

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 februari 2018 met nummer RvVb/S/1718/0533
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0109/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Gilbert VANASSCHE 2. mevrouw Rita PUTMAN vertegenwoordigd door advocaten Tom MALFAIT en Florence LOBELLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de nv PAULOWNIA vertegenwoordigd door advocaat Dirk ABBELOOS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9200 Dendermonde, Sint-Gillislaan 117

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 13 oktober 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 10 augustus 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 Kruishoutem van 3 april 2017 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van twee loodsen met kantoren op een perceel gelegen te 9770 Kruishoutem, Meirestraat 9A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 874G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 december 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 18 december 2017 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 23 januari 2018.

Advocaat Florence LOBELLE voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Dirk ABBELOOS voert het woord voor de tussenkomende partij.

3.

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.

De tussenkomende partij dient op 22 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruishoutem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een loods met kantoren” op een perceel gelegen te 9770 Kruishoutem, Meirestraat 9A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 874G.

De aanvraag wordt in de beschrijvende nota omschreven als het bouwen van een loods met 2 kantoren, waarvan één met twee bouwlagen en één met drie bouwlagen. Het terrein betreft een voormalige stortplaats, die nu gebruikt wordt als weide. De geplande werken strekken tot de realisatie van een logistiek centrum, waarvan de bouw in twee fases zal verlopen. In een eerste fase wordt een loods met kantoor van ongeveer 15.000 m² gerealiseerd, in een tweede fase wordt een loods met kantoor van ongeveer 25.000 m² gerealiseerd.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977 in een gebied voor milieubelastende industrieën.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 januari 2017 tot en met 1 februari 2017, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) adviseert op 26 januari 2017 gunstig.

De Dienst Integraal Waterbeleid adviseert op 9 februari 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 22 maart 2017 gunstig.

De stad Waregem adviseert op 16 februari 2017 ongunstig:

“ ...

Overwegende dat op grondgebied Waregem enkel de waterbuffering is voorzien aansluitend aan de Zaubeeek.

Overwegende het advies van de verkeersdienst dat stelt:

In de Mober is er aandacht voor de mobiliteit van de vrachtwagens waarbij men vertrekt van maximum één verplaatsing per dag per loskade. Na de realisatie van het totale project is de prognose voor de verkeersgeneratie per dag 175 wagens per dag die aankomen en vertrekken 82 vrachtwagens per dag die aankomen en vertrekken = 514 voertuigbewegingen per dag.

Volgens Crow is de te verwachten verkeersgeneratie van dit project (Distributieterrein) 540 wagens per dag en 140 vrachtwagens per dag = 654 voertuigenbewegingen per dag.

Besluit: lichte onderschatting van de te verwachten verkeersgeneratie in de Mober.

De doelgroep van het project zijn logistieke bedrijven. Dit betekent een aanvoer van met opleggers en verdere distributie met kleinere vrachtwagens.

(...)

Overwegende het advies van de dienst stedenbouw dat stelt:

“Ongunstig advies op basis van het advies van de verkeersdienst. Er zijn geen maatregelen voorzien in de aanvraag om sluipverkeer via de Gentse Heerweg of Kruishoutemseweg te vermijden. Met name inzake bestelwagens kan een significante toename worden verwacht die de leefbaarheid van deze straten in het gedrang zal brengen.”

Besluit:

Art. 1. Het College treedt het advies van de diensten stedenbouw en verkeer bij en verleent een ongunstig advies. Er zijn geen maatregelen voorzien in de aanvraag om sluipverkeer via de Gentse Heerweg of Kruishoutemseweg te vermijden. Met name inzake bestelwagens kan een significante toename worden verwacht die de leefbaarheid van deze straten in het gedrang zal brengen. Hierdoor wordt een negatief effect uitgeoefend op de mobiliteit binnen het grondgebied van de stad Waregem

...”

De gemeente Zulte adviseert op 2 februari 2017 ongunstig:

“ ...

“De impact op de gemeente Zulte is voornamelijk inzake mobiliteit en waterhuishouding. De visuele inkleding, die niet of nauwelijks is voorzien, is beperkt maar de afstand tot ons grondgebied te groot om van invloed te zijn.

Het mobiliteitsaspect is niet te verwaarlozen. Omtrent de beweringen van het dossier als zou elke kade max. 1 keer per dag worden gebruikt lijkt in tegenspraak met het principe van logistieke verdeling. Grootschalige vrachtwagens leveren a rato van 1 levering/dag aan, kleinschaliger vervoer voornamelijk bestelwagens leveren uit. Omtrent de impact van deze bestelwagentrafiek op de woonkernen van Zulte (Leenstraat/Waalstraat) en het personeelstransport wordt geen gewag gemaakt. Allicht is deze ook aanzienlijk maar onvermijdelijk.

(...)

Inzake waterhuishouding is het voorgesteld bekken op de oever aan de overkant van de Zaubeeek in strijd met de bestemming van het gebied. De grens van het gewestplan

Oudenaarde welke hier digitaal werd geïnterpreteerd, kan nooit over de provinciegrens gebieden bestemmen.

Belangrijk is hier dan ook een hemelwaterbuffer aan te leggen binnen het projectgebied. Eveneens verdient het verspreid bebouwd openruimtegebied op grondgebied Waregem een grondige visuele inbuffering van de projectzone zoals beschreven in het KB van de gewestplannen: (...).

Door het ontbreken van een volledige mobiliteitsstudie, inclusief de impact van extra lichte vrachtverkeer op de woonwijken van Zulte en vooral de impact op de ontsluiting op de N459 bij wijziging van de lichtenregeling t.h.v. de Karreweg en de impact op het kruispunt Karreweg/Stokstraat,

Door de geplande ontwikkeling van ca. 30 ha en extra ontsluiting van het BEK Zulte-Kruishoutem rechtstreeks op het rondpunt van het op- en afrittencomplex,

Door het ontbreken van een vergunbare waterbuffering binnen de gewestplanbestemming,

Door de aanwezigheid van diverse functies binnen de verplichte groenzone van 25m t.o.v. de Zubeek en het gebrek aan visuele inbuffering van het bedrijf, wordt de aanvraag ongunstig geadviseerd.

De ontwikkeling van het betreffend gebied kan enkel mits een gedetailleerde, gunstige mobiliteitsstudie en gekoppeld aan de realisatie van een ontsluiting voorzien in het PRUP BEK Zulte-Kruishoutem.

CBS van 2 februari 2017

aard: ongunstig advies: de ontwikkeling van betreffend gebied kan enkel mits een gedetailleerde, gunstige mobiliteitsstudie en gekoppeld aan de realisatie van de ontsluiting voorzien in het PRUP BEK Zulte-Kruishoutem.

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 29 maart 2017 gunstig:

“ ...

Overwegende dat:

de projectsite is gelegen in een gebied voor milieubelastende industrieën (volgens het gewestplan Oudenaarde); de projectsite is gelegen op de rand van een bestaand regionaal bedrijventerrein (genaamd Zubeek) aan de autosnelweg E17;

het regionaal bedrijventerrein langs de autosnelweg E17 is geselecteerd als Bijzonder Economisch Knooppunt' (BEK);

de aanvraag in overeenstemming is met de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, en latere wijzigingen;

de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplanbestemming;

de projectsite is te bereiken via het op en afrittencomplex van de autosnelweg E17;

er geen sprake is van een 'uitbreiding' van het bestaand regionaal bedrijventerrein (genaamd Zubeek);

de realisatie van een verbredingstraject (minstens 6 meter rijbaan) voor de Meirestraat, deel tussen de Industriezone en de gebundelde in en uitrit (toegang tot de site) wenselijk is; dat dit een gemeentelijke weg betreft, waarvoor enkel de gemeenteraad bevoegd is; waarbij reeds overleg werd gepleegd met alle bevoegde overheden en nutsmaatschappijen, waarbij gebleken is dat een verbreding niet op legaliteitsbelemmeringen stuit en vanuit een goede mobiliteitsafwikkeling aanvaardbaar is; dat de uitbreiding van de weg zal uitgevoerd worden voor de realisatie van de tweede fase van het bouwproject, waarbij de kosten als

last worden opgelegd bij voorliggende stedenbouwkundige vergunning, zodanig dat ter realisatie van deze werken afdoende financiële waarborgen voorhanden dienen te zijn; het voorzien van verkeerslichten ter hoogte van het kruispunt Karreweg - Stokstraat wenselijk is (in het bijzonder na realisatie van de tweede fase); dat conform de bepalingen van de MOBER voorafgaand aan de realisatie van de tweede fase de bevoegde overheid deze zal realiseren, waarbij de kosten als last worden opgelegd bij voorliggende stedenbouwkundige vergunning, zodanig dat ter realisatie van deze werken afdoende financiële waarborgen voorhanden dienen te zijn;

het herbekijken van de lichtenregeling ter hoogte van het kruispunt Olsensesteenweg - Karreweg met een langere groenfase voor het linksafslaand verkeer dat van de autosnelweg E17 (Kruishoutem) komt en richting Karreweg wil afslaan (om ervoor te zorgen dat de doorstroming op de Olsensesteenweg niet in het gedrang komt) wenselijk is (na realisatie en implementatie van de tweede fase); dat conform de bepalingen van de MOBER voorafgaand aan de realisatie van de tweede fase de bevoegde overheid deze zal realiseren, waarbij de kosten als last worden opgelegd bij voorliggende stedenbouwkundige vergunning, zodanig dat ter realisatie van deze werken afdoende financiële waarborgen voorhanden dienen te zijn;

(...)

Overwegende dat de stad Waregem op 16 februari 2017 een ongunstig advies heeft verstrekt; dat de stad Waregem van mening is dat geen maatregelen zijn opgenomen om sluipverkeer (voor licht vracht) via de Gentse Heerweg of Kruishoutemseweg te vermijden; dat de MOBER aangeeft dat het projectgebied zal worden bereikt via het op en afrittencomplex van de autosnelweg E17 (ten noorden of ten zuiden) of via de gewestwegen; dat de site dan enkel lokaal bereikt kan worden via de Meirestraat / Leenstraat en de Karreweg of de Gentse Heerweg (niet voor vrachtverkeer); dat logistieke transporten uitsluitend overdag worden gegenereerd (voornamelijk textiel); dat de aanvoer (richting het bedrijf) hoofdzakelijk gebeurt met opleggers; dat de afvoer (richting detailhandel) met kleinere vrachtwagens wordt uitgevoerd; dat in de eerste fase aanvoer docks zijn voorzien voor 15 grote vrachtwagens; dat voor de afvoer docks zijn voorzien voor 26 kleine vrachtwagens; dat elke dock maximaal 1 verplaatsing per dag genereert; dat het aantal verplaatsingen met kleine vrachtwagens aldus uiterst beperkt zal zijn; dat er in de tweede fase een 15tal docks voor aanvoer en een 26tal docks voor afvoer zullen bijkomen waarbij elk dock maximaal 1 vrachtwagen of kleine vrachtwagen per dag genereert; dat volgens de MOBER daarbij slechts 20% van de aan en afvoer (kleine vracht) via de Gentse Heerweg zal verlopen; dat de Kruishoutemseweg daarbij niet zal worden gebruikt; dat deze cijfers niet leiden tot een significante bijkomende druk op de Gentse Heerweg;

Overwegende dat de gemeente Zulte op 2 februari 2017 een ongunstig advies heeft verstrekt; dat de gemeente Zulte van mening is dat de aanvraag gepaard dient te gaan met een mobiliteitsstudie; dat aan het voorliggend dossier een MOBER is toegevoegd met een duidelijke oplijsting van wenselijke maatregelen; dat de MOBER tot de conclusie (pagina's 49/55) komt wat betreft de Leenstraat en kruispunt Industriezone - Meirestraat dat 'met het oog op de realisatie van nog een tweede fase aan de projectontwikkeling een structurele oplossing vereist is'; dat het opstarten van een verbredingstraject voor de Meirestraat wenselijk is; dat dit verbredingstraject zijn beslag moet kennen voorafgaand aan de tweede fase (25.000 m² loods met kantoor);

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweerzone Vlaamse Ardennen, OVAM, VMM en de Provinciale dienst Integraal Waterbeleid;

Gelet op de beschrijvende nota bij het bouwaanvraagdossier;

Gelet op de aanvullende nota betreffende de bestemmingsconformiteit van het bouwproject bij het bouwaanvraagdossier;

Algemenen conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving ...

Het college van burgemeester en schepenen van Kruishoutem verleent op 3 april 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en maakt zich hierbij de motivering van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar eigen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem verleent op 23 maart 2017 een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de buffervoorziening. Het college legt volgende bijzondere voorwaarde op:

“Het bedrijf dient actieve maatregelen te ondernemen om sluipverkeer via de Gentse Heerweg en de Kruishoutemseweg te vermijden. Alle gemotoriseerd verkeer dient worden afgewikkeld via het op- en afrittencomplex van Kruishoutem en aldus doorheen het bedrijventerrein Zaubeeek van Kruishoutem-Zulte”

Tegen de beslissing van de gemeente Kruishoutem tekenen de verzoekende partijen op 4 mei 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 juni 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De aanvraag voorziet de nieuwbouw van een logistiek centrum met kantoorruimte en is qua functie principieel in overstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De bouwplaats bevindt zich aan de rand van het industriegebied, tegen de grens met landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Volgens de rechtspraak van de Raad van State zijn stedenbouwkundige vergunningen voor de oprichting en/of uitbreiding van een industrieel of ambachtelijk bedrijf onwettig indien zij niet voorzien in de aanleg van een bufferzone, of indien de bufferzone waarin zij voorzien ontoereikend is (RvS 16 februari 1989, nr. 32.024, De Rouck).

In de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, en wijzigingen, is opgenomen dat de volgende cijfers als richtinggevend kunnen worden vooropgesteld bij de aanleg van een bufferzone rondom industriezones en ambachtelijke zones :

"15 m voor ambachtelijke bedrijven;

25 m voor milieubelastende bedrijven;

50 m voor vervuilende industrie.

Wanneer zij palen aan woongebieden moeten deze breedten vergroot en zelfs verdubbeld worden."

De bufferzone waarvan sprake dient binnen het industriegebied aangelegd te worden. Een aanplant in het aanpalende agrarisch gebied kan niet worden aanvaard.

In de aanvraag wordt geen groenbuffer voorzien. Nagenoeg het volledige terrein van de aanvraag wordt bebouwd en verhard in functie van het beoogde gebruik als logistiek centrum. De aanvraag omvat een oppervlakte bebouwing van 41.552 m² en een oppervlakte verharding van 22.732 m². De verharding wordt aangelegd tot tegen de perceelsgrenzen, met uitzondering van de verplicht vrij te houden 5 m-strook langs de zuidwestelijk gelegen waterloop en een zone van 2 m breed langs noordoostelijke perceelsgrens langs de Kruishoutemseweg.

De 5-strook langs de waterloop kan geenszins als een afdoende groenbuffer worden aanzien, daar enerzijds 25 m zoals hierboven vermeld als norm vooropgesteld wordt voor zone voor milieubelastende bedrijven én de inrichting van deze strook langs de waterloop compatibel moet blijven met het onderhoud van de waterloop, waardoor de aanplant van een dichtbegroeide kwalitatieve groenbuffer hier onmogelijk wordt.

De voorwaarde zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen tot 'het creëren van een effectieve en functionele buffering (bestaande uit een winterharde beplanting) ten aanzien van het landelijke (agrarische) open landschap is wenselijk', is in realiteit niet uitvoerbaar daar het volledige terrein bebouwd/verhard wordt en er aldus geen ruimte overblijft voor de noodzakelijke buffering.

De aanvraag is op dit punt in strijd met artikel 7.2.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen (zie rubriek 1.1), dat de verplichting oplegt dat de rand van het industriegebied moet bestaan uit een bufferzone.

De strijdigheid met de gewestplanvoorschriften vormt een legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggend project beoogt de oprichting van een nieuw logistiek bedrijf op industriegrond. De bouwplaats is relatief solitair gelegen ten opzichte van het aanliggende en reeds ontwikkelde bedrijventerrein Kruishoutem-Zulte, erkend als een 'Bijzonder economisch knooppunt', dat zich voornamelijk uitstrekt aan de overzijde van de Meirestraat. De bouwplaats bevindt zich aan de uiterste zuidelijke zijde van de bedrijvenzone, tegen de grens met Waregem. De bouwplaats maakt deel uit van een nog niet ontwikkelde (rest)industriezone, een voormalige stortplaats, momenteel met een agrarisch gebruik.

Het betreft hier een terrein van ongeveer 68.135 m² groot. De gevraagde loods en hebben een oppervlakte van 41.552 m², hetgeen een terreinbezetting inhoudt van 61%, exclusief verhardingen. Rekening houdend met de verharding van 22.732 m² wordt in totaal ruim 94% bebouwd of verhard.

Deze terreinbezetting is ontegensprekelijk te hoog voor dit perceel.

Dit uit zich in het feit dat de verharding wordt aangelegd tot tegen de zijdelingse perceelsgrenzen en dat achteraan slechts de 5 m – strook naast de waterloop wordt gevrijwaard.

Het kadert niet in een goede ontwikkeling, ook niet in een industriegebied, dat verharding wordt doorgetrokken tot tegen de perceelsgrenzen, zonder enige bufferende groenoppervlakte.

Het gebouw met een hoogte van 14,0 m te vermeerderen met een terreinophoging van 1,2 m is ook niet bufferbaar met een minieme strook.

Voorliggend ontwerp voorziet in een maximale bezetting van het terrein en een zwaar bouwprogramma, dat zonder al te veel ruimtelijk kwalitatieve inspanningen neergepoot wordt op dit terrein, aan de rand van het industriegebied, wat niet kan aanvaard worden.

De visuele impact van deze industriële inrichting is niet toelaatbaar.

De overbezetting blijkt tevens uit de vaststelling dat het bufferbekken aangelegd wordt op het naastliggend perceel in landschappelijk waardevol agrarisch gebied aan de overzijde van de Zaubeeek en de gemeentegrens met Waregem (buffervoorziening vergund door Waregem op 23 maart 2017), wat toch logischerwijze de afbakening vormt van het industrieterrein.

Daarbij vormt de mobiliteitsafwikkeling voor het logistiek centrum een groot knelpunt.

Zoals gesteld bevindt het bouwterrein zich aan de uiterst zuidelijke zijde van het industrieterrein, langs de E17, doch eerder centraal tussen de op- en afrit van Kruishoutem (in vogelvlucht op $\pm 2,3$ km) en het op- en afrittencomplex van Waregem (op $\pm 3,6$ km).

Hoewel de op- en afrit te Waregem aangewezen lijkt voor verkeer vanuit en richting Kortrijk, is de site langs deze zijde nagenoeg niet bereikbaar zonder ongewenst sluipverkeer te genereren. Zowel de Gentse Heerweg als zeker de Kruishoutemseweg zijn niet geschikt om het verkeer af te wikkelen naar het bedrijf. Het college van burgemeester en schepenen van Waregem adviseerde voorliggende aanvraag ongunstig en legde in de vergunning voor het bufferbekken de voorwaarde op dat alle gemotoriseerd verkeer dient worden afgewikkeld via het op- en afrittencomplex van Kruishoutem en aldus doorheen het bedrijventerrein Zaubeeek van Kruishoutem-Zulte. Het is onduidelijk hoe dit in praktijk zal gehandhaafd worden.

Ook een loutere ontsluiting via de zijde bedrijventerrein Kruishoutem is evenwel problematisch.

De ontsluiting van de projectsite gebeurt in eerste instantie via de Meirestraat/Leenstraat, die slechts een wegbreedte heeft van 5,1 m à 5,5 m en aan de brug slechts 4,2 m, te weinig om 2 voertuigen te laten kruisen. Deze wegenis is geenszins geschikt om een logistiek bedrijf langs op te richten.

De Mober concludeert dat een verbreding tussen de bedrijfstoegang en het kruispunt van de Meirestraat met de Industriezone een randvoorwaarde is om het volledige project te kunnen ontwikkelen. Tevens dient voorzien in het herbekijken van de lichtenregeling ter hoogte van het kruispunt Oudenaardeweg – Karreweg en het plaatsen van verkeerslichten ter hoogte van het kruispunt Karreweg – Stokstraat. Een last in deze zin werd door het college van burgemeester en schepenen opgelegd.

Voor de te smalle ontsluiting aan de brug in de Leenstraat is geen oplossing.

De opgelegde last omvat grootschalige ingrepen, waarbij de uitkomst en een goede toekomstige verkeersafwikkeling, ook onder deze voorwaarden onzeker blijft.

Bijkomend wordt opgemerkt dat de Mober uitgaat van de veronderstelling van een maximum van 687 bijkomende vervoersbewegingen per dag. Dit vormt reeds een grote bijkomende belasting, waarbij bij deze berekening er slechts van uitgegaan wordt dat elke loskade slechts 1 x per dag bediend wordt, een toch wel minimalistisch scenario.

Ongetwijfeld zal ook de woonkern van Zulte, zoals het college van burgemeester en schepenen van Zulte vreest, alsook de woonkern van Kruishoutem zelf, geconfronteerd worden met ongewenst bijkomend (zwaar) verkeer.

Er dient uit bovenstaande besloten dat de ligging van het terrein inzake ontsluiting niet is aangewezen voor het voorgestelde transportbedrijf dat een groot aantal verkeersbewegingen met zich meebrengt.

De aanvraag overstijgt de draagkracht van het terrein en van de dichtere en ruimere omgeving.

De aanvraag komt zowel om legaliteits- als opportuniteitsredenen niet voor vergunning in aanmerking.

Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Zowel de verzoekende partijen als de tussenkommende partij dienen een replieknota in.

Na de hoorzitting van 4 juli 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 10 augustus 2017 ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2. Motivering

De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in overstromingsgevoelig gebied.

De percelen van de aanvraag zijn gelegen langs waterloop nr. 7.75 van 2^{de} categorie, de Zaubeeek.

Er zijn geen gegevens bekend dat het terrein binnen het lokaal watersysteem een specifieke bufferfunctie zou opnemen of reeds te kampen zou hebben met waterproblemen. De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De nieuwe horizontale dakoppervlakte bedraagt 41.621 m²; daarnaast wordt 22.732 m² verharde oppervlakte (in deels beton en deels asfalt) aangelegd.

Het bouwproject voorziet 3 hemelwaterputten van elk 20.000 liter; de rest van de dakoppervlakte en verharding wordt aangesloten op een buffer. Het hemelwater zal worden hergebruikt voor de spoeling van 21 toiletten en 9 urinoirs. De overlopen van de hemelwaterputten worden aangesloten op de buffervoorziening.

Gelet op de voorgeschiedenis van de ondergrond, een voormalige stortplaats voor industrieel en huishoudelijk afval, wordt geen infiltratie toegelaten.

De buffervoorziening, die aangelegd wordt aan de overzijde van de Zaubeeek, op het grondgebied van Waregem, heeft een inhoud van 2.011 m³. De stad Waregem verleende op 23 maart 2017 de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de buffervoorziening.

Er wordt een machtiging aangevraagd voor werken binnen de bedding van de onbevaarbare waterloop ten behoeve van de bufferstructuur, met name het aanleggen van een bug voor de toegankelijkheid naar de waterbuffer, het kruisen van de waterloop door een RWA-aanvoerleiding en de bouw van een lozingsconstructie voor het ledigen van de waterbuffer.

De provincie Oost-Vlaanderen, dienst Integraal Waterbeleid, verstrekke op 9 februari 2017 een uitgebreid voorwaardelijk gunstig advies, zie rubriek 1.3, omvattende enerzijds een wateradvies voor de stedenbouwkundige vergunning en anderzijds een advies voor het machtigen van de werken aan de waterloop.

De Vlaamse Milieumaatschappij bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit op 26 januari 2017, zie rubriek 1.3.

In alle redelijkheid kan aangenomen dat, mits strikte naleving van de in de bovenvermelde adviezen opgelegde maatregelen, van het gevraagde geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is.

De aanvraag doorstaat de watertoets. De doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid worden niet geschaad.

1.1 Archeologietoets (...)

1.2 De MER-toets

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit (artikel 10. a) industrieterreinontwikkeling). De aanvraag komt niet voor op bijlage I en II. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-MER-screening moet opgemaakt worden.

Bij de aanvraag is een project-MER-screening gevoegd, gebruik makend van het standaard formulier, waarin wordt geconcludeerd dat van het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Na onderzoek van de kenmerken van het project (bouw van een loods met kantoren en bijhorende verharding/parkeerplaatsen), de locatie van het project (in industriegebied), en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, rekening houdend met alle elementen uit het aanvraagdossier, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

1.3 De juridische aspecten

B. Ontvankelijkheid beroepschrift

In de verweernota dd. 12 juni 2017 wordt door de aanvrager de onontvankelijkheid van het beroep opgeworpen, daar het beroep is ingesteld door de "familie Vanassche-Putman" zijnde geen natuurlijke of rechtspersoon, daar een afschrift van het beroepschrift werd bezorgd aan de bvba Paulownia in plaats van de nv Paulownia, daar beroepindieners belang zouden ontbreken, en door het vertonen van berusting en een gemis aan belangstelling voor alle aspecten van het dossier omdat geen beroep werd ingesteld tegen de stedenbouwkundige vergunning die verleend werd voor de buffervoorziening op het grondgebied van Waregem.

In toepassing van artikel 4.7.21 §2 ten 2° VCRO kan elke natuurlijke persoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing beroep instellen tegen de beslissing binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de startdatum van de aanplakking.

Het beroep werd op correcte wijze binnen de gestelde termijn ingediend.

Het beroepschrift werd ingesteld door "familie Vanassche-Putman". De identiteit van de beroepinstellers blijkt voldoende uit het beroepschrift: het betreft de heer Vanassche en mevrouw Putman, eigenaars/bewoners van de nabijgelegen woning Meirestraat 9. Deze gegevens zijn voldoende om beroepsinstellers als natuurlijke personen te identificeren.

Appellant vermeldt de hinder of de nadelen die beroepinstellers zullen ondervinden door uitvoering van de vergunde werken (visuele hinder, schaduwhinder, geluidshinder, verkeershinder,...), zie punt 1.8. In tegenstelling tot wat aanvrager aanvoert, wordt niet enkel kritiek geleverd op de gewestplanbestemming doch wordt wel degelijk ingegaan op de te verwachten gevolgen van het concrete project. Appellant toont wel degelijk op afdoende wijze belang aan.

De vereiste om gelijktijdig met het indienen van het administratief beroepsverzoekschrift een afschrift ervan te bezorgen aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen is een ontvankelijkheidsvoorwaarde. Dat hieraan voldaan is, en dat aanvrager wel degelijk het beroepschrift ontvangen heeft, wordt niet betwist. Enkel wordt aangevoerd dat de verzending aan een foutieve rechtspersoon gebeurde, door

gebruik van 'bvba' in plaats van 'nv'. Uit het dossier blijkt dat ook op alle stukken die afgeleverd werden door het gemeentebestuur melding wordt gemaakt van de 'bvba' Paulownia, ook op het vergunningsbesluit en de aangeplakte affiche ter bekendmaking. Aanvrager zal zich vermoedelijk op deze stukken gebaseerd hebben bij het opstellen van het beroepschrift. Het vermelden van de foutieve rechtspersoon heeft geen verdere gevolgen voor de ontvankelijkheid van het beroep.

Er is geen enkele verplichting die aangeeft dat ook beroep diende ingesteld tegen de vergunning afgeleverd voor het bufferbekken. Dit kan niet als een ontvankelijkheidsvereiste worden opgeroepen.

Bijgevolg is het ingestelde beroep ontvankelijk.

C. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De aanvraag voorziet de nieuwbouw van een logistiek centrum met kantoorruimte en is qua functie principieel in overstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De bouwplaats bevindt zich aan de rand van het industriegebied, tegen de grens met landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het gevraagde is in overeenstemming met de geldende bestemmingsbepalingen.

De 5-strook langs de waterloop kan als een afdoende groenbuffer worden aanzien.

De voorwaarde zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen tot 'het creëren van een effectieve en functionele buffering (bestaande uit een winterharde beplanting) ten aanzien van het landelijke (agrarische) open landschap is wenselijk', is uitvoerbaar.

Door de stad Waregem werd een vergunning verleend voor de buffervoorziening, een vergunning die niet aangevochten werd, zodat op dit punt niet meer kan worden teruggekomen. Deze waterbuffering wordt volledig ingegroend, zodat van een ontbreken van buffer geen sprake is. Het standpunt van de aanvrager hieromtrent wordt bijgetreden.

1.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggend project beoogt de oprichting van een nieuw logistiek bedrijf op industriegrond.

De bouwplaats is relatief solitair gelegen ten opzichte van het aanliggende en reeds ontwikkelde bedrijventerrein Kruishoutem-Zulte, erkend als een 'Bijzonder economisch knooppunt', dat zich voornamelijk uitstrekt aan de overzijde van de Meirestraat. De bouwplaats bevindt zich aan de uiterste zuidelijke zijde van de bedrijvenzone, tegen de grens met Waregem. De bouwplaats maakt deel uit van een nog niet ontwikkelde (rest)industriezone, een voormalige stortplaats, momenteel met een agrarisch gebruik.

Het betreft hier een terrein van ongeveer 68.135 m² groot. De gevraagde loodsen hebben een oppervlakte van 41.552 m², hetgeen een terreinbezetting inhoudt van 61%, exclusief verhardingen.

Rekening houdend met de verharding van 22.732 m² wordt in totaal ruim 94% bebouwd of verhard.

Samen met de aanvrager wordt vastgesteld dat de stelling van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar nopens de schaal van het project klemmt met hedendaagse eisen inzake zorgvuldig ruimtegebruik van industriële gebieden, en dat zorgvuldig ruimtegebruik voor patronen zonder restruimtes en het beperken van reserves in eigendom van bedrijven staat.

De aanvrager stelt terecht dat vanuit de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik nieuwe RUP's voor bedrijventerreinen vaak gebruik maken van belangrijke minimale

bebouwingspercentages en dat open en groene ruimte op openbaar gebied kunnen gerealiseerd worden waarbij dit efficiënter kan gebeuren dan versnipperd over kavels.

De stad Waregem verleende op 16 februari 2017 een advies waarin gesteld wordt dat geen maatregelen zijn opgenomen om sluipverkeer (voor lichte vracht) via de Gentse Heerweg of Kruishoutemseweg te vermijden.

De aanvrager stelt hieromtrent:

Het MOBER geeft aan dat het projectgebied zal worden bereikt via het op- en afrittencomplex van de E17 ten noorden of ten zuiden, of via de gewestwegen. Via de Meirestraat/Leenstraat en de Karreweg of Gentse Heerweg kan de site dan enkel lokaal bereikt worden (niet voor vrachtverkeer).

Logistieke transporten worden uitsluitend overdag gegenereerd. Het gaat voornamelijk om textiel. De aanvoer door de fabrikant richting het bedrijf gebeurt hoofdzakelijk met opleggers. Bij de afvoer gaat het om een verdeling richting detailhandels die met kleinere vrachtwagens uitgevoerd wordt.

In de eerste fase zijn voor de aanvoer docks voorzien voor 15 grote vrachtwagens. Voor de afvoer zijn docks voorzien voor 26 kleine vrachtwagens. Elk dock genereert maximaal 1 verplaatsing per dag. Het aantal verplaatsingen met kleine vrachtwagens is dus sowieso uiterst beperkt te noemen.

In de tweede fase komen er 15 docks voor aanvoer en 26 docks voor afvoer bij, waarbij elk dock maximaal 1 vrachtwagen of kleine vrachtwagen per dag genereert.

Volgens het MOBER zal daarbij slechts 20% van de aan- en afvoer (kleine vracht) via de Gentse Heerweg verlopen. De Kruishoutemseweg wordt daarbij niet gebezigd.

Deze cijfers leiden niet tot een significante bijkomend druk op de Gentse Heerweg.

De gemeente Zulte verleende op 2 februari 2017 een advies waarin gesteld wordt dat de aanvraag gepaard dient te gaan met een mobiliteitsstudie.

De aanvrager stelt hieromtrent dat aan de aanvraag een MOBER is toegevoegd, met een duidelijke oplistijng van wenselijke maatregelen.

Het MOBER komt op p. 49/55 tot de conclusie wat betreft de Leenstraat en kruispunt industriezone x Meirestraat dat “met het oog op de realisatie van nog een tweede fase aan de projectontwikkeling een structurele oplossing vereist (is)”. Er loopt een verbredingstraject voor de Meirestraat hetwelk zijn beslag zal kennen voorafgaand aan de tweede fase.

Wat betreft het gebruik van de Meirestraat als ontsluitingsweg stelt de aanvrager:

Er wordt hernomen dat de bouw van de loodsen zal verlopen in twee fases. In de eerste fase wordt een loods met kantoor van ca. 15.000m² gerealiseerd. De tweede fase omvat 25.000m² loods met kantoor en wordt circa 1 jaar later gerealiseerd.

Het MOBER komt op p. 49/55 tot de conclusie wat betreft de Leenstraat en kruispunt industriezone x Meirestraat dat “met het oog op de realisatie van nog een tweede fase aan de projectontwikkeling een structurele oplossing vereist (is)”. Er loopt een verbredingstraject voor de Meirestraat hetwelk zijn beslag zal kennen voorafgaand aan de tweede fase.

Wat betreft het kruispunt Karreweg x Stokstraat zouden wachtrijen beperkt toenemen. Verkeerslichten zijn aangewezen en “zullen ervoor zorgen dat de Stokstraat eenvoudiger kan afwikkelen, een probleem dat zich deels in de huidige situatie voordeed” (MOBER p. 50/55). Deze voorgestelde maatregel wordt uitgevoerd; de kosten daarvan worden bij last, verbonden aan de vergunning, doorgelegd naar de aanvrager.

Wat het kruispunt Olsensesteenweg x Karreweg betreft komt het MOBER op p. 52/55 tot de conclusie dat “om ervoor te zorgen dat de doorstroming op de Olsensesteenweg niet in het gedrang komt, het noodzakelijk (is) de lichtenregeling te herbekijken met een langere

groenfase voor het linksafslaande verkeer dat van Kruishoutem/E17 komt en richting Karreweg wil afdraaien". Deze voorgestelde maatregel wordt uitgevoerd.

Ook deze argumentatie van de aanvrager wordt bijgetreden.

Mits realiseren van een lichtenregeling voor de aanvang van de exploitatie van de eerste fase en mits verbreding van de Meirestraat voor de aanvang van de 2de fase, zal het gevraagde niet resulteren in een onaanvaardbare impact op de mobiliteit in deze omgeving. Samen met het college van burgemeester en schepenen van Kruishoutem wordt besloten dat het gevraagde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt. De door haar ontwikkelde argumentatie wordt bijgetreden.

Het gevraagde resulteert in een uiterst duurzaam en zuinig ruimtegebruik, dat kadert binnen de doelstellingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en een hedendaagse en toekomstgerichte ruimtelijke ordening.

1.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden en lasten zoals opgenomen in het bestreden besluit aangevuld met de uitdrukkelijke bepaling dat een lichtenregeling dient gerealiseerd voor de aanvang van de exploitatie van de eerste fase en dat de Meirestraat dient verbreed voor de aanvang van de 2de fase.

(...)

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden : (...)

- Het creëren van een effectieve en functionele buffering (bestaande uit een winterharde beplanting) ten aanzien van het landelijke (agrarische) open landschap is noodzakelijk.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

2.

Zoals reeds aangegeven betreft de site een oude stortplaats voor industrieel en huishoudelijk afval. Het voorafgaand oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek wees uit dat op de site zowel in de bodem als in het grondwater sprake is van een ernstige verontreiniging.

Een eerste bodemsaneringsproject werd op 25 juli 2016 ingediend bij OVAM, maar werd afgewezen. Een tweede, gewijzigd, bodemsaneringsproject werd ingediend op 28 november 2016. OVAM geeft hiervoor een conformiteitsattest af op 3 februari 2017. Hiertegen wordt door de verzoekende partijen beroep ingesteld bij de bevoegde Minister van Omgeving, Natuur en Landbouw.

Bij ministerieel besluit van 23 juni 2017 wordt dit beroep verworpen. Tegen dit besluit werd door de verzoekende partijen een verzoek tot vernietiging ingesteld bij de Raad van State. Dit beroep is nog hangende.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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 SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen eigenaars en bewoners te zijn van een hoeve gelegen onmiddellijk naast de voorziene inplantingsplaats van het logistiek centrum. Zij vrezen voor een aantasting van hun woon- en leefklimaat bij de uitvoering van de bestreden beslissing waarbij ongeveer 94% van het terrein zal bebouwd of verhard worden. Zij lichten toe dat zij op dit ogenblik een weids uitzicht hebben op het achterliggend open landschap en dat dit teniet zal gedaan worden door de oprichting van loodsen met een gevel van 197 meter en een hoogte van 14 meter langs hun zijde. Aangezien deze loodsen op enkele meters van de perceelsgrens worden opgericht, vrezen zij eveneens een belangrijke vermindering van daglicht en een aanzienlijke afname van bezonning. Verder vrezen zij dat het logistiek centrum voor onaanvaardbare geluids- en verkeershinder zal zorgen. Tot slot wijzen zij nog op het feit dat de bouwplaats gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en vrezen zij wateroverlast, omdat door de bijna volledige verharding van het terrein, het hemelwater zal afvloeien naar hun lageregelegen eigendom.

2.

De tussenkomende partij roept als exceptie in dat de verzoekende partijen geen administratief beroep hebben ingesteld en dus overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO geacht worden verzaakt te hebben aan hun recht om zich tot de Raad te wenden. Zij licht toe dat in de administratieve procedure niet de verzoekende partijen zijn verschenen als beroepsindieners, maar wel *'de familie VANASSCHE-PUTMAN'*.

De tussenkomende partij voert verder aan dat de verwerende partij het administratief beroep van *'de familie VANASSCHE-PUTMAN'* ten onrechte ontvankelijk heeft verklaard en verwijst daarvoor naar haar nota die zij na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft ingediend waarin werd gesteld dat 'een familie' niet kan procederen. Zij meent dat de verwerende partij ten onrechte het belang van de beroepsindieners aanvaard heeft. Bij een eventuele heroverweging zal de verwerende partij volgens de tussenkomende partij niet anders kunnen dan vaststellen dat het administratief beroep op onontvankelijke wijze werd ingediend.

Beoordeling door de Raad

De tussenkomende partij voert in de eerste plaats aan dat de verzoekende partijen niet de beroepsindieners zijn van het administratief beroep. Dit administratief beroep werd ingesteld door *'de familie VANASSCHE-PUTMAN'* en niet door de individuele personen van deze familie. Volgens de tussenkomende partij kunnen de eerste en tweede verzoekende partij dan ook niet in eigen naam optreden bij de Raad. Zij meent bovendien dat de verwerende partij het beroepschrift van *'de familie VANASSCHE-PUTMAN'* niet ontvankelijk had mogen verklaren.

Dit standpunt van de tussenkomenende partij kan niet gevolgd worden. In de bestreden beslissing wordt reeds aangegeven:

“Het beroep werd op correcte wijze binnen de gestelde termijn ingediend. Het beroepschrift werd ingesteld door “familie Vanassche-Putman”. De identiteit van de beroepinstellers blijkt voldoende uit het beroepschrift: het betreft de heer Vanassche en mevrouw Putman, eigenaars/bewoners van de nabijgelegen woning Meirestraat 9. Deze gegevens zijn voldoende om beroepsinstellers als natuurlijke personen te identificeren”

De verwijzing door de tussenkomenende partij naar een arrest van de Raad van 2011 is niet dienend aangezien in dat bepaald arrest het de vraag betrof of één persoon al dan niet een feitelijke vereniging kon vertegenwoordigen.

Hier betreft het een familie, in de gebruikelijke zin van het woord, die administratief beroep instelde en waarvan de natuurlijke personen identificeerbaar waren. Deze identificatie kon voldoende blijken, zoals gesteld in de bestreden beslissing uit het administratief beroepschrift waar de namen van de twee beroepsindieners voluit werden vermeld. Niets belet dan ook dat deze natuurlijke personen het jurisdictioneel beroep instellen.

De exceptie wordt verworpen.

Wat de ingeroepen hinder en nadelen betreft stelt de Raad vast dat de tussenkomenende partij hierover geen opmerkingen formuleert. Er kan worden aangenomen dat een logistiek centrum met een totale bebouwde oppervlakte (verhardingen inbegrepen) van meer dan 64.000 m² een invloed kan hebben op de woon- en leefomgeving van de verzoekende partijen en dit zowel op het vlak van uitzicht, licht, geluid en mobiliteit.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren aan dat zij diverse hinder zullen ondervinden bij de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Zij lichten toe dat het logistieke centrum aan hun zijde een loods voorziet met een gevel van 197 meter lang en een hoogte van drie bouwlagen en dit op enkele meters van hun perceelsgrens. Zij stellen daardoor hun huidig zicht op de achterliggende open ruimte te verliezen. Zij wijzen er tevens op dat de verhardingen zullen aangelegd worden tot bijna op de perceelsgrens zodat er geen sprake is van enige groenbuffering. De verzoekende partijen stellen dat, gelet op de snelheid waarmee een industriële loods kan worden opgericht, het resultaat van de vernietigingsprocedure onherroepelijk te laat zal komen.

Verder voeren de verzoekende partijen aan dat het vergunde project (gelet op de omvang ervan) eveneens een belangrijke vermindering van licht en een totale afname van bezonning zal veroorzaken, zowel in hun woning als in hun tuin.

Ook wijzen zij op de verkeershinder die zal ontstaan door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Zij stellen dat er immers wordt voorzien in de ontsluiting van het logistiek centrum via een op- en afrittencomplex langs de Meirestraat, en dit is naast de eigendom van de verzoekende partijen. De Meirestraat is volgens de verzoekende partijen echter niet geschikt voor de afwikkeling van dit bijkomend zwaar verkeer want deze heeft slechts een breedte van 5,1 à 5,5 meter en de brug over de E17 heeft slechts een breedte van 4,2 meter. Zij stellen dat in de bestreden beslissing wel als voorwaarde wordt opgelegd dat de Meirestraat moet worden verbreed, maar dit zal slechts gebeuren in de tweede fase, terwijl in de eerste fase reeds 15 loskades voor grote vrachtwagens en 26 afvoerkades voor kleinere vrachtwagens worden aangelegd. De verzoekende partijen vrezen dan ook dat tijdens de eerste fase zij zullen af te rekenen krijgen met ernstige mobiliteitshinder terwijl het omliggende wegennet niet beschikt over voldoende restcapaciteit om deze bijkomende verkeersbewegingen te verwerken.

De verzoekende partijen merken ook nog op dat het aangevraagde project 310 parkeerplaatsen voorzien en zij vrezen voor ernstige geluidshinder door het aan- en afrijden van wagens, alsook een aantasting van hun privacy, dit mede ook door een gebrek aan afdoende buffering langs hun zijde. Zij besluiten dat er dan ook niet kan gewacht worden op de normale behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging en wijzen er op dat uit het verleden reeds gebleken is dat de vergunninghouder er niet voor terugdeinst zijn vergunningen uit te voeren, zelfs al zijn ze nog niet uitvoerbaar.

2.

De tussenkomende partij antwoordt vooreerst dat het enkele feit dat hinder wordt gevreesd en dat een snelle uitvoering nagestreefd wordt, op zich geen reden is voor een hoogdringende behandeling.

Verder benadrukt de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen zelf woonachtig zijn in het industriegebied, en dus dienen zij het industriële karakter van de omgeving te aanvaarden, alsook het feit dat bijkomende industriële ontwikkelingen mogelijk zijn. Zij is van oordeel dat de ingeroepen hinder op vlak van mobiliteit, geluid en visualiteit uitermate moet worden genuanceerd.

De tussenkomende partij besluit met te stellen dat de verzoekende partijen eigenlijk kritiek leveren op de gewestplanbestemming, wat geen rechtstreeks verband houdt met de bestreden vergunning.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens

aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De aanvraag wordt in de beschrijvende nota omschreven als het bouwen van een loods met 2 kantoren, waarvan één met twee bouwlagen en één met drie bouwlagen. De loodsen hebben een gevelafwerking in grijze silex betonpanelen en zwart aluminium schrijnwerk. De kantoren hebben een gevelafwerking in zwart en witte silex betonpanelen en zwart aluminium schrijnwerk. Het terrein betreft een voormalige stortplaats, die nu gebruikt wordt als weide. De geplande werken strekken tot de realisatie van een logistiek centrum, waarvan de bouw gefaseerd zal verlopen.

In een eerste fase wordt een loods met kantoor van ongeveer 15.000 m² gerealiseerd, en in een tweede fase een loods met kantoor van ongeveer 25.000 m². Er worden 310 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 145 gelegen aan de Kruishoutemseweg.

Het eigendom van de verzoekende partijen is gelegen vlak naast het aanvraagperceel en situeert zich eveneens, volgens het toepasselijke gewestplan, in een gebied voor milieubelastende industrieën.

De verzoekende partijen voeren aan dat zij ernstige visuele hinder zullen lijden als voorliggend project wordt gerealiseerd met een vermindering van dag- en zonlicht tot gevolg. Zij vrezen tevens voor ernstige mobiliteitshinder en voor een niet afdoende buffering met lawaaihinder tot gevolg.

3.

Een zaak is alleen maar 'hoogdringend' wanneer de vrees voor schade van een zekere omvang dan wel aanzienlijke ongemakken of nadelen, een onmiddellijke beslissing wenselijk maakt en wanneer deze nadelige gevolgen niet kunnen opgevangen worden binnen de gebruikelijke termijn van de vernietigingsprocedure.

3.1

Zowel de woning van de verzoekende partijen als het aanvraagperceel zijn gelegen in een gebied voor milieubelastende industrieën. In een dergelijk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden. Er zal dan ook pas sprake zijn van een zwaarwichtig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woongegelegenheid binnen dit industriegebied en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofdte van de verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

Voorgaande overweging mag evenwel niet zo worden begrepen dat van de verzoekende partijen mag worden verwacht dat zij elk nadeel dat voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en dat inherent is aan de bestemming van het industriegebied, zonder meer moeten tolereren.

Uit de stukken van het administratief dossier blijkt dat aan de zijde van de Kruishoutemseweg, weg waaraan ook de woning van de verzoekende partijen gelegen en bereikbaar is, een gevel van 197 meter wordt opgericht van 14 meter hoog. Daarnaast wordt het perceel volledig verhard met beton en asfalt. De enige buffer die ten aanzien van de Kruishoutemseweg wordt voorzien is een enkele bomenrij gelegen aan de straatkant. Hoewel van de verzoekende partijen als inwoner van een gebied voor milieubelastende industrieën enige tolerantie mag worden verwacht voor hinder die eigen is aan dit gebied, moeten zij zich echter niet verwachten aan de inplanting van een logistiek centrum met een oppervlakte bebouwing van 41.552 m² en een oppervlakte verharding van 22.732 m² op korte afstand van hun woning, wat ontegensprekelijk een impact kan hebben op hun leef- en woonomgeving. Hierbij dient nog te worden opgemerkt dat voorliggend project wordt voorzien in de uithoek van het industriegebied en zelfs gescheiden is van het eigenlijke industriegebied door de Meirestraat, zodat de terreininvulling als restperceel van het industriegebied en onmiddellijk naast een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, niet evident te noemen is.

Er kan in redelijkheid niet worden betwist dat, ondanks het feit dat de woning van de verzoekende partijen ook gelegen is in industriegebied, de aantasting van hun uitzicht ingrijpend zal zijn. Waar de verzoekende partijen geen recht op een ongestoord uitzicht kunnen opeisen, kan ter zake wel aangenomen worden dat de door de verzoekende partijen te dragen 'tolerantie' niet zo hoog kan zijn dat er zo maar genoeg moet genomen worden met een mastodont gebouw van 197 meter lang en 14 meter hoog pal in hun gezichtsveld wat zal zorgen voor een ernstige impact op hun woon- en leefomgeving.

3.2

Verder voeren de verzoekende partijen aan dat zij met de realisatie van de eerste fase van het project reeds ernstige mobiliteitshinder zullen ondervinden. Uit de adviezen die tijdens de vergunningsprocedure werden bijgebracht blijkt dat de stad Waregem en de gemeente Zulte dezelfde mening zijn toegedaan. Ook in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt aangegeven dat de MOBER-studie van de tussenkomende partij een wel zeer minimalistische benadering hanteert van de bijkomende verkeersbewegingen. Daarenboven blijkt uit de plannen dat de enige ontsluiting van de site langs de Meirestraat wordt voorzien. Het lijkt de Raad evident dat, zelfs als wordt uitgegaan van 687 bijkomende vervoersbewegingen per dag, er ernstige vragen kunnen gesteld worden bij de ontsluiting van de betreffende site.

3.3

In zoverre de tussenkomende partij aanvoert dat de verzoekende partijen eigenlijk de gewestplanbestemming in vraag stellen en de aangehaalde nadelen hun oorzaak niet vinden in de bestreden beslissing, dient dit standpunt te worden afgewezen. De aangehaalde hinderaspecten vinden wel degelijk hun oorzaak in de bestreden beslissing zelf, en met name in de vergunning die de wijze van inrichting en bebouwing van de site mogelijk maakt.

3.4

De verzoekende partijen maken voldoende aannemelijk dat de vernietigingsprocedure in deze niet kan worden afgewacht. De aan de bestreden beslissingen toegeschreven hinder wat de impact op de woon- en leefomgeving betreft, en de mobiliteitsimpact is voldoende zwaarwichtig en verantwoordt dat de zaak hoogdringend behandeld wordt.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – tweede en derde middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 7.2.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit), van artikel 4.7.22 VCRO, artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juni 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen voeren in de eerste plaats aan dat op grond van artikel 7.2.0 van het Inrichtingsbesluit een stedenbouwkundige vergunning voor een project in een industriegebied slechts wettig is wanneer in het industriegebied zelf een bufferzone is voorzien. Deze verplichting kan volgens hen niet afgeschoven worden naar een aanpalend gebied en zelfs als daar reeds een buffer aanwezig zou zijn, ontslaat dit de aanvrager niet om in het industriegebied zelf een buffer te voorzien. Zij stellen verder voorop dat de buffer ook toereikend moet zijn.

De verzoekende partijen lichten toe dat de bouwplaats gelegen is aan de rand van het industriegebied, en zelfs afgescheiden van de eigenlijke industriezone Zulte door de Meirestraat en langs de zuidwestelijke zijde palende aan een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze specifieke configuratie noopt er volgens de verzoekende partijen toe dat een afdoende bufferzone onontbeerlijk is, wat ook reeds werd bevestigd in het ongunstig advies van de gemeente Zulte.

Zij wijzen erop dat in de aanvraag geen enkele groenbuffer op het terrein zelf voorzien wordt en dat enig groenplan ontbreekt, en dat, met uitzondering van de verplichte 5-meter strook langsheen de Zubeek, het terrein ook volledig wordt verhard, en dit tot tegen de perceelsgrenzen. De voorwaarde die wordt opgelegd om een effectieve en functionele buffer aan te leggen is volgens de verzoekende partijen onmogelijk gezien de bijna volledige verharding van het perceel. De verzoekende partijen merken op dat de 5-meter strook langsheen de Zubeek niet in aanmerking kan komen, en dat zelfs al zouden hier groenvoorzieningen worden aangelegd, dan nog de buffer onder de norm van 25 meter blijft.

De verzoekende partijen verwijzen ook naar het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die eveneens de strijdigheid met artikel 7.2.0 van het Inrichtingsbesluit vaststelde.

Zij menen dat de verwerende partij in haar zorgvuldigheids- en motiveringsplicht te kort schiet door voormeld standpunt louter tegen te spreken. Ook de verwijzing naar de door de stad Waregem verleende vergunning voor een buffervoorziening in het aanpalend agrarisch gebied, volstaat volgens de verzoekende partijen niet aangezien artikel 7.2.0 van het Inrichtingsbesluit vereist dat de buffer in het industriegebied zelf wordt ingericht.

1.2

In hun derde middel roepen de verzoekende partijen onder meer de schending in van artikel 4.3.1, §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen voeren onder meer aan dat de verwerende partij geen voldoende rekening heeft gehouden met hun woning die behoort tot de bestaande toestand. Zij stellen dat de verwerende partij niet op afdoende wijze hun grieven heeft beantwoord wat betreft de visuele impact van het aangevraagde en het gebrek aan groenbuffering, en daarbij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gewoon genegeerd werd, waardoor zij haar verstrengde motiveringsplicht geschonden heeft.

2.

De tussenkomende partij voert in haar nota in de eerste plaats aan dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het tweede middel aangezien de grens tussen het industrie- en landbouwgebied zich ver van hun perceel bevindt.

Verder geeft de tussenkomende partij aan dat noch in het Inrichtingsbesluit, noch in de omzendbrief van 1997 eisen worden gesteld inzake de wijze van invulling van de bufferzone. Zowel een groene (beplanting) als een blauwe (water) invulling is volgens de tussenkomende partij mogelijk, voor zover deze een esthetische/stedenbouwkundige overgangsfunctie heeft. Zij geeft aan dat een ruime esthetische bufferzone wordt voorzien, dewelke in eerste instantie is vervat in de stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd door de stad Waregem. Hierin is ook aangegeven dat de ruime zone voor waterbuffering onderaan de Zaubeeek effectief gelegen is in de zone voor milieubelastende industrieën waartoe het projectgebied behoort. De zone bovenaan de Zaubeeek wordt voor 5 meter vrijgelaten en krachtens de opgelegde voorwaarde voorzien van winterharde beplanting. De tussenkomende partij verwijst naar het opgemaakte metingsplan, waaruit volgens haar blijkt dat de afstand tussen de bebouwing/verharding op gemiddeld meer dan 20 meter uitkomt. Zij licht verder toe dat uit de 3D-impressie blijkt dat de waterbuffering volledig wordt ingegroend, zodat wel degelijk sprake is van een visuele groen-blauwe bufferzone, binnen het industriegebied, van gemiddeld 20m.

Tot slot stelt de tussenkomende partij nog dat de verwerende partij beknopt, doch helder heeft gemotiveerd dat de stroken langs beide zijden van de Zaubeeek een duidelijke buffer vormen.

Met betrekking tot het derde middel en in het bijzonder de visuele inkleding en groenbuffering lang de zijde van de verzoekende partijen, ontbreekt enig argument in de nota van de tussenkomende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in hun tweede middel in essentie de onwettigheid van de bestreden beslissing aan omdat het project in het industriegebied geen afdoende bufferzone voorziet overeenkomstig artikel 7.2.0 van het Inrichtingsbesluit.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij dit middel omdat hun woning te ver van de grens industriegebied met landschappelijk waardevol gebied zou gelegen zijn.

Deze exceptie moet worden afgewezen.

Anders dan de tussenkomen partij het ziet, heeft de enkele omstandigheid dat de grens van het industriegebied met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied aan de andere zijde van het project is gelegen en dus niet onmiddellijk naast de woning van de verzoekende partijen, niet tot gevolg heeft dat zij het vereiste belang bij het middel zouden missen om in het licht van de concrete elementen van het dossier een schending van het Inrichtingsbesluit en een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht in te roepen.

Een verzoekende partij heeft belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld.

De verzoekende partijen kaderen hun belang bij dit middel in functie van het behoud van hun uitzicht op het landschappelijk waardevol gebied. Bovendien heeft de bufferzone, zoals bepaald in artikel 7.2.0 van het Inrichtingsbesluit, tot doel een goede ruimtelijke ordening te garanderen en behoort de woning van de verzoekende partijen tot de relevant te beoordelen omgeving.

2.

De aanvraag is volgens het toepasselijke gewestplan gelegen in een gebied voor milieubelastende industrieën, wat een nadere aanduiding is van het industriegebied.

Ten zuidwesten van het voorziene project ligt het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Aan de oostelijke zijde van het voorziene project is de woning van de verzoekende partijen gelegen, eveneens in het industriegebied.

Het gewestplan Oudenaarde voorziet niet in een bufferzone als afzonderlijk bestemmingsgebied, dienende als overgangsgebied tussen gebieden met onvereenigbare bestemmingen (artikel 14.4.5 Inrichtingsbesluit).

Krachtens artikel 7.2.0 van het Inrichtingsbesluit zijn de industriegebieden (en dus ook de gebieden voor milieubelastende industrieën) bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven en omvatten ze een bufferzone. Deze bufferstrook is, in tegenstelling tot die waarvan sprake is in artikel 14.4.5 van het Inrichtingsbesluit, niet bedoeld als een afzonderlijk bestemmingsgebied, maar als een binnen de grenzen van het industriegebied te realiseren strook met een hoofdzakelijk esthetische en stedenbouwkundige functie, waarvan de wijze van aanleg en de breedte in de stedenbouwkundige vergunningen moet worden vastgelegd.

Dergelijke 'interne' bufferstrook heeft de bedoeling om het betreffende industriegebied af te schermen van het naastliggende niet-vereenigbare bestemmingsgebied. Deze interne bufferstrook wordt des te belangrijker in gebieden waar het gewestplan geen bufferzones als afzonderlijk bestemmingsgebied in de zin van artikel 14.4.5 van het Inrichtingsbesluit voorziet, wat in voorliggend geval zich voordoet.

Hoewel de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen geen verordenend karakter heeft kan, bij gebrek aan verdere definitie en uitleg in artikel 7.2.0 van het Inrichtingsbesluit, deze Omzendbrief als richtsnoer gehanteerd worden voor de wijze van aanleg van de interne bufferstrook in het industriegebied. Vooropgesteld wordt in deze Omzendbrief dat de breedte en aanleg van de bufferstrook afhankelijk is van de oppervlakte en de vorm van het industriegebied zelf, de aard van de industrieën van de

eigenlijke hinderlijkheid ervan en van de bestemming van de aanpalende gebieden. De Omzendbrief stelt een aantal afstanden als richtsnoer voorop.

Uit het voorgaande volgt dat stedenbouwkundige vergunningen voor de oprichting van een industrieel gebouw in een industriegebied onwettig zijn indien zij niet voorzien in de aanleg van een bufferzone op het industrieterrein zelf, of indien de bufferzone waarin wordt voorzien, ontoereikend is op grond van de concrete gegevens van de aanvraag en de bestemming van het aanpalende gebied.

3.

Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt dat de aanvraag de oprichting beoogt van een logistiek centrum met loodsen en kantoren. De ter zitting gedane mededeling dat de gebouwen dienstig zullen zijn voor een verdeelcentrum van textiel vindt steun in het dossier van de tussenkomen partij. Welke processen het textiel ter plaatse zal ondergaan, wordt niet verduidelijkt, wel blijkt uit de door de tussenkomen partij medegedeelde melding van een inrichting klasse 3 dat diverse bedrijfsinstallaties in de gebouwen zullen worden ondergebracht. Ook staat vast dat de gebouwen, langs de zijde van de verzoekende partijen een breedte kennen van 197 meter op een diepte van 228 meter. De hoogte van de gebouwen bedraagt, zonder de ophoging van de grond, 14 meter. De bebouwde oppervlakte bedraagt 41.552 m² (zonder verharding) met een volume van 636.927 m³.

De bestreden beslissing vermeldt:

“Aan de overzijde van de Zaubeeek, op het grondgebied Waregem, wordt een waterbuffer aangelegd met een maximaal wateroppervlak van 1.177 m². Het college van burgemeester en schepenen van Waregem verleende hiervoor stedenbouwkundige vergunning op 23 maart 2017. (...)”

En met betrekking tot de planologische verenigbaarheid en in het bijzonder de vereiste buffer van artikel 7.2.0 van het Inrichtingsbesluit stelt de bestreden beslissing:

*“De bouwplaats bevindt zich aan de rand van het industriegebied, tegen de grens met landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
Het gevraagde is in overeenstemming met de geldende bestemmingsbepalingen.
De 5-strook langs de waterloop kan als een afdoende groenbuffer worden aanzien.
De voorwaarde zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen tot ‘het creëren van een effectieve en functionele buffering (bestaande uit een winterharde beplanting) ten aanzien van het landelijke (agrarische) open landschap is wenselijk’, is uitvoerbaar.
Door de stad Waregem werd een vergunning verleend voor de buffervoorziening, een vergunning die niet aangevochten werd, zodat op dit punt niet meer kan worden teruggekomen. Deze waterbuffering wordt volledig ingegroend, zodat van een ontbreken van buffer geen sprake is. Het standpunt van de aanvrager hieromtrent wordt bijgetreden”.*

Uit de ingediende plannen blijkt dat de zowel de Zaubeeek als de aan te leggen waterbuffer zich nog bevinden in het industriegebied. De gemeente Zulte en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betwisten dit en ook de verzoekende partijen voeren aan dat de waterbuffer al in het landschappelijk waardevol gebied zou gelegen zijn, doch in huidige stand van het geding kan de Raad dit niet controleren bij gebrek aan stukken in het administratief dossier.

De vergunning van de stad Waregem met betrekking tot de waterbuffer spreekt daarentegen enerzijds over een ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, en anderzijds (bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening) wordt gesteld dat de waterbuffer nog gelegen is in de zone voor milieubelastende industrieën. De plannen horende bij deze vergunning van 23 maart 2017 worden niet meegedeeld, zodat de Raad zelf controle diende te doen van de digitale Geo-kaarten. Op het eerste zicht en bij gebrek aan uittreksel van het originele gewestplan, stelt de Raad vast dat, zoals voorgesteld op de voorliggende plannen, zowel de Zaubeeek als de waterbuffervoorziening gelegen lijkt te zijn in de zone voor milieubelastende industrieën, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift voorhouden.

4.

De tussenkomende partij is van mening dat noch in het Inrichtingsbesluit, noch in de Omzendbrief wordt gepreciseerd of de aan te leggen buffer een groene en/of blauwe invulling mogelijk maakt. Zij stelt verder dat de waterbuffer voldoende wordt ingegroend en dat er dus is voldaan aan de bepaling van artikel 7.2.0 Inrichtingsbesluit.

De tussenkomende partij houdt voor dat zij voldoende buffering heeft voorzien tussen haar perceel en het naastgelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Waar de tussenkomende partij in eerste instantie argumenteert dat de waterbuffervoorziening ook als 'buffer' kan beschouwd worden, dient de Raad vast te stellen dat de waterbuffervoorziening, aangelegd op het grondgebied Waregem, een voorziening is in het kader van de Watertoets. De Raad stelt tevens vast dat deze waterbuffer, in tegenstelling tot wat de 3D-impressie in de nota tot tussenkomst toont, op de plannen niet aangeduid wordt langsheen de ganse zuidwestelijke zijde van het projectgebied, maar slechts ten dele, zodat niet kan aangenomen worden dat deze waterbuffering als buffer, met name als afscherming van het gebied voor milieubelastende industrieën kan dienen. Los van de vraag of de buffervereiste uit artikel 7.2.0 van het Inrichtingsdecreet al dan niet ook kan bestaan uit een waterpartij, dient de Raad op het eerste gezicht vast te stellen dat de voorziene waterbuffer, zoals vergund door de stad Waregem op 23 maart 2017 niet in aanmerking kan komen als afschermende buffer tussen twee bestemmingsgebieden.

Daarenboven bevat het aanvraagdossier geen groenplan zodat het ook onduidelijk is op welke wijze de op de plannen aangeduide 5-meter strook langsheen de Zaubeeek als effectieve buffer kan dienen terwijl deze strook voorbehouden dient te blijven voor het ruimen en voor onderhoud van deze beek. Terecht werd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de opgelegde voorwaarde (*"het creëren van een effectieve en functionele buffering (bestaande uit een winterharde beplanting) ten aanzien van het landelijke (agrarische) open landschap is noodzakelijk"*) bekritiseerd als onuitvoerbaar aangezien de onderhoudsverplichtingen van de Zaubeeek lijken te beletten dat een kwalitatieve groenbuffer wordt gerealiseerd. De Raad stelt vast dat de verwerende partij dit standpunt niet weerlegt maar louter een tegengesteld standpunt inneemt.

Zelfs in de veronderstelling dat binnen de 5-meter strook langsheen de Zaubeeek toch enige beplanting zou kunnen aangebracht worden, lijkt het de Raad, in functie van de omvangrijke bebouwde oppervlakte van het complex en de verhardingen tot bijna aan de perceelsgrenzen, niet redelijk om enkel deze beperkte strook als buffer voorop te stellen. In alle redelijkheid dringt een bredere buffering zich op.

5.

In hun kritiek op de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening voeren de verzoekende partijen in hun derde middel ook aan dat de aan hun zijde voorziene groenaanplanting niet voldoende is gelet op de hoge terreinbezetting, de schaal en de bouwdichtheid.

Los van de vraag of de verwerende partij op voldoende wijze alle relevante aandachtscriteria uit artikel 4.3.1, §2 VCRO heeft onderzocht, dient de Raad op het eerste gezicht vast te stellen dat het standpunt van de verwerende partij inzake visuele inkleding of bufferend groen naar de verzoekende partijen niet onderbouwd en onredelijk is.

Het loutere feit dat de woning van de verzoekende partijen ook gelegen is in het gebied voor milieubelastende industrieën, net zoals het aangevraagde project, doet geen afbreuk aan het gegeven dat de bestaande woning van de verzoekende partijen een relevant te beoordelen aspect is in het licht van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, en meer bepaald wat betreft de hinderaspecten. Dat er een relatieve vorm van tolerantie moet bestaan ten aanzien van industriële bebouwing is een feit, doch dit betekent niet dat elke vorm hinder moet aanvaard worden. Het is dan ook van het grootste belang dat de verwerende partij deze specifieke situatie van bewoning in acht neemt en desnoods met milderende maatregelen tracht een evenwicht te zoeken.

Langs de zijde van de verzoekende partijen staat op de plannen één enkele bomenrij ingetekend, doch de breedte van deze groenstrook wordt niet bepaald, maar kan bij benadering op 2 meter ingeschat worden. De verwerende partij besteedt hier verder ook geen aandacht aan en bepaalt nergens de wijze waarop dit groenscherm moeten worden aangelegd of het tijdstip waarop dit moet gebeuren.

Aangezien de verzoekende partijen in hun administratief beroepschrift wel degelijk gewezen hebben op ernstige visuele hinder, niet afdoende buffering tegen geluidshinder en beperking van lichtinval, schendt de verwerende partij haar motiveringsplicht door op deze grieven geen afdoend antwoord te formuleren.

De middelen zijn op het eerste gezicht en in de aangegeven mate ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv PAULOWNIA is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 10 augustus 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van twee loodsen met kantoren op een perceel gelegen te 9770 Kruishoutem, Meirestraat 9A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 874G.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 februari 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS