

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 24 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1718/0164
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0452/A/0429

Verzoekende partij	Autonoom Gemeentebedrijf STADSONTWIKKELING AALST vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 37-41
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 maart 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 januari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van MATIM nv (hierna de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 22 september 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een industrieel pand tot een bedrijvencentrum en het aanleggen van een parking op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Tragel 6, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 0975 S2 en 0975 T2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 januari 2017.

Advocaat Sanne SCHEPERS *loco* advocaat Reiner TIJS voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende 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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door dit decreet.

III. FEITEN

De aanvrager dient op 18 juni 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen en uitbreiden van een industrieel pand tot een bedrijvencentrum en het aanleggen van een parking” op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Tragel 6.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in industriegebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst’, goedgekeurd op 10 juli 2003.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De stedelijke brandweer Aalst adviseert op 1 september 2014 voorwaardelijk gunstig.

De stedelijke dienst Mobiliteit en Openbare Werken Aalst maakt in haar advies van 1 september 2014 voorbehoud ten aanzien van het aangevraagde project gezien het mobiliteitsprofiel onvoldoende duidelijk is en om volgende redenen:

“ ...

Een eerste vaststelling is dat het project weinig rekening houdt met de toekomstvisie voor de Tragelsite. De huidige achterzijde zou met de realisatie van de Nieuwe Tragelweg de ‘voorzijde’ worden.

Een tweede vaststelling is dat de finale invulling of bestemming van het project weinig concreet is, waardoor een concrete beoordeling van het dossier op het vlak van bvb. parkeren moeilijk wordt.

Uit de plannen blijkt nog dat er een grote ‘seminariëruimte’ voorzien wordt, waarvan ik mij de vraag stel of deze in verhouding staat tot de rest van het programma. Ook het uitrustingsniveau ervan (keuken, bijkeuken, afwaszone) lijkt ons zeer volledig te zijn en neigt eerder naar een ‘feestzaal’.”

De verzoekende partij adviseert op 16 juni 2014 als volgt ongunstig:

“ ...

Dit advies is op heden negatief, daar er ons inziens onvoldoende rekening is gehouden met de aanpalende eigendoms- en ontwikkelingsbelangen van het AGSA, per convenant door de stad Aalst gemandateerd tot de herontwikkeling en realisatie van de Tragelsite.

Sta me wel toe te melden dat het AGSA zich positief uit tegen het feit dat de Nv Matim op deze locatie een aanzienlijke investering wenst te doen die het aanzien van de plek en bij uitbreiding van de Tragelsite in herontwikkeling mee opwaarderen.

Hieronder som ik onze bemerkingen op de aanvraag punt voor punt op:

- 1. Aanduiding van de naastliggende eigendommen: deze zijn op heden eigendom van de stad Aalst (s.q AGSA) en niet langer van de Vennootschap WDP/warehouse De Pauw.*
- 2. Historische erfdienstbaarheden: door het plangebied NV Matim – Tragel 6 – lopen op heden 2 erfdienstbaarheden:*
 - a. Laden en lossen achterzijde blokker/Leenbakker (pand Dendermondsesteenweg 75): op de bouwaanvraag staan ter hoogte van F7 op het inplantingsplan 6 parkeerplaatsen*

ingetekend. Het is hier dat de laad- en losmogelijkheid voor de desbetreffende retailers op heden gebeurt. De bouwaanvraag schaadt deze mogelijkheid.

- b. Intekening parkeerplaatsen nummer 57 tem 61: op deze locatie heeft de stad Aalst (s.q AGSA) in haar naastliggende eigendom een toegangspoort en een historische erfdienstbaarheid naar deze toegang. Door het creëren van deze parkeerplaatsen wordt deze erfdienstbaarheid geschonden.*
- 3. Renovatie van een bestaand afdak, naastliggend aan de parkings 57 tem 61: dit afdak werd doorheen de tijd (vergund?) aangebouwd tegen de gele muur van het naastliggende eigendom (op heden eigendom van de stad Aalst (s.q AGSA). De stabiliteit van dit afdak is op heden in zeer slechte staat. Door de creatie en/of renovatie van het bestaand afdak worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het naastliggende eigendom geschaad.*
- 4. Het plan volgt ons inziens te weinig de geest van het masterplan Palmbout, dat door de gemeenteraad van de stad Aalst ter kennis aanvaard werd.*
- 5. Naar functionaliteit toe, had het AGSA graag, via voorlegging van een businessplan, meer inzage bekomen in de verschillende functies die in het bedrijvencentrum zullen plaatsvinden. De bijhorende motivatienota uit het dossier geeft geen duidelijk beeld hierover.*

Omwille van bovenstaande punten had het AGSA haar bezwaar & voorbehoud willen indienen en vragen op voorliggende bouwaanvraag.

Het AGSA suggereert als gedelegeerde, naastliggende eigenaar met de Nv Matim in verder overleg te treden, teneinde tot een gezamenlijk gedragen visie & bijhorend plan te komen over haar eigendommen in relatie tot de herontwikkeling van het pand op Trangel 6."

De stedelijke dienst Planning en Stadsvernieuwing Aalst adviseert op 16 september 2014 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst weigert op 22 september 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

"...

Het college neemt kennis van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dit advies luidt als volgt:

(...)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Zoals reeds werd aangehaald in het bovenstaand advies van de stedelijke dienst Planning en stadsvernieuwing van 16-09-2014 is het voorstel niet in overeenstemming met de huidige stedenbouwkundige bepalingen aangezien de aanvraag geen betrekking heeft op een industriële of ambachtelijk bedrijf.

De industriegebieden zijn namelijk bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven.

Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale en internationale verkoop.

De aanvraag toont onvoldoende aan dat aan deze bepalingen wordt voldaan.

Het aangevraagde bedrijvencentrum heeft hoofdzakelijk een kantoorfunctie en betreft geen complementair dienstverlenend bedrijf.

In de aanvraag wordt onvoldoende aangetoond dat het bedrijvencentrum nuttig of noodzakelijk is voor de goede werking van bestaande of toekomstige industriële of ambachtelijke bedrijven zijn in de omgeving.

Er is weliswaar ruimte voorzien voor opslag van goederen, maar deze neemt een ondergeschikte oppervlakte in t.o.v. de overige functies (kantoor, cafetaria, polyvalente zaal, ...).

Er dient bijkomend opgemerkt te worden dat tevens geen gebruik kan gemaakt worden van artikel 6 van het BVR van 28-11-2003 (en wijzigingen) tot vaststelling van de lijst van toelaatbare functiewijzigingen aangezien in de aanvraag niet wordt aangetoond dat aan de voorwaarden in dit artikel wordt voldaan. Minstens 50% van de bedrijven van het industriegebied moeten reeds een vergunde hoofdfunctie "kantoorfunctie of diensten, met uitzondering van handel en horeca" hebben. Bovendien kan de vraag gesteld worden of het bestaand gebouw gelegen is aan een goed uitgeruste gemeenteweg en of het bestaand gebouw wel degelijk bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie (art 2 van dit BVR)

(...)

De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen wordt in het gedrang gebracht.

Het ontwerp kadert qua functie niet in de industriële omgeving;

De thans voorliggende aanvraag is bijgevolg niet aanvaardbaar.

(...)

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 22 SEPTEMBER 2014 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en weigert de vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.

..."

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 31 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 december 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

"...

2.3 De juridische aspecten

(...)

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen en het uitbreiden van een industrieel pand tot een bedrijvencentrum en het aanleggen van een parking.

De beoogde uitbreiding voorziet in een kelderverdieping waarin douches en toiletten aanwezig zijn en waarin daarnaast volgens de aanduidingen op de plannen tevens een ruimte wordt voorzien voor opslag van goederen. Dit voorgesteld gebruik kan niet beschouwd worden als voldoende om het project in overeenstemming te kunnen beschouwen met de geldende bestemming: Het zal gelet op de voorziene oppervlakte en locatie -enkel in de kelder- niet gaan om georganiseerde opslag complementair aan de andere bedrijven in dit industriegebied, wel eerder om opslag in functie van het bedrijvencentrum.

De plannen tonen door hun indeling én opvatting op geen enkele wijze aan dat de nieuwe kelderruimte hoofdzakelijk ingenomen zou worden door opslag van goederen of als

bedrijfsruimte zullen gebruikt worden, in weerwil van wat door appellant gesteld wordt in zijn beroepschrift.

Op de gelijkvloerse verdieping, niveau 0, bevinden zich die faciliteiten welke onlosmakelijk en complementair samenhangen met een kantorencentrum.

Naast de ontvangstruimte zijn er ook seminariezealen (vergaderzealen), de keuken en een cafetaria op de gelijkvloerse verdieping evenals de grotere polyvalente zaal, die in functie van het kantorencentrum staat. Dit gebruik relateert zich niet enkel naar de andere bedrijven binnen dit industriegebied maar ruimer, en kan dan ook niet als complementair beschouwd worden aan dit industriegebied.

Het linker gedeelte van het gebouw wordt met 2 verdiepingen verhoogd en afgewerkt met een plat dak. Op deze verdiepingen (zowel op +1 als op +2) bevinden zich zoals duidelijk aangegeven op de doorsneden 1 en 4 van plan 6/6, uitsluitend 'landschapskantoren'.

De grondplannen van de twee verdiepingen tonen door hun indeling en opvatting op geen, enkele wijze aan dat de nieuw gecreëerde ruimte hoofdzakelijk ingenomen zullen worden door industriële of ambachtelijke bedrijven. Dat hier inderdaad bedrijven actief zullen zijn leidt weinig twijfel, doch dit volstaat niet om verenigbaar te zijn met de geldende gewestplansbestemming, die dit gebied voorbestemd heeft voor industrie en ambacht. Het zonder meer toelaten van eender welk bedrijf binnen dergelijke gebieden getuigt niet van een zuinig ruimtegebruik, aangezien hierdoor de mogelijkheden voor bedrijven die wel dergelijke gronden nodig hebben gehypothekeerd worden, ten behoeve van een bedrijvencentrum dat zich even goed zou kunnen inpassen binnen een woongebied.

Het aanwenden van een mezzanine met ronde tafels en stoelen voor 88 personen, het op zelfde niveau 1 voorzien van een buitenterras met verharding, met een grootte van 73m², het gebruik van beperkte liftgroottes, evenals het architecturale uitzicht van het gebouw, dat voorziet in gevels met ruime en/of algehele glaspartijen, wijst er in geen enkel beding op dat het door appellant in zijn beroepschrift gestelde gebruik effectief zal plaats vinden, maar eerder de op de plannen duidelijk weergegeven functie 'landschapskantoren'.

Er is weliswaar ruimte voorzien voor opslag van goederen, binnen het kelderniveau, maar deze neemt een ondergeschikte oppervlakte in ten overstaan van de overige functies weergegeven op de plannen, namelijk landschapskantoor, cafetaria, polyvalente zaal, ea.

Het aangevraagde bedrijvencentrum legt bijgevolg duidelijk de klemtoon op het aanbieden van kantoorruimtes, en betreft geen complementair dienstverlenend bedrijf.

De aanvraag en de bijkomende toelichtingen in het beroepschrift, tonen onvoldoende aan dat het gevraagde voldoet aan de geldende bestemmingsbepalingen, wel integendeel.

Het bedrijf is gelegen midden een zeer ruim industriegebied, en niet aan de rand ervan, zodat eveneens van een koppeling met een andere bestemmingszonering geen sprake kan zijn.

In de aanvraag wordt onvoldoende aangetoond dat het bedrijvencentrum complementair nuttig of noodzakelijk is voor de goede werking van bestaande of toekomstige industriële of ambachtelijke bedrijven in het industriegebied als omgeving.

Uit wat voorafgaat, dient geconcludeerd te worden, dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Bijgevolg bestaat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de hiervoor onder punt 2.3 Juridische aspecten, aangehaalde legaliteitsbelemmering kunnen geen opportuniteitsafwegingen er nog in resulteren dat de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vatbaar wordt.

Het ontwerp kadert wat betreft zijn functie niet in de industriële omgeving.

De door de aanvrager gemaakte bespiegelingen aangaande dit project zijn bijgevolg niet dienend voor deze aanvraag.

Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 6 januari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 22 januari 2015 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 18 december 2014.

(...)

1.7 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Voor de weerlegging van de in het weigeringsbesluit aangehaalde argumenten is het volgens appellant vooreerst belangrijk om te benadrukken dat de aanvraag noch gelegen is binnen de grenzen van een ruimtelijke uitvoeringsplan, een APA of BPA, noch binnen de grenzen van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

Voorliggende aanvraag omvat volgens appellant geen winkels of handelszaken, maar het verbouwen van een bestaand industrieel pand naar een bedrijvencentrum met de aanleg van een parking.

In de omgangstaal wordt industrie volgens appellant, gekenmerkt door de productie en verwerking van materiële goederen of artikelen in fabrieken en bedrijven. Uit de vooropgestelde bestemmingen blijkt volgens appellant duidelijk, dat het niet de bedoeling is om winkels of handelszaken te huisvesten, maar dat het gebouw intern georganiseerd wordt ter realisatie van een bedrijvencentrum, en dat zowel bedrijfstechnische (werk)ruimtes als aanverwante en ondersteunende bedrijfsruimtes worden ingebouwd. Het is volgens appellant dus overduidelijk dat een bedrijvencentrum planologisch thuishoort in een gebied dat bestemd is voor industrieën en ambachtelijke bedrijven in het algemeen.

Appellant tracht in zijn beroepschrift, de beweringen van de Stad Aalst te ontkrachten, die voorhoudt dat de aanvraag hoofdzakelijk een kantoorfunctie heeft.

De plannen tonen volgens appellant duidelijk aan dat de nieuwe kelderruimte hoofdzakelijk ingenomen wordt door opslag en ook nog een aandeel kleedruimtes en douches bevat, ingewerkt in de technische voorzieningen. Opslag van goederen is volgens appellant volledig in overeenstemming met de gewestplanvoorschriften. De omvang van de kleedkamers en douches wijzen volgens appellant geenszins in de richting van een louter kantoorgebouw maar zijn eerder inherent aan een meer industriële bedrijvigheid.

Op de verdiepingen (zowel op +1 als op +2) bevinden zich volgens appellant uitsluitend flexibele werkruimten in functie van de bedrijvigheid verbonden met een bedrijvencentrum. Sommige bedrijven zullen volgens appellant meer ruimte nodig hebben, andere minder en de bedrijven kunnen met de tijd meer of minder ruimte nodig hebben. De precieze inrichting zal volgens appellant dan ook afhangen van de toekomstige bedrijven welke hun intrek zullen nemen in het bedrijvencentrum.

Uiteraard kunnen zich volgens appellant, in het bedrijvencentrum uitsluitend bedrijven vestigen welke verenigbaar zijn met de gewestplanbestemming. Loutere commerciële activiteiten zoals zuivere winkels zijn uiteraard niet welkom in een bedrijvencentrum.

Op de gelijkvloerse verdieping, niveau 0, tenslotte bevinden zich volgens appellant die faciliteiten welke onlosmakelijk en complementair samenhangen met een bedrijvencentrum, naast ontvangstruimte zijn er ook seminariezalen (vergaderzalen), de bedrijfskeuken en een cafetaria op de gelijkvloerse verdieping evenals de grotere polyvalente zaal, die in functie van het bedrijvencentrum staat.

Sommige bedrijven hebben volgens appellant immers nood aan een grotere ruimte, naast hun eigenlijke werkruimte. De bedrijven in het centrum kunnen hierdoor op de verdiepingen volledig ingericht worden op hun kerntaken.

Appellant stelt in zijn beroepschrift, duidelijk wat de intentie van de aanvraag is. Hij stelt dat het bedrijvencentrum naast huisvesting voor de kleine bedrijven en starters ook alle complementaire dienstverlening aanbiedt en gemeenschappelijke ruimten ter beschikking stelt voor zowel interne als, externe bedrijven vanuit de nabije omgeving.

Onder dienstverlening en infrastructuur wordt volgens appellant hiermee o.a. verstaan:

- permanente receptie en onthaal;*
- in bewaring nemen goederen (flexibel verhuur van paletplaatsen buy. stock van demo- & marketingmateriaal));*
- administratieve ondersteuning;*
- ruimte voor lichte productie en opslag van goederen;*
- vergaderzalen en een polyvalente zaal (oa. Ook voor opleidingen of productvoorstellingen);*
- logistieke ondersteuning;*
- gebruik van een high tech IT-infrastructuur en randapparatuur (telefonie,' videoconferentie, printers&copiers,...).*

Het is volgens appellant dan ook zeer verwonderlijk dat de Stad Aalst stelt dat het hier hoofdzakelijk een kantoorgebouw betreft.

Samenvattend kan volgens appellant gesteld worden dat zowel uit de plannen, als uit de toelichtingsnota blijkt dat de aanvraag een bedrijvencentrum betreft, welke planologisch verenigbaar is met de gewestplanvoorschriften, namelijk industriegebied in de ruime zin.

De aanvraag gaat volgens appellant uit van een 'lichtere' industriële activiteit zoals een bedrijvencentrum. Een functie als een bedrijvencentrum is beter bestaansbaar met de stedelijke omgeving van de Tragel, dan nieuwe zware industrie. Uit het advies van de dienst Planning en stadsvernieuwing blijkt volgens appellant; dat het voorgestelde programma zal bijdragen aan het opwaarderen van dit stadsdeel. Hieruit besluit appellant, dat de aanvraag functioneel inpasbaar is in de omgeving.

Appellant besluit dat:

- de aanvraag op schaal van de industriële gebouwen in de omgeving is.*
- de aanvraag een eerder positieve impact heeft op ruimtegebruik en bouwdichtheid.*
- er een bijzondere inspanning wordt geleverd om de architecturale kwaliteiten van het bestaande pand te vrijwaren en maximaal tot recht te laten komen.*
- het bestaande pand niet geklasseerd is of opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Door te kiezen voor behoud van deze elementen, en niet zondermeer te opteren voor een goedkopere kaalslag, worden volgens appellant bijzondere inspanningen geleverd om in zeker zin 'historisch aspecten' met een hedendaagse vormgeving te verweven.*
- er door de aanvraag geen hinder, gevaar voor gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid verwacht, wordt, en die aanleiding zouden geven tot een vorm van hinder die in het gebied uitzonderlijk en totaal ontoelaatbaar zijn.*

Appellant concludeert verder dat in de motieven van onderhavig beroepschrift voldoende aannemelijk gemaakt wordt, dat de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan en zich, uitgaande van de concrete en feitelijke gegevens van de plaats die hoger zijn uiteengezet, integreert in de omgeving en kan worden toegestaan.

Appellant haalt tijdens de hoorzitting aan dat ook een belangrijk aanpalend perceel tot het eigendom behoort, een perceel bebouwd met een opslagplaats van meer dan 6000 m².

(...)

2.3 De juridische aspecten

Appellant bracht tijdens de beroepsprocedure verduidelijkende stukken aan waaruit blijkt dat hier wel degelijk een tandem gecreëerd zal worden tussen de voor kantoor en diensten voorziene ruimtes enerzijds en de bestaande bedrijfsruimtes op het terrein in eigendom van appellant, waar de bedrijven die kantoor houden in het nieuwe deel werkruimtes kunnen inrichten en/of gebruiken in het bestaande deel.

Hetgeen hier voorgesteld wordt, een dynamische omgeving waarin zowel kantoor als werkruimte aangeboden wordt aan kleine en/of startende ondernemingen, kan een waardevolle incubator zijn om dergelijke bedrijven - die passen binnen de nieuwe kennisindustrie - voet aan de grond te laten krijgen en uit te groeien naar een draagkrachtig bedrijf dat op dat moment kan verkassen naar een andere plek binnen dergelijke industriegebieden.

Het concept van de bedrijvencentra is geen vreemd element binnen dergelijke bedrijventerreinen en komt op meerdere andere bedrijven voor (zie ook lijst met precedënten).

Het gevraagde kan dan ook als complementair aan industrie in het algemeen beschouwd worden, het begrip industrie mag immers niet louter in de oude context begrepen worden maar moet mee-evolueren met de evoluties binnen die bedrijfstak, waar niet langer het louter produceren op grote schaal centraal staat maar ook de kleinere niches een plaats moeten krijgen.

Dit project helpt mee een gediversifieerd aanbod te creëren van ruimte voor bedrijvigheid, zonder dewelke voor die bedrijven de kansen niet toenemen, wel integendeel.

Appellant gaf aan welke doelgroep beoogd wordt

- *werkplaatsen voor herstellingen, opmaak, bewaring van meubilair, duurzame goederen, kunst,...*
- *ateliers voor kleine en middelgrote onderhouds- en installatiebedrijfjes in de bouw, technieken, elektriciteit, hvac, brandbeveiliging, akoestiek, inclusief aangepaste labo's en proefkamers*
- *kleine constructeurs van allerlei mogelijke producten, reclamematerialen, publiciteitsinstallaties, affiches, eventorganisatie,*
- *logistieke opslag verdeling van specifieke goederen in alle mogelijk niches zoals arbeidskledij, veiligheidskledij, arbeidsmaterialen, , zonder grote logistieke bedrijven voor ogen te hebben.*
- *ateliers voor fijne en precisiewerken: meet- en testgerief, tachografen, uurwerken, digitale producten, computers, ...*
- *ateliertjes voor concrete R&D, proefopstellingen, modelbouw, decorbouw,.*

Bij dit soort (uiteraard overwegend kleinere) bedrijven is de combinatie van atelierruimte met een nette bureelomgeving en alle -infrastructuur van belang, wat dan ook de bedoeling is om aan te bieden.

Een dergelijke ontwikkeling op een ruimtelijk kwalitatieve wijze zoals hier voorgesteld wordt kan alleen maar toegejuicht worden en zal mee bijdragen tot het competitief houden van de industrie in de brede zin van het woord op dit industriegebied, in Aalst en ver daarbuiten, en in die zin duidelijk op zijn plaats zijn in dit gebied, minstens complement eraan zijn.

Het gevraagde sluit aan bij het Masterplan van de stad Aalst en gaat geenszins een toekomstige ontwikkeling in de weg staan, integendeel.

Er werd aangetoond dat er geen probleem bestaat met betrekking tot bestaande erfdienstbaarheden, om die reden kan dan ook voorbijgegaan worden aan dit aspect van de diverse adviezen.

Uit wat voorafgaat, dient geconcludeerd te worden, dat de aanvraag wel degelijk in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Het beoogde project werd op kwalitatieve wijze uitgewerkt in een deel verbouwing en een deel nieuwbouw.

De vormgeving is inspirerend en biedt de voor een dergelijke ontwikkeling noodzakelijke uitstraling.

Het betreft een ontwikkeling die, zoals hiervoor reeds aangehaald, de verdere ontwikkeling van deze omgeving niet zal hypothekeren, wel integendeel.

Het gevraagde wordt op kwalitatieve wijze ontsloten en voorziet in een kwalitatieve verkeersoplossing. Vanuit mobiliteitsoogpunt zijn er dan ook geen problemen te verwachten.

Appellant is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving en zonder de draagkracht ervan te hypothekeren.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO, de schending van de verordenende kracht van het gewestplan: artikel 7 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, de schending van artikel 7 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, de schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de schending van het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

"...

V.1.1 Algemeen

38. Art. 4.3.1. §1. Van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt het volgende:
(...)

39. Art. 1.1.2. 13° VCRO definieert het begrip 'stedenbouwkundig voorschrift' als volgt:
(...)

40. De aanvraag mag niet strijden met een plan van aanleg, zoals het gewestplan.

41. De aanvraag is gesitueerd in een industriegebied.

42. art. 7. Van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen bepaalt het volgende:

(...)

43. De aanvraag is niet bestaanbaar met dit voorschrift om verschillende redenen:

- a. Het gaat in casu niet om een vestiging van een industrieel of ambachtelijk bedrijf.
- b. Het gaat evenmin om de bedoelde complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven
- c. Er is geen bufferzone voorzien.

44. Alleszins wordt over deze punten geen, laat staan een afdoende motivering opgenomen in de bestreden beslissing. Dit wordt hierna toegelicht.

V.1.2 Het gaat in casu niet om een vestiging van een industrieel of ambachtelijk bedrijf.

45. In industriegebied kunnen enkel industrieën en ambachtelijke bedrijven toegelaten worden.

46. Art. 7 van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt hierover het volgende:

(...)

47. Uit de aanvraag blijkt niet onomstotelijk dat het gaat om een vestiging van een industrieel of ambachtelijk bedrijf. Wel in tegendeel.

48. In de Mer-screeningsnota (p.2) omschrijft de aanvrager zelf het project als “het verbouwen van een bestaand industrieel pand, naar een polyvalente ruimte met kantoorfuncties”. Het is op basis van dit ‘bodemgebruik’ dat de milieueffecten geëvalueerd werden. Dit is dan ook het uitgangspunt van de aanvrager zelf.

49. Daaruit blijkt meteen reeds dat het in casu niet gaat om een industrieel of ambachtelijk bedrijf. Indien geoordeeld zou worden dat het hier wel om een dergelijk bedrijf gaat, dan is alleszins de mer-screeningsnota misleidend opgesteld en dan zijn de effecten van dergelijke inrichting niet onderzocht en is een zorgvuldige besluitvorming op die manier ook niet mogelijk (in dat geval schending van het zorgvuldigheidsbeginsel).

50. Ook in het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken Aalst wordt aangegeven dat de functie onduidelijk is en weinig van doen heeft met industrie of ambacht:

(...)

51. Het advies van het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Aalst (AGSA) was ongunstig om o.a. volgende redenen:

(...)

52. Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar was eveneens ongunstig. Er werd geoordeeld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige bepalingen aangezien de aanvraag geen betrekking heeft op een industrieel of ambachtelijk bedrijf en evenmin wordt aangetoond dat het gaat om complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van andere industriële bedrijven:

(...)

53. Gelet op de onduidelijke aanvraag en gelet op de negatieve adviezen en beslissingen, was de motiveringsplicht in hoofde van de Deputatie alleszins verzwaard. In de gegeven omstandigheden kon de Deputatie in redelijkheid tot het besluit komen dat de aanvraag bestaanbaar is met de gewestplanbestemming.

54. *In de beslissing van de deputatie wordt plots gesteld dat appellant tijdens de beroepsprocedure verduidelijkende stukken zou hebben aangebracht waaruit zou blijken dat hier wel degelijk een tandem gecreëerd zal worden tussen de voor kantoor en diensten voorziene ruimtes enerzijds en de bestaande bedrijfsruimtes op het terrein in eigendom van appellant. Verder wordt nog gesteld dat het gevraagde complementair zou zijn aan industrie.*

55. *Nog daargelaten het feit dat het niet mogelijk is om in beroep aan de hand van bijkomende stukken een onduidelijke aanvraag te vervolledigen (zie derde middel), wordt nergens gemotiveerd om welke zogenaamde bijkomende stukken het zou gaan en hoe daaruit het industrieel/ en/of complementair karakter kan worden afgeleid.*

56. *Uit de bestreden beslissing valt ook alleszins niet duidelijk op te maken of de Deputatie de activiteiten nu aanziet als industrie of ambacht, dan wel als zuiver complementair daaraan.*

57. *De deputatie gaat ook op geen enkele wijze in op de eerder in de procedure verleende negatieve adviezen en op de door de AGSA geformuleerde bezwaren over de onbestaanbaarheid van de aanvraag met de voorliggende bestemming. Klaarblijkelijk is alleen de Deputatie van oordeel dat de aanvraag bestaanbaar is met de gewestplanbestemming, terwijl de diverse adviezen op dat punt juist ongunstig waren en de twijfels op dat vlak geenszins kunnen weggewerkt worden door de affirmatie dat de opgesomde handelingen van industriële aard zouden zijn (hetgeen niet het geval is, laat staan evident is) en zonder in te gaan op de opmerkingen die daarover geuit zijn, nl. “Er is weliswaar ruimte voorzien voor opslag van goederen, maar deze neemt een ondergeschikte oppervlakte in t.o.v. de overige functies (kantoor, cafetaria, polyvalente zaal, ...)” en “ Uit de plannen blijkt nog dat er een grote ‘seminariëruimte’ voorzien wordt, waarvan ik mij de vraag stel of deze in verhouding staat tot de rest van het programma. Ook het uitrustingsniveau ervan (keuken, bijkeuken, afwaszone) lijkt ons zeer volledig te zijn en neigt eerder naar een ‘feestzaal’...”*

V.1.3 Het gaat evenmin om de bedoelde complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven

58. *Hoewel geenszins duidelijk is of de deputatie nu uitgaat van echte industriële activiteiten, dan wel van “complementaire dienstverlenende bedrijven”, moet opgemerkt worden dat ook van dit laatste geen sprake is.*

59. *In het negatief advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar werd het volgende gesteld:
(...)*

60. *Art. 7 van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt hierover het volgende:
(...)*

61. *Er valt uit de beslissing geenszins op te maken ten aanzien van welke reeds bestaande of geplande industrieën de geplande activiteiten complementair zouden zijn.*

62. *Er wordt in de bestreden beslissing verwezen naar ‘de bestaande bedrijfsruimtes op het terrein in eigendom van appellant’, zonder verdere specificering en zonder aan te geven of dit dan werkelijk industrieën of ambachtelijke bedrijven zijn en waaruit zulks dan zou moeten blijken.*

63. *Allicht behoudt de Deputatie en de aanvrager bewust het stilzwijgen nu deze huidige activiteiten evenmin van industriële aard zijn (nv schellaert: <http://www.schellaert.be/nl/particulier/home>). Het betreft commerciële activiteiten (verkoop van verf, gordijnstoffen etc.). De geplande activiteiten kunnen dan ook niet aangemerkt worden als 'complementair' aan 'industriële' activiteiten.*

64. *Vervolgens worden de complementaire bedrijven limitatief opgesomd. Het moet gaan om bankagentschappen, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen (bestemd voor nationale of internationale verkoop). Met dit laatste worden onder meer postordebedrijven bedoeld. Nergens blijkt uit de bestreden beslissing dat de gevraagde activiteiten daaronder vallen. Het tegendeel is waar.*

V.1.4 Er is geen bufferzone voorzien.

65. *De industriële gebieden moeten een bufferzone omvatten.*

66. *Art. 7 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt hierover het volgende:
(...)*

67. *Er is in casu geenszins enige bufferzone aanwezig, laat staan ten aanzien van de percelen van verzoekende partij. Evenmin blijkt uit de aanvraag of het gaat om ambachtelijke bedrijven, milieubelastende bedrijven of vervuillende industrie, zodat ook de evenredige bufferzone niet eens bepaald kan worden, laat staan op zorgvuldige wijze.*

68. *Het middel is gegrond
..."*

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

In haar toelichtende nota volhardt de verzoekende partij in de hoger geciteerde uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een vergunning geweigerd indien het aangevraagde project onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

De verzoekende partij voert in een eerste middel aan dat het aangevraagde om meerdere redenen strijdt met artikel 7 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) nu het project niet als een industrieel of ambachtelijk bedrijf noch als een complementair dienstverlenend bedrijf ten behoeve van de andere industriële bedrijven kan worden aangemerkt en er bovendien geen bufferzone is voorzien.

2.

Het aangevraagde beoogt het ingrijpend verbouwen en het aanzienlijk uitbreiden van een bestaand industrieel pand tot een bedrijvencentrum, alsook het aanleggen van een parking. De bestaande bebouwing aan de rechterzijde wordt gerenoveerd waarbij de gevels qua uitzicht worden

behouden. De ruimten worden ingericht met seminarieruimten, polyvalente zaal en een bedrijfscafetaria. Links achteraan wordt een uitbreiding gerealiseerd over de volledige breedte van 33,75 meter die wordt afgewerkt met een plat dak, ingericht als groendak, met een kroonlijsthoogte van 5,47 meter.

Het linker gedeelte van het gebouw wordt met twee verdiepingen verhoogd en afgewerkt met een plat dak op kroonlijsthoogte 13,06 meter. Deze verdiepingen worden ingericht met flexibele werkruimtes, 'landschapskantoren' met bijhorend sanitair. De beoogde uitbreiding wordt voorzien van een kelderverdieping waarin douches en toiletten aanwezig zijn en een ruimte voor opslag van goederen. Het gelijkvloers wordt ingericht met een ontvangstruimte met wacht- en koffiehoeke.

Volgens de beschrijvende nota bij het aanvraagdossier zal het beoogde bedrijvencentrum huisvesting kunnen bieden voor kleine bedrijven en starters, het biedt complementaire dienstverlening aan en stelt gemeenschappelijke ruimtes ter beschikking voor zowel interne als externe bedrijven in de omgeving. Achteraan het gebouw worden 89 parkeerplaatsen aangelegd in een asfaltverharding, waarvan zes aangepast voor andersvaliden.

3.1

Er wordt niet betwist dat het voorwerp van de bestreden beslissing gelegen is binnen de contouren van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, meer specifiek in industriegebied.

Het aangevraagde project situeert zich tevens binnen het plangebied van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Tragel". Met een arrest van 29 juni 2010 heeft de Raad van State het gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan vernietigd voor het plangedeelte ten westen van de Dender, zijnde de zone waarbinnen het kwestieuze perceel is gelegen. De algemene voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Tragel" gelden niet meer wat betreft de beoordeling van het aangevraagde project, er dient bijgevolg te worden teruggevallen op de gewestplanbestemming "industrie".

3.2

Artikel 7 Inrichtingsbesluit bepaalt:

"...

2. De industriegebieden:

2.0. Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële en ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

..."

Het begrip industriële bedrijven wordt niet verduidelijkt in het Inrichtingsbesluit, en dient derhalve in zijn spraakgebruikelijke betekenis begrepen te worden. Als richtsnoer kan verwezen worden naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief van 25 januari 2002 en 25 oktober 2002, die met betrekking tot de industriegebieden onder meer het volgende stelt:

"...

Wat onder het begrip «industriële bedrijven» dient te worden verstaan, wordt stedenbouwkundig niet nader bepaald, zodat het begrip in zijn spraakgebruikelijke betekenis dient te worden

begrepen, met name bedrijven waar grondstoffen worden verwerkt, of nog, productief-technische bedrijven.

...

Het begrip "industrie of industriële bedrijven" in de zin van de artikel 7 Inrichtingsbesluit verwijst derhalve naar bedrijven die grondstoffen verwerken of naar productief-technische bedrijven. Het voorschrift dient restrictief te worden geïnterpreteerd.

Artikel 7.2.0 Inrichtingsbesluit maakt verder ook gewag van complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven, namelijk bankagentschappen, benzinestations, transportfirma's, collectieve restaurants en opslag- en stockageruimte.

Het betreft een limitatieve opsomming, en dienstverlenende bedrijven die geen enkel verband vertonen met de ontwikkelde industriële activiteit kunnen in het industriegebied niet worden toegelaten.

4.1

Het komt de verwerende partij toe om op grond van het voorliggend administratief dossier het aangevraagde project te kwalificeren.

De Raad beschikt over een marginaal toetsingsrecht en gaat na of de motieven in de bestreden beslissing in feite juist en in rechte pertinent zijn en of de verwerende partij op een duidelijke en afdoende wijze weergeeft hoe en waarom zij tot haar beslissing is gekomen, of zij het aangevraagde project correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is gekomen.

4.2

In haar ongunstig advies van 16 juni 2014 stelt de verzoekende partij onder meer het volgende:

"...

Hieronder som ik onze bemerkingen op de aanvraag punt voor punt op:

(...)

5. Naar functionaliteit toe, had het AGSA graag, via voorlegging van een businessplan, meer inzage bekomen in de verschillende functies die in het bedrijvencentrum zullen plaatsvinden. De bijhorende motivatienota uit het dossier geeft geen duidelijk beeld hierover.

..."

Het ongunstig advies van de stedelijke dienst Planning en stadsvernieuwing van 16 september 2014 stelt verder onder meer:

"...

Deze dienst vermeldt verder dat de gevraagde invulling van het gebouw niet verenigbaar is met de voorschriften volgens het vigerende gewestplan (industriegebied), maar dat het bedrijvencentrum wel verenigbaar zou moeten kunnen zijn met de toekomstige ontwikkelingen op de tragelsite. De visie van het beleid is immers om de Tragelsite van verlaten en onderbenut industrieterrein naar een waardevol en op zichzelf staand deel van de stad te laten evolueren.

..."

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn negatief advies vervolgens:

"...

De beoogde uitbreiding voorziet in een kelderverdieping waarin douches en toiletten aanwezig zijn en waarin daarnaast volgens de aanduidingen op de plannen tevens een ruimte wordt

voorzien voor opslag van goederen. Dit voorgesteld gebruik kan niet beschouwd worden als voldoende om het project in overeenstemming te kunnen beschouwen met de geldende bestemming: het zal gelet op de voorziene oppervlakte en locatie –enkel in de kelder- niet gaan om georganiseerde opslag complementair aan de andere bedrijven in dit industriegebied, wel eerder om opslag in functie van het bedrijvencentrum.

De plannen tonen door hun indeling en opvatting op geen enkele wijze aan dat de nieuwe kelderruimte hoofdzakelijk ingenomen zou worden door opslag van goederen of als bedrijfsruimte zullen gebruikt worden, in weerwil van wat door appellant gesteld wordt in zijn beroepschrift. Op de gelijkvloerse verdieping, niveau 0, bevinden zich die faciliteiten welke onlosmakelijk en complementair samenhangen met een kantorencentrum.

Naast de ontvangstruimte zijn er ook seminariezealen (vergaderzalen), de keuken en een cafetaria op de gelijkvloerse verdieping evenals de grotere polyvalente zaal, die in functie van het kantorencentrum staat. Dit gebruik relateert zich niet enkel naar de andere bedrijven binnen dit industriegebied maar ruimer, en kan dan ook niet als complementair beschouwd worden aan dit industriegebied.

(...)

De grondplannen van de twee verdiepingen tonen door hun indeling en opvatting op geen enkele wijze aan dat de nieuw gecreëerde ruimte hoofdzakelijk ingenomen zullen worden door industriële of ambachtelijke bedrijven. Dat hier inderdaad bedrijven actief zullen zijn leidt weinig twijfel, doch dit volstaat niet om verenigbaar te zijn met de geldende gewestplanbestemming, die dit gebied voorbestemd heeft voor industrie en ambacht. Het zonder meer toelaten van eender welk bedrijf binnen dergelijke gebieden getuigt niet van een zuinig ruimtegebruik, aangezien hierdoor de mogelijkheden voor bedrijven die wel dergelijke gronden nodig hebben gehypothekerd worden, ten behoeve van een bedrijvencentrum dat zich even goed zou kunnen inpassen binnen een woongebied.

Het aanwenden van een mezzanine met ronde tafels en stoelen voor 88 personen, het op zelfde niveau 1 voorzien van een buitenterras met verharding, met een grootte van 73m², het gebruik van beperkte liftgroottes, evenals het architecturale uitzicht van het gebouw, dat voorziet in gevels met ruime en/of algehele glaspartijen, wijst er in geen enkel beding op dat het door appellant in zijn beroepschrift gestelde gebruik effectief zal plaats vinden, maar eerder op de plannen duidelijk weergeven functie 'landschapskantoren'.

Er is weliswaar ruimte voorzien voor opslag van goederen, binnen het kelderniveau, maar deze neemt een ondergeschikte oppervlakte in ten overstaan van de overige functies weergegeven op de plannen, namelijk landschapskantoor, cafetaria, polyvalente zaal, ea.

Het bedrijvencentrum legt bijgevolg duidelijk de klemtoon op het aanbieden van kantoorruimtes, en betreft geen complementair dienstverlenend bedrijf.

De aanvraag en de bijkomende toelichtingen in het beroepschrift, tonen onvoldoende aan dat het gevraagde voldoet aan de geldende bestemmingsbepalingen, wel in tegendeel.

(...)

Bijgevolg bestaat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

...

4.3

Afwijkend van het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar motiveert de verwerende partij de bestreden beslissing als volgt:

“
...

Appellant bracht tijdens de beroepsprocedure verduidelijkende stukken aan waaruit blijkt dat hier wel degelijk een tandem gecreëerd zal worden tussen de voor kantoor en diensten voorziene ruimtes enerzijds en de bestaande bedrijfsruimtes op het terrein in eigendom van appellant, waar de bedrijven die kantoor houden in het nieuwe deel werkruimtes kunnen inrichten en/of gebruiken in het bestaande deel.

Hetgeen hier voorgesteld wordt, een dynamische omgeving waarin zowel kantoor als werkruimte aangeboden wordt aan kleinen en/of startende ondernemingen, kan een waardevolle incubator zijn om dergelijke bedrijven –die passen binnen de nieuwe kennisindustrie – voet aan de grond te laten krijgen en uit te groeien naar een draagkrachtig bedrijf dat op dat moment kan verkassen naar een andere plek binnen dergelijke industriegebieden.

Het concept van de bedrijvencentra is geen vreemd element binnen dergelijke bedrijventerreinen en komt op meerdere andere bedrijven voor (zie ook lijst met precedentes)

Het gevraagde kan dan ook als complementair aan industrie in het algemeen beschouwd worden, het begrip industrie mag immers niet louter in de oude context begrepen worden maar moet meeëvolueren met de evoluties binnen die bedrijfstak, waar niet langer het louter produceren op grote schaal centraal staat maar ook de kleinere niches een plaats moeten krijgen.

(...)

Uit wat voorafgaat, dient geconcludeerd te worden, dat de aanvraag wel degelijk in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

...”

5.1

Zoals hoger reeds aangehaald omvat het begrip “industriële bedrijven”, bedrijven die grondstoffen verwerken of productief-technische bedrijven en is de opsomming van complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven in artikel 7.2.0 Inrichtingsbesluit limitatief. Uit het aanvraagdossier van het project blijkt dat het in deze gaat om het verbouwen van een industrieel pand tot een bedrijvencentrum.

Het aangevraagde project moet volgens de aanvrager gekwalificeerd worden als “kantoorachtige”, wat een nieuwe economische ontwikkeling inhoudt en een bijhorende nieuwe markt betekent en niet mag verdrongen worden door “traditionele” industriële activiteiten.

In de verklarende nota bij de aanvraag wordt bijkomend gesteld dat het aangevraagde als bedrijvencentrum verenigbaar is met de gewestplanbestemming “industriegebied” nu het onderscheid tussen bedrijfsgebouwen en kantoren steeds vager wordt en de gebruikers van kantoorruimten niet langer alleen uit de kantoorsector komen.

In de bestreden beslissing acht de verwerende partij het project als complementair en derhalve conform aan de bestemming industrie aangezien het begrip “industrie” evolutief dient te worden geïnterpreteerd.

5.2

De Raad stelt vast dat uit de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning en uit de bestreden beslissing blijkt dat de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en de verwerende partij

niet betwisten dat er in deze geen sprake is van een industrieel bedrijf in de strikte betekenis van het woord, noch wordt betwist dat het aangevraagde project niet kan ondergebracht worden in de limitatieve opsomming van complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van andere industriële bedrijven zoals opgenomen in artikel 7 Inrichtingsbesluit.

De bestreden beslissing schendt dan ook artikel 7 Inrichtingsbesluit. Minstens moet vastgesteld worden dat het motief van de verwerende partij dat het begrip, dan wel het bestemmingsvoorschrift, 'industrie' evolutief moet ingevuld worden, niet nuttig kan aangewend worden om geldig af te wijken van artikel 7 Inrichtingsbesluit.

Deze vaststelling volstaat op zich om tot de onwettigheid van de bestreden beslissing te besluiten.

6.

Louter volledigheidshalve merkt de Raad bijkomend nog op dat de bestreden beslissing op kennelijk ongemotiveerde wijze afwijkt van de in de loop van de procedure verleende ongunstige adviezen en van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Daar waar in de adviezen van de verzoekende partij van 16 juni 2014 en de dienst planning en mobiliteit van de stad Aalst van 16 september 2014 sprake is van een onduidelijke aanvraag, minstens wat betreft de functie van het aangevraagde project, geeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op een uitgebreide en gemotiveerde wijze aan waarom het aangevraagde project als strijdig met de geldende gewestplan bestemming "industriegebied" dient te worden aangemerkt.

Het gegeven dat er in de loop van de procedure twee ongunstige adviezen voor het aangevraagde project werden afgeleverd en het feit dat de verwerende partij in de bestreden beslissing afwijkt van het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zorgt ervoor dat er in hoofde van de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht bestaat en zij dus aan de hand van pertinente en afdoende gegevens haar beslissing dient te motiveren.

In het hoger geciteerde negatieve verslag stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zeer uitgebreid waarom het aangevraagde project niet als in overeenstemming met de geldende bestemming kan worden beschouwd:

- de opslagruimte voor goederen die op plan voorzien wordt in de kelder van het aangevraagde project kan gelet op de oppervlakte en de locatie ervan niet worden beschouwd als georganiseerde opslag complementair aan de andere bedrijven in het industriegebied, maar dient als opslag in functie van het bedrijvencentrum worden beschouwd;
- op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich enkel faciliteiten die onlosmakelijk en complementair samenhangen met een kantorencentrum. Dit gebruik relateert zich niet enkel naar de andere bedrijven binnen het industriegebied maar is ruimer en kan dan ook niet als complementair beschouwd worden aan het industriegebied;
- de grondplannen van de twee verdiepingen tonen door hun indeling en opvatting op geen enkele wijze aan dat de nieuw gecreëerde ruimte hoofdzakelijk ingenomen zullen worden door ambachtelijke of industriële bedrijven;
- het aangevraagde project legt duidelijk de klemtoon op het aanbieden van kantoorruimtes en betreft geen complementair dienstverlenend bedrijf;

- de aanvraag en de bijkomende toelichtingen in het beroepschrift tonen onvoldoende aan dat het gevraagde voldoet aan de geldende bestemmingsbepalingen.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij evenwel dat er tijdens de administratieve beroepsprocedure verduidelijkende stukken worden aangebracht waaruit blijkt dat een tandem wordt gecreëerd tussen de voor kantoor en diensten voorziene ruimtes en de bestaande bedrijfsruimtes op het terrein, waar de bedrijven die kantoor houden in het nieuwe deel, werkruimtes kunnen inrichten en/of gebruiken in het bestaande deel. De verwerende partij geeft op geen enkel moment aan en geeft op geen enkele manier weer welke stukken er tijdens de hoorzitting werden bijgebracht en op welke wijze deze als “verduidelijkend” kunnen worden bestempeld.

De Raad stelt bovendien vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing op geen enkele manier de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vastgestelde legaliteitsbelemmering afdoende weerlegt, en zij daarentegen van oordeel is dat het aangevraagde niet als industrieel bedrijf of als complementair dienstverlenend bedrijf kan worden beschouwd in de strikte betekenis van die begrippen. De verwerende partij motiveert haar beslissing vanuit de visie dat de eerder aangehaalde strikte interpretatie van de begrippen ‘industrie’ en ‘complementair dienstverlenend bedrijf’ dient te worden opengetrokken en dat beide begrippen evolutief dienen te worden geïnterpreteerd.

Hiermee maakt de verwerende partij volledige abstractie van het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de daarin geopperde legaliteitsbelemmering en zij laat bovendien na te duiden op grond waarvan zij beslist dat deze begrippen op dergelijke evolutieve wijze moeten worden geïnterpreteerd en toegepast. Zij brengt geen enkel concreet en afdoende element bij op grond waarvan zij gemotiveerd kan afwijken van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De bestreden beslissing schendt in die zin tevens de motiveringsplicht en de op haar rustende zorgvuldigheidsplicht.

7

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien zij niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 januari 2015, waarbij aan de NV MATIM de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een industrieel pand tot een bedrijvencentrum en het aanleggen van een parking op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Trangel 6 en met als kadastrale omschrijving afdeling2, sectie C, nummer 0975 S2 en 0975 T2.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de nv MATIM en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 24 oktober 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER