

2.

De verwerende partij repliceert dat een uitdrukkelijke motivering over de beroepsargumenten enkel vereist is als de opmerkingen relevant zijn en als die nog niet in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn behandeld. De verwerende partij ziet niet in hoe aspecten die

de verzoekende partij aanhaalt relevant zijn. Ze besluit dat er niet wordt aangetoond dat ze relevante feitelijke en juridische opmerkingen niet behandeld zou hebben.

3.

De tussenkomen partij stelt dat de hele site als geheel werd opgenomen in de inventarislijst, dat de verwerende partij terecht overweegt dat er geen onderdelen van de aanvraag zijn die zich buiten de in de inventaris opgenomen bebouwing bevinden en dat er geen aspecten zijn die ongemotiveerd werden gelaten.

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets wezenlijks meer toe aan haar eerdere uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

Bij de beoordeling van het tweede onderdeel van het eerste middel werd reeds vastgesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing vaststelt dat er geen onderdelen van de aanvraag zijn die zich buiten de in de inventaris opgenomen bebouwing bevinden en strijdig zouden zijn met de zone voor ambachtelijke bedrijven.

De redenering van de verzoekende partij in de zogenaamde aanvullende nota is dat enkel de silotoren zelf onder de toepassing valt van artikel 4.4.23 VCRO. De verwerende partij beoordeelt de aanvraag echter vanuit “*de in de inventaris opgenomen bebouwing*”, die, zoals blijkt uit deze inventaris, aanmerkelijk ruimer is dan de silotoren zelf.

Het tweede middel lijkt derhalve, evenals het tweede onderdeel van het eerste middel, uit te gaan van een verkeerde lezing van de bestreden beslissing indien het middel de bedoeling heeft om aan te voeren dat de planologische verenigbaarheid niet werd onderzocht of gemotiveerd door de verwerende partij. De verwerende partij neemt wel een ander standpunt in dan de verzoekende partij – niet enkel de silotoren maar de opgenomen bebouwing in de inventaris wordt bij de beoordeling betrokken – zonder dat omtrent dit ander standpunt een middel wordt aangevoerd. De verzoekende partij voert niet aan, laat staan dat ze aantoont dat de “*de in de inventaris opgenomen bebouwing*” niet als uitgangspunt kan dienen en/of dat bepaalde onderdelen van de aanvraag zich buiten deze bebouwing zouden situeren.

In de mate dat de verzoekende partij nog aanvoert dat de aanvrager de site zelf heeft laten verwaarlozen en die verwaarlozing geen motief kan zijn om een vergunning te verlenen, geeft de verzoekende partij echter niet aan in welke overweging van de bestreden beslissing ze dergelijk motief leest.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, van artikel 4.4.11 VCRO, van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij betoogt dat in de bestreden beslissing niet afdoende rekening werd gehouden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. Ze stelt dat in de onmiddellijke omgeving geen dergelijk grootschalig project van 20 woningen, commerciële voorziening en bijhorende parkeerplaatsen voorkomt en bekritiseert de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing. Ze acht de beoordeling ondeugdelijk en stelt dat er een strengere motiveringsplicht geldt aangezien de verwerende partij haar beslissing steunt op uitzonderingsgronden, waarbij ze verwijst naar haar eerste en tweede middel. Ze herhaalt dat de site reeds ongeveer 7 jaar is verwaarloosd en dat de verwerende partij ondanks drie aanvragen er nog niet in geslaagd is een wettige beslissing te nemen.

2.

De verwerende partij repliceert dat de verzoekende partij kritiek uit op de uitsluitend inhoudelijke beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, waarover de Raad slechts een marginale toetsingsbevoegdheid heeft. Ze verduidelijkt dat zowel de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar net zoals zijzelf oordeelden dat de aanvraag vergunbaar is. De bestreden beslissing is bijgevolg een kennelijk redelijk oordeel. Ze stelt tot slot dat nergens is vereist dat een aanvraag het gabarit van de aanpalende bebouwing overneemt en dat het in ieder geval geen doorslaggevend aspect uitmaakt aangezien de aanvraag het gabarit van een bestaand vergund gebouw behoudt. Het gabarit kan dus niet meer in vraag gesteld worden.

3.

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partij nergens uitlegt hoe de bestreden beslissing artikel 4.7.23 VCRO schendt zodat het middel op dat punt niet ontvankelijk is. Verder stelt ze dat de bestreden beslissing de reconversie van een bestaand industrieel erfgoedpand betreft waarvan het uitzicht substantieel wordt verbeterd. Ze herneemt de beoordeling in de bestreden beslissing en benadrukt dat zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij duidelijk hebben onderzocht en gemotiveerd dat het project zowel qua bebouwing als functie past in de omgeving. De verzoekende partij toont de onredelijkheid daarvan niet aan.

4.

De verzoekende partij dupliceert dat de verwijzing naar de standpunten van de gemeente of de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet relevant zijn, maar wel de vraag of de verwerende partij wettig haar besluit heeft genomen. Ze herhaalt in de bestreden beslissing geen antwoord te vinden op haar beroepsargumenten. Het behoud van een (verkrot) gebouw brengt niet met zich dat het gabarit niet meer beoordeeld zou mogen worden.

Beoordeling door de Raad

1.

Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden. De verzoekende partij zet niet uiteen op welke wijze het bestreden besluit een schending uitmaakt van artikel 4.7.23 VCRO. In zoverre een schending van deze bepaling wordt aangevoerd is het middel niet ontvankelijk.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen

van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

Het aangevraagde betreft de verbouwing en functiewijziging van een bestaand industrieel complex dat opgenomen is in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed en het behoud beoogt en de restauratie van het silocomplex. Bij de bespreking van het eerste middel werd vastgesteld dat de verwerende partij van oordeel is dat de erfgoedwaarde van de site voornamelijk bepaald wordt door deze silo. De verwerende partij stelt dat door het behoud en de herbenutting van de silo met aanhorigheden deze een referentie kan blijven vormen naar de historische achtergrond van de site en de bedrijfsactiviteit die kenmerkend was voor dit dorpscentrum.

Het behoud van het silocomplex – en dus ook de schaal ervan – wordt in de bestreden beslissing dus duidelijk in het teken gesteld van de erfgoedwaarde ervan. Het silocomplex maakt met andere woorden deel uit van de bestaande omgeving en het behoud ervan wordt verantwoord door de erfgoedwaarde ervan. Het bestreden project voorziet overigens in de sloop van talloze gebouwen, in de bestreden beslissing geraamd op 11.550 m³, waardoor de schaal van het bestreden project kleiner is dan de bestaande toestand. Het enkele feit dat de schaal van de bestaande toestand afwijkend is van de rest van de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving kan derhalve geen reden zijn om de bestreden beslissing onwettig te achten.

Rest de vraag of de verwerende partij bij het beoordelen van de herbestemming van het bestaande silocomplex naar een wooncomplex van 20 wooneenheden en een commerciële ruimte op het gelijkvloers, rekening heeft gehouden met de bestaande en relevante omgeving. Bij de beoordeling van de “juridische aspecten” overweegt de verwerende partij dat de herbestemming een passende benutting van de bestaande bebouwing garandeert, dat de ligging nabij het spoor een pluspunt is, dat de handelsfunctie zich goed inpast langs de verbindingsweg en in de woonomgeving. Er wordt tevens verwezen naar de ligging binnen een woon- en stationsbuurt, nabij de kern van Asper waardoor de voorgestelde herbestemming beschouwd wordt als beter inpasbaar dan een veevoederbedrijf of een ambachtelijke activiteit. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt nog gewezen op de locatie van het bestreden project, met name de ligging binnen een lintbebouwing langs de stationsstraat, de verbindingsweg naar de N60 en tegen de spoorlijn Gent-Oudenaarde. Er wordt geoordeeld dat de voorgestelde functie niet vreemd is op deze locatie, langs een hoofdweg, waar er reeds een mix bestaat van wonen, handel, horeca, diensten en ambacht. Verder wordt overwogen dat het ruime complex een zekere verdichting verdraagt en het voor de omgeving een kwalitatieve invulling teweegbrengt. Er wordt voorts nog gesteld dat bij de aanvraag een mobiliteitstoets is gevoegd en dat de eindconclusie is dat het project naar verwachting voldoende parkeerplaatsen voorziet, kan worden gevolgd. Er wordt tenslotte nog aangegeven dat de schaal door het bestreden project niet verhoogt, dat de renovatie esthetisch verantwoord is en dat de inijkhinder aangevoerd door de bezwaarindiener niet wordt weerhouden.

De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij de grenzen van haar appreciatiebevoegdheid heeft overschreden in de hiervoor aangehaalde beoordeling, waaruit op duidelijke en afdoende wijze blijkt dat de verwerende partij het aangevraagde passend acht in de relevante omgeving.

Noch het gegeven dat de verwerende partij in haar beslissing toepassing maakt van artikel 4.4.23 VCRO, noch het feit dat de verzoekende partij andermaal verwijst naar de verwaarlozing van de

site gedurende 7 jaar en naar de vorige vergunningsbeslissingen van de verwerende partij, kan afbreuk doen aan de voorgaande conclusie.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van het “RUP Stationsstraat”, van artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 4.3.1 VCRO en artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij betoogt dat de bestreden beslissing ingaat tegen de beslissing om de site van het silocomplex uit te sluiten bij de definitieve goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Stationsstraat. De verzoekende partij stelt tevens dat er door deze uitsluiting de verwachting is gewekt “*dat geen gelijkaardig project met dezelfde proporties*” kon vergund worden. De verzoekende partij voert aan dat van de bestaande beleidslijn is afgeweken. Ze stelt voorts dat bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening moet uitgegaan worden van de bestaande toestand en dat het vergunde in schril contrast staat met de directe omgeving en de motieven in de bestreden beslissing niet kunnen volstaan ter verantwoording van het vergunde.

2.

De verwerende partij repliceert dat de site niet is opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan zodat het uitvoeringsplan ook niet geschonden kan worden.

3.

De tussenkomende partij stelt dat het aangevraagde project niet ligt binnen de contouren van het ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Stationsstraat’ zodat het ook niet geschonden is. Ook de schending van artikel 1.1.4 is niet ontvankelijk aangezien het om een doelstellingartikel gaat. Tenslotte is ook de aangevoerde schending van artikel 4.7.23 VCRO niet ontvankelijk omdat de verzoekende partij daarover het stilzwijgen behoudt.

Aansluitend bij het voorgaande werpt de tussenkomende partij op dat de Raad in zijn vernietigingsarrest van 27 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0099 het toen aangevoerde derde middel niet heeft behandeld en dat daaruit kan afgeleid worden dat de Raad dat middel ongegrond bevond om een ruimere vernietiging te bekomen.

Ten gronde stelt ze dat het ruimtelijk uitvoeringsplan niet geschonden kan worden omdat de gronden daar geen deel van uitmaken. Eventuele standpunten die worden ingenomen bij de beoordeling van een ruimtelijk uitvoeringsplan zijn niet zomaar door te trekken naar het vergunningsniveau. De tussenkomende partij merkt op dat de bestreden beslissing betrekking heeft op een concreet project met gedetailleerde bouwplannen waarvan ook het college van burgemeester en schepenen oordeelde dat het inpasbaar is. Tot slot stelt ze nog dat de verzoekende partijen niet aantonen dat een woonbehoefte aangetoond moet zijn en dat het aangevraagde project door de uitsluiting van de percelen uit het uitvoeringsplan nooit mogelijk zou zijn.

4.

De verzoekende partij dupliceert dat de Raad in zijn eerdere arresten nooit tot een beoordeling van het toen aangevoerde derde middel is gekomen omdat er andere onwettigheden waren. Voor het overige voegt ze niet wezenlijks meer toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Net zoals is vastgesteld bij de bespreking van het derde middel, zet de verzoekende partij niet uiteen op welke wijze het bestreden besluit een schending uitmaakt van artikel 4.7.23 VCRO, waardoor het middel niet ontvankelijk voor zover een schending van deze bepaling wordt aangevoerd.

De exceptie van de tussenkomende partij dat ook de aangevoerde schending van artikel 1.1.4 VCRO en het van het “*RUP Stationsstraat*” niet ontvankelijk is, kan niet aangenomen worden. De verzoekende zet immers wel uiteen waarom zij deze schending aanvoert. De argumentatie van de tussenkomende partij maakt deel uit van de vraag naar de gegrondheid van het aangevoerde.

Anders dan de tussenkomende partij opwerpt kan uit het niet beoordelen van een gelijkaardig middel in eerdere vernietigingsarresten, waarin overigens geoordeeld werd over projecten die grondig verschillen van het bestreden project, niet afgeleid worden dat het ongegrond werd bevonden en nog minder dat het vierde middel in de onderliggende zaak ongegrond is. De exceptie dat het vierde middel onontvankelijk is, kan niet aangenomen worden.

2.

Vooreerst moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij niet aantoont dat het niet opnemen van de zogenaamde ‘site Leroy’ in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Stationsstraat tot doel had om projecten zoals het vergunde project onmogelijk te maken. De verzoekende partij maakt, in het licht van de gegevens van het dossier, zelfs niet aannemelijk dat er een bepaalde beleidslijn van de gemeente zou bestaan met betrekking tot de voormelde site. Alleszins kan er op grond van de gegevens die de verzoekende partij aanreikt niet aangenomen worden dat de beleidslijn zodanig zou zijn dat de bestreden beslissing daartegen ingaat.

De bestreden beslissing vergunt overigens precies hetzelfde als wat het college van burgemeester en schepenen heeft vergund in eerste administratieve aanleg. De verwerende partij heeft zich in de bestreden beslissing zelfs uitdrukkelijk aangesloten bij de weerlegging van de bezwaren door het college. De verzoekende partij toont met andere woorden geen beleidslijn aan van de gemeente en derhalve evenmin dat er bepaalde verwachtingen zouden zijn gewekt.

In de mate dat de verzoekende partij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bekritiseert, stellende dat er moet worden uitgegaan van de bestaande toestand en dat het bestreden project in schril contrast staat met de onmiddellijke omgeving, kan worden verwezen naar de bespreking van het derde middel.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

De tussenkomende partij verzoekt de Raad om de kosten ten laste te leggen van de verzoekende partijen, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro.

Overeenkomstig artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten.

Het verzoek van de tussenkomende partij om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro ten laste te leggen van de verzoekende partij wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba de Goaverse Statie is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 600 euro ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 november 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ