

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0677
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 Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende 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 tussenkommende 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 tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 november 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 Raad wil ligt met een arrest van 13 februari 2018 met nummer RvVb/S/1718/0533 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in.

De verwerende en tussenkomende partij dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 december 2018.

Advocaat Florence LOBELLE voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Dirk ABBELOOS voert het woord voor de tussenkomende partij.

4.

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

Voor het volledige feitenrelaas verwijst de Raad naar het arrest van 13 februari 2018 met nummer RvVb/S/1718/0533 waarbij de vordering tot schorsing werd ingewilligd.

Van belang voor de beslechting van onderhavig dossier zijn volgende feitelijke gegevens.

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 tot en met 1 februari 2017, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

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 Zubeek 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.

Zowel de verzoekende partijen als de tussenkomende 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

2.1. 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 Zubeek.

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.

(...)

2.3. 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.

2.4. De juridische aspecten

A. 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, schaduwshinder, geluidshinder, verkeersshinder,...), 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.

B. 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.

2.5. 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 oplijsting 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.

2.6. 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.

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 Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tot vernietiging 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. Ze 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. Ze lichten toe dat ze 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 ze eveneens een belangrijke vermindering van daglicht en een aanzienlijke afname van bezonning. Verder vrezen ze dat het logistiek centrum voor onaanvaardbare geluids- en verkeershinder zal zorgen. Tot slot wijzen ze nog op het feit dat de bouwplaats gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en vrezen ze wateroverlast omdat, door de bijna volledige verharding van het terrein, het hemelwater zal afvloeien naar hun lageregelegen eigendom.

2.

De tussenkomende partij herneemt haar exceptie voor wat betreft het belang van de verzoekende partijen, zoals geformuleerd in het kader van de vordering tot schorsing, en voegt daaraan enkel nog het volgende toe in haar schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

Dat de bestreden beslissing de verzoekende partij identificeert als natuurlijke personen doet geen afbreuk aan dit standpunt. De verzoekende partij neemt weloverwogen de keuze om niet namens hun persoon, maar om namens de familie op te treden. Met de aanduiding familie overstijgt men het pure persoonlijke en duidt men op een collectief.

Dit collectief kan ruimer zijn dan de verzoekende partij en dit is door de verwerende partij niet nagegaan. De verzoekende partij is juridisch niet te vereenzelvigen met de aanduiding familie.

...”

Beoordeling door de Raad

Voor wat de beoordeling van de door de tussenkomende partij opgeworpen exceptie betreft, verwijst de Raad naar de beoordeling in het arrest van 13 februari 2018 met nummer RvVb/S/1718/0533 waarbij de vordering tot schorsing werd ingewilligd.

De summiere uiteenzetting die de tussenkomende partij in dat licht ontwikkelt, is niet van aard om dit beslecht rechtspunt te herzien. Zoals in het schorsingsarrest gesteld werd, heeft de

verwerende partij de verzoekende partijen uitdrukkelijk als beroepsindieners gekwalificeerd, een nader onderzoek naar (het belang van) enige 'collectiviteit' die ruimer zou zijn dan (het belang van) de verzoekende partijen was dan ook vanzelfsprekend niet aan de orde. Niets belet dan ook dat de natuurlijke personen die als beroepsindieners werden aangemerkt op ontvankelijke wijze een jurisdictioneel beroep instellen tegen de beslissing die in beroep genomen werd. Een dergelijk jurisdictioneel beroep kan zowel een vordering tot vernietiging als, bij wijze van *accessorium*, een vordering tot schorsing inhouden.

Er is, gelet op wat voorafgaat, dan ook geen grond om anders te oordelen over de exceptie die eerder op nagenoeg analoge wijze werd ontwikkeld ten aanzien van de vordering tot schorsing.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. 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: 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 de 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 binnen in een industriegebied maar aan de rand daarvan slechts wettig is wanneer in het industriegebied zelf een bufferzone is voorzien. Deze verplichting kan volgens hen niet afgeschoven worden naar een aanpalend gebied. Zelfs als daar al een buffer aanwezig zou zijn, ontslaat dit de aanvrager er niet van om in het industriegebied zelf een buffer te voorzien. Ze 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, afgescheiden wordt van de eigenlijke industriezone Zulte door de Meirestraat enerzijds en de E17 anderzijds alsook de overgang vormt op het aan de zuidwestelijke zijde aanpalende landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze specifieke configuratie maakt volgens de verzoekende partijen dat een afdoende bufferzone onontbeerlijk is, wat ook bevestigd werd in het ongunstig advies van de gemeente Zulte. Ze wijzen erop dat in de aanvraag geen enkele groenbuffer op het terrein zelf voorzien wordt en dat enig groenplan ontbreekt alsook dat, met uitzondering van de verplichte 5-meter strook langsheen de Zaubeeek, 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 Zaubeeek niet in aanmerking kan komen. Ze stellen dat zelfs al

zouden daarbinnen groenvoorzieningen worden aangelegd, de buffer dan nog onder de norm van 25 meter blijft. De verzoekende partijen verwijzen ook naar het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin eveneens de strijdigheid met artikel 7.2.0 van het Inrichtingsbesluit werd vastgesteld. Ze menen dat de verwerende partij in haar zorgvuldigheids- en motiveringsplicht tekortschiet door het daarin besloten 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 de schending in van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.2.19, §1, derde en vierde lid VCRO, artikel 4.3.1, §2 VCRO, artikel 4.7.22 VCRO, artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO alsook de schending van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder in het bijzonder het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

Met hun derde middel betwisten de verzoekende partijen in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing wat betreft de toets aan een goede ruimtelijke ordening in relatie tot het op dat punt ongunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verstrengde motiveringsplicht die in dat licht op de verwerende partij rust.

In het bijzonder voor wat betreft de schaal en het bouwprogramma spiegelen ze de bestreden beslissing op dat punt aan de inhoud van het ongunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ze stellen dat het gemotiveerde oordeel in dat verslag, met miskenning van de verstrengde motiveringsplicht die in dat licht rust op de schouders van de verwerende partij, terzijde wordt geschoven met stijlclausules. In het verlengde daarvan achten ze het oordeel van de deputatie foutief, minstens kennelijk onredelijk. De ligging in industriegebied, zoals aangestipt in het verslag, kan niet zondermeer als verantwoording dienen om het terrein volledig te bebouwen en verharden zonder enige visuele inkleding of bufferende groenoppervlakte. Er dient volgens de verzoekende partijen namelijk gekeken te worden naar de bestaande concrete toestand, waarbij het volgens hen van uitermate belang is dat de bouwplaats zich aan de rand van de grens tussen het industriegebied en het openruimtegebied bevindt. Op vandaag wordt de industriezone Zulte afgebakend door de Meirestraat zodat de bouwplaats zich eigenlijk buiten het industrieterrein bevindt, aldus de verzoekende partijen. Ze stippen aan dat dit door hen al werd opgeworpen in hun repliek op het verslag. In het verlengde van dat alles wijzen ze ook op de noodzaak van een groenbuffer in relatie tot hun aanpalende woning die deel uitmaakt van de bestaande toestand. Wat de vereiste van een groenbuffer op het terrein betreft, verwijzen de verzoekende partijen naar artikel 7.2.0 van het Inrichtingsbesluit. De stelling van de verwerende partij dat open en groen ruimten op openbaar domein gerealiseerd moeten worden en niet op de 'bedrijfskavels' snijdt volgens hen in het licht van die bepaling geen hout. Ze stippen ook de tegenstrijdigheid aan tussen dat standpunt van de verwerende partij en de opgelegde vergunningsvoorwaarde voor wat betreft de creatie van een buffer. Gelet op de volledige verharding van het terrein betwisten ze ook de mogelijkheid tot realisatie van die voorwaarde.

Ook voor wat betreft het aspect van de mobiliteitsafwikkeling spiegelen de verzoekende partijen de bestreden beslissing aan het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ze stippen aan dat de bestreden beslissing in essentie op het louter hernemen van het MOBER neerkomt. In dat licht zien ze de bezwaren op het vlak van mobiliteit bij monde van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de gemeente Zulte en henzelf als

beroepsindieners onbeantwoord. Ook in dat licht bekeken, achten ze de verstrengde motiveringsplicht die op dat punt op de verwerende partij rust, geschonden. Verder menen ze dat het standpunt van de verwerende partij ook kennelijk onredelijk is aangezien er geen enkele garantie is dat de herziening van de lichtenregeling en de verbreding van de Meirestraat daadwerkelijk en tijdig zal worden gerealiseerd. Uit het opleggen van een vergunningsvoorwaarde in die zin blijkt nochtans dat ze de realisatie daarvan onontbeerlijk acht om de mobiliteitsimpact tot een aanvaardbaar niveau te herleiden. Specifiek op dat punt hernemen de verzoekende partijen hun uiteenzetting van hun vierde middel. Ook stellen de verzoekende partijen dat, samen met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vastgesteld moet worden dat de impact van de maatregelen op de verkeersafwikkeling te onzeker zijn en dat er geen oplossing is voor de smalle ontsluiting aan de brug over de E17 aan de Leenstraat. Verder stippen ze nog aan dat het MOBER de bijkomende verkeersbewegingen schromelijk onderschat door uit te gaan van één bediening per dag per loskade, wat volgens de verzoekende partijen niet realistisch is, gelet op de omvang van het logistieke centrum. Tot slot lezen ze in de bestreden beslissing geen antwoord op en een oplossing voor het sluipverkeer via de Gentse Heerweg en de bijkomende verkeersdruk in de kernen van Zulte en Kruishoutem.

2.

2.1

De tussenkomende partij voert in haar schriftelijke uiteenzetting in de eerste plaats aan dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het tweede middel aangezien de grens tussen het industriegebied en het landbouwgebied ver van hun perceel ligt. Voor wat de constitutieve bestanddelen van het rechtens vereiste belang betreft, verwijst ze naar een overweging uit een arrest van de Raad van State. Ze stelt verder dat er nu geen visuele relatie is tussen de woning van de verzoekende partijen en de Zaubeeek en deze er ook niet zal zijn na de realisatie van het project. De tussenkomende partij betwist dan ook dat er sprake is van een rechtstreeks nadeel of een causaal verband tussen de bestreden beslissing en dat nadeel in hoofde van de verzoekende partijen.

Verder geeft de tussenkomende partij aan dat noch in het Inrichtingsbesluit, noch in de omzendbrief van 1997 eisen worden gesteld inzake de 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. Ze geeft aan dat een ruime esthetische bufferzone wordt voorzien, die in eerste instantie is vervat in de stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd door de stad Waregem. Daarin werd ook aangegeven dat de ruime zone voor waterbuffering onderaan de Zaubeeek effectief in de zone voor milieubelastende industrieën ligt 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 ook blijkt dat de afstand tussen de bebouwing/verharding op gemiddeld meer dan 20 meter uitkomt. Ze 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 20 meter.

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.

2.2

Met betrekking tot het derde middel verwijst de tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting in de eerste plaats naar de inhoud van de bestreden beslissing voor wat betreft de

schaal en het bouwprogramma. Ze stelt dat niet voorbij kan worden gegaan aan de evidente gegevens van het dossier, die geen uitvoerige toelichting vereisen. In dat verband wijst ze erop dat het om een site voor milieubelastende industrie gaat die deel uitmaakt van een belangrijke paarse as aan de ZaubEEK en dat de site voorheen een belangrijke stortplaats was. De huidige ruimtelijke beleidslijnen zetten volgens haar, specifiek wat dergelijke sites betreft, in op een hoog rendement. Ze verwijst in dat verband naar de omzendbrief RO 2017/01 waarin vooropgesteld wordt dat de bedrijventerreinen onderdeel uitmaken van de 'bebouwde ruimte'. Daarin wordt, volgens die omzendbrief, ingezet op *"het verhogen van het ruimtelijk rendement (...), om bijkomend ruimtebeslag in de onbebouwde gebieden tegen te gaan"*. In die context is het volgens de tussenkommende partij niet kennelijk onredelijk om aan te nemen dat het terrein intensief bebouwd mag worden, mede gelet op het feit dat dit voortvloeit uit het gewestplanvoorschrift. Ter staving van haar standpunt verwijst ze naar rechtspraak en rechtsleer.

Voor wat betreft het aspect mobiliteitsafwikkeling stelt de tussenkommende partij dat het oordeel van de verwerende partij gebaseerd is op de aan het dossier toegevoegde MOBER, opgemaakt door een erkend mobiliteitsbureau. Een dergelijke verwijzing naar de onderbouwde bevindingen van erkende experts, kan volgens de tussenkommende partij niet geacht worden een onzorgvuldige motivering uit te maken. Ze stipt aan dat de verzoekende partijen geen elementen aanbrengen, noch voor de Raad, noch in graad van beroep voor de verwerende partij, die gesteund zijn op basis van een onderzoek door experts. Onder verwijzing naar de inhoud van de bestreden beslissing stelt de tussenkommende partij dat voor wat de lichtenregeling betreft, wat volgens haar geen vergunningsplichtig werk vormt, onder auspiciën van het gemeentebestuur dat het project eerder goedkeurde, wel degelijk garanties zijn ingebouwd. Wat de verbreding van de Meirestraat betreft, wijst de tussenkommende partij erop dat er in hoofdte van de verzoekende partijen geen sprake kan zijn van belangenschade nu de aanvraag daartoe intussen werd ingediend en de gemeenteraad op 11 december 2017 beslist over de zaak der wegen. Ze verwijst daartoe naar een weergave van de agenda van de gemeenteraad. De realisatie van de verbreding is de startdatum voor fase 2 van het project. Komt deze verbreding er niet, dan neemt fase 2 geen aanvang. Volgens de verzoekende partijen geldt in dat geval dat het MOBER omstandig heeft onderbouwd dat fase 1 geen aanzienlijke mobiliteitseffecten teweegbrengt en geen aanleiding dient te geven tot infrastructurele ingrepen op het bestaande wegennet. De stelling dat de als vergunningsvoorwaarde opgelegde verbreding van de Meirestraat strijdig is met artikel 4.2.19, §1, VCRO overtuigt niet volgens de tussenkommende partij. Zo is er volgens haar in de eerste plaats wel degelijk sprake van 'enig toedoen' van de aanvrager, omdat de kosten integraal door de aanvrager worden gedragen. Ook dient de vereiste verbreding van de Meirestraat volgens de tussenkommende partij niet als een eigenlijke voorwaarde te worden beschouwd. De realisatie van de verbreding vormt een effectief vaststelbare startdatum voor fase 2 van het project, volgens artikel 4.2.21 VCRO, dat bepaalt dat een vergunning melding kan maken van de verschillende fasen van een bouw- of verkavelingsproject. De startdatum van dergelijke fase kan afhangen van een objectief bepaalbaar feit, zonder dat dit feit volledig in de macht van de aanvrager dient te liggen. Voor het overige deel van het derde middel, dit is voor wat betreft de visuele inkleding en groenbuffering langs de zijde van de verzoekende partijen, ontbreekt enig argument in de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkommende partij.

3.

3.1

In hun toelichtende nota verwijzen de verzoekende partijen, voor wat het tweede middel betreft, in eerste instantie naar het oordeel van de Raad bij de behandeling van de vordering tot schorsing over de ontvankelijkheid van dit middel. Ze stellen dat het daarin besloten oordeel overeenstemt met vaststaande rechtspraak van de Raad. Het tweede middel heeft betrekking op de strijdigheid

met het gewestplan, wat volgens hen een manifeste onwettigheid inhoudt die zondermeer tot de vernietiging van de bestreden beslissing moet leiden. Een vernietiging op basis van dat middel strekt hen tot voordeel aangezien het middel er, zoals de Raad bevestigd heeft, ook toe strekt een goede ruimtelijke ordening van het gebied, waar hun woning deel van uitmaakt, te vrijwaren. In hun toelichtende nota stippen de verzoekende partijen nogmaals het belang van een afdoende bufferzone aan in het voorliggende geval. Ze herhalen dat een degelijke groenbuffer en een omgevingsplan ontbreken. Het enige document waaruit enige weergave van de groenaanleg rondom het terrein blijkt, is een 3D-impressie. Het spreekt volgens de verzoekende partijen voor zich dat een dergelijke impressie geen enkele juridische waarde heeft en ook geen verplichting inhoudt tot de realisatie van een degelijke groenbuffer. Ze achten de verwijzing die de tussenkomende partij nog steeds maakt naar de groen-blauwe bufferzone niet pertinent nu de Raad reeds oordeelde dat de waterbuffering niet ter afscherming van het gebied voor milieubelastende industrieën kan dienen. Ze stippen aan dat de tussenkomende partij voorbijgaat aan het doel van de bufferzone dat er in bestaat het industriegebied af te schermen van het naastgelegen gebied dat de inplanting van industrieën niet toelaat. Voor het landschappelijk waardevol agrarisch gebied is het volgens de verzoekende partijen vooral van belang om de visuele impact van de loodsen te milderen. De buffer moet de industriële loodsen van 14 meter hoog en maximaal 197 meter breed en 228 meter diep aan het zicht onttrekken. Een waterbuffer kan in het voorliggende geval dan ook geen afdoende, afschermende esthetische buffer vormen. De verzoekende partijen stippen in dat verband nog aan dat de waterbuffering bovendien niet de gehele grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied beslaat.

3.2

In hun toelichtende nota wijzen de verzoekende partijen er, voor wat betreft het derde middel, nog op dat de tussenkomende partij in haar argumentatie nalaat om oog te hebben voor de toetsing aan een goede ruimtelijke ordening. In dat verband is een toetsing vereist aan de onmiddellijke omgeving en die omgeving omvat ook hun woning. Het loutere feit dat er, gelet op de ligging van die woning in industriegebied, een zekere vorm van tolerantie mag verwacht worden, betekent niet dat elke vorm van hinder moet worden aanvaard. In dat licht bekeken, kon de verwerende partij niet volstaan met een stijlclausule in het licht van de hedendaagse eisen inzake zorgvuldig ruimtegebruik. De onmiddellijke omgeving met in begrip van hun woning komt zelfs niet aan bod in de bestreden beslissing, volgens de verzoekende partijen. In het verlengde daarvan stippen ze ook de afwezigheid van milderende maatregelen aan om de visuele impact op hun leefomgeving tot een aanvaardbaar niveau te herleiden. Volledigheidshalve benadrukken de verzoekende partijen nog dat het principe van het zorgvuldig ruimtegebruik bovendien niet betekent dat elk perceel in industriegebied volledig vol gebouwd mag worden. De bouwplaats betreft een onbebouwd perceel aan de rand van het industriegebied, waar het zorgvuldig ruimtegebruik inhoudt dat nog voldoende groenruimte wordt voorzien om de impact op de omliggende percelen te beperken, aldus de verzoekende partijen.

Voor wat het mobiliteitsaspect betreft, hernemen de verzoekende partijen hun uiteenzetting van het derde middel. Ze voegen nog toe dat het gegeven dat de aanvrager de kosten voor de verwezenlijking van de voorwaarden inzake de verbreding van de Meirestraat en de herziening van de lichtenregeling zal dragen, niet wegneemt dat de impact van die maatregelen op de verkeersafwikkeling nog steeds te onzeker is en de aanvrager geen controle heeft over de uitvoering van die maatregelen. Tot slot stellen de verzoekende partijen dat, in weerwil van wat de tussenkomende partij voorhoudt, de verbreding van de Meirestraat wel degelijk een vergunningsvoorwaarde is aangezien de verwerende partij dit als een vereiste ervaart om de mobiliteitsimpact tot een aanvaardbaar niveau te herleiden.

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

Deze exceptie moet worden afgewezen.

Anders dan de tussenkomen partij het ziet en het in haar schriftelijke uiteenzetting blijft zien, 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 dat ze het vereiste belang bij het middel missen om in het licht van de concrete elementen van het dossier een schending van het Inrichtingsbesluit en, daarmee samenhangend, een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de motiveringsplicht in te roepen.

Een verzoekende partij heeft, zoals reeds aangestipt in het kader van de behandeling van de vordering tot schorsing, 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, dienend als overgangsgebied tussen gebieden met onverenigbare 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 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 naastliggend niet met de inrichting verenigbaar 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, zoals in het voorliggende geval. 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. In deze Omzendbrief wordt vooropgesteld 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 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 ze niet voorzien in de aanleg van een bufferzone op het industrieterrein zelf, of indien de bufferzone waarin binnen dat gebied 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. (...)”

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 maar ze lossen op dat punt hun stelplicht niet in.

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 gezicht en bij gebrek aan een door de verzoekende partijen, in het licht van hun stelplicht in dat verband, bijgebracht uittreksel van het originele gewestplan, stelt de Raad vast dat, zoals voorgesteld op de voorliggende plannen, zowel de Zaubeeek als de waterbuffervoorziening gelegen lijken te zijn in de zone voor milieubelastende industrieën, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift zonder bijkomende staving 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. Ze 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 ze 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 van de stad Waregem, een voorziening is in het kader van de Watertoets. De Raad stelt tevens vast dat deze waterbuffer 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 vast te stellen dat de voorziene waterbuffer, zoals vergund door de stad Waregem op 23 maart 2017 niet in aanmerking kan komen als afdoende 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 in dat verband 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 gemotiveerd 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, komt het de Raad, in functie van de omvangrijke bebouwde oppervlakte van het complex en de verhardingen tot bijna aan de perceelsgrenzen, als kennelijk onredelijk voor 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 inpasbaarheid van het project in het licht van een 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 aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2 VCRO heeft onderzocht, dient de Raad vast te stellen dat het oordeel van de verwerende partij inzake visuele inkleding of bufferend groen ten aanzien van de verzoekende partijen niet onderbouwd en dus bij gebrek aan een afdoende motivering kennelijk 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 een 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, waaronder in voorkomend geval een afdoende buffering, 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 geschat 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 in de aangegeven mate gegrond.

B. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in dit eerste middel de schending in van artikel 4.7.26/1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, artikel 2, eerste lid Richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (project-MER-richtlijn), de artikelen 4.3.1 en

4.3.3 §2 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM) alsook van de materiële motiveringsplicht, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Met dit middel betwisten de verzoekende partijen in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing wat betreft de daarin opgenomen beoordeling van de mogelijke significante negatieve milieueffecten. Ze stellen dat die motivering teruggaat op stijlclausules zonder dat daaruit afgeleid kan worden of de mogelijke effecten van het beoogde project effectief onderzocht werden door de verwerende partij in het licht van de criteria van bijlage II van het DABM. Ze wijzen erop dat artikel 4.7.26/1 VCRO en artikel 2, eerste lid van de project-MER-richtlijn nochtans een beoordeling geval per geval vooropstelt. Ter staving van hun standpunt verwijzen ze bijkomend naar de analoge inhoud van de artikelen 66, lid 3 en 81, lid 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit alsook naar rechtspraak van de Raad en de Raad van State die een concrete toetsing vooropstelt in het licht van de relevante criteria van bijlage II van het DABM. In het verlengde van dat alles achten ze de formele en materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel geschonden. De verzoekende partijen stippen tot slot nog aan dat ze, in het kader van zowel het openbaar onderzoek als naar aanleiding van het door hen ingestelde administratief beroep, gewezen hebben op het ontoereikend karakter van de MER-screening, gelet op het ontbreken van enige beoordeling van de mogelijke impact of samenloop met het bodemsaneringsproject enerzijds en een onvoldoende screening van de andere hinderaspecten, zoals mobiliteitshinder of de impact op de waterhuishouding anderzijds. Ze vermelden, wat dat eerste punt betreft, dat het bodemsaneringsproject zelf ook vergezeld ging van een gebrekkige en summiere MER-screeningsnota waarin verwezen wordt naar de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor wat betreft het vrijkomen van stortgassen en het vermijden van insijpelend grondwater. Ze zijn van oordeel dat, aangezien de site een voormalige stortplaats is, de ontwikkeling ervan niet zonder risico zal zijn.

2.

In haar schriftelijke uiteenzetting betwist de tussenkomende partij in de eerste plaats dat er sprake zou kunnen zijn van een MER-screeningsplicht. Ze stelt dat industrieterreinontwikkeling overeenkomstig bijlage III bij het project-MER-besluit MER-screeningsplichtig is maar dat een individuele vergunningsaanvraag daar niet onder valt. Ter staving van haar standpunt verwijst ze naar een 'Handleiding industrieterreinontwikkeling' van de dienst MER enerzijds en bepaalde rechtsleer anderzijds. In ondergeschikte orde stipt de tussenkomende partij de inhoud van het conformiteitsattest van het bodemsaneringsproject aan en stelt ze dat op basis daarvan duidelijk blijkt dat de beoogde herontwikkeling losstaat van de sanering. In dat verband wijst ze erop dat de sanering ook zonder herontwikkeling moet worden doorgevoerd. Het beoogde heeft, volgens de tussenkomende partij, daarentegen wel een positieve impact op het verder uitlogen en de verdere verspreiding van verontreiniging. Wat dit laatste punt betreft, verwijst ze naar de inhoud van het ministerieel besluit van 23 juni 2017 waarbij het bestuurlijk beroep van de verzoekende partijen tegen het conform verklaren van het saneringsproject verworpen werd.

3.

In hun toelichtende nota merken de verzoekende partijen achtereenvolgens op dat de verwerende partij geoordeeld heeft dat het project wel degelijk MER-screeningsplichtig was als industrieterreinontwikkeling en dat de tussenkomende partij daar met haar aanvraag ook vanuit ging. Het feit dat het om een individueel project gaat, belet volgens hen immers niet dat het wel degelijk aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken. In dat licht mocht van de verwerende partij verwacht worden dat ze de MER-screeningsnota op een zorgvuldige wijze beoordeelde. Het voorgaande geldt volgens hen ook des te meer aangezien ze in hun bezwaar en beroepschrift

wezen op het ontoereikend karakter van de nota en de samenloop met het bodemsaneringsproject. Voor het overige hernemen de verzoekende partijen in essentie hun eerder ingenomen standpunt. Specifiek wat het door de tussenkomende partij aangehaalde conformiteitsattest betreft, stippen ze nog aan dat daartegen een beroep tot nietigverklaring werd ingesteld dat nog aanhangig is. Ze verwijzen in dat verband *in extenso* op de inhoud van hun eerste middel in die procedure, geënt op de analyse van de milieueffecten.

Beoordeling door de Raad

1.

Met dit middel betwisten de verzoekende partijen in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing wat betreft de daarin opgenomen beoordeling van de mogelijke significante negatieve milieueffecten. Ze achten de daarin besloten motivering niet afdoende.

2.

In de loop van de vergunningsprocedure bestond er geen enkele discussie over de vereiste van een MER-screening. Pas voor het eerst voor de Raad, waar de wettigheid van het onderzoek naar eventuele aanzienlijke milieueffecten in vraag wordt gesteld, wordt door de tussenkomende partij voorgehouden dat het beoogde hoe dan ook niet MER-screeningsplichtig is en dus nooit project MER-plichtig kan zijn.

De stelling van de tussenkomende partij als zou onder 'INFRASTRUCTUURPROJECTEN' en dan meer specifiek 'Industrieterreinontwikkeling', als één van de projecten bedoeld in artikel 4, lid van de Project-MER-richtlijn gelet op de bijlage 1 bij die richtlijn, enkel de volledige aanleg van een bedrijventerrein of het voor het eerst ontwikkelen van een volledig bedrijventerrein bedoeld worden, kan bovendien ook helemaal niet overtuigen. Een dergelijke lezing van het begrip 'Industrieterreinontwikkeling' komt neer op het opwerpen van, weze het niet numeriek uitgedrukte, kwantitatieve drempels. Met het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 werd de Belgische staat net veroordeeld omwille van het hanteren van louter kwantitatieve drempels bij de omzetting van de project-MER-richtlijn in de Vlaamse wetgeving (HvJ. 24 maart 2011, Commissie/België, nr. C-435/09). De lezing die de tussenkomende partij er dan ook op nahoudt van het analoge begrip 'Industrieterreinontwikkeling' in bijlage III bij het project-MER-besluit kan niet overtuigen.

3.

De aanvraag ging vergezeld van een project-MER-screeningsnota en de verwerende partij heeft geoordeeld dat het beoogde minstens project-MER-screeningsplichtig is in de zin van het project-MER-besluit als industrieterreinontwikkeling. In die omstandigheden diende de verwerende partij het aangevraagde project concreet te toetsen aan de criteria van bijlage II van het DABM, die het afwegingskader vormen bij het oordeel of een project-MER al dan niet vereist is. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing moet dus voldoende blijken waarom de verwerende partij besluit dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en de opmaak van een project-MER niet vereist is. Die concrete beoordeling kan blijken uit een afzonderlijke screeningsparagraaf, al dan niet samen met een antwoord op een bezwaar en/of de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, voor zover daaruit voldoende duidelijk en afdoende moet volgen dat de verwerende partij het aangevraagde project heeft getoetst aan de criteria van bijlage II van het DABM.

De bestreden beslissing bevat in dat verband uitsluitend de volgende stijlclausule:

“ ...

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.

...”

Een dergelijke motivering kan, abstractie makend van de twee enige projectspecifieke toevoegingen (tussen haakjes), op eender welk project slaan in die zin dat daaruit niet blijkt waarom in het concreet voorliggende geval en op welke gronden besloten wordt dat de opmaak van een project-MER niet noodzakelijk is en waarom dit geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten. De bestreden beslissing ontbeert een toetsing aan de relevante criteria van bijlage II van het DABM.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Vierde middel

De beoordeling van het vierde middel, waarin de wettigheid van de opgenomen vergunningsvoorwaarden wordt bekritiseerd kan, gelet op de overige gegrond bevonden middelen, niet onmiddellijk tot een ruimere vernietiging bijdragen.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

De tussenkomende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verzoekende partijen komt.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten. Het verzoek van de tussenkomende partij om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro te genieten, wordt verworpen.

De verzoekende partijen vragen een rechtsplegingsvergoeding tot beloop van 840 euro. Aangezien ze ten gronde in het gelijk gesteld worden, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen en valt deze rechtsplegingsvergoeding samen met hun rolrecht ten laste van de verwerende partij. De rechtsplegingsvergoeding wordt, gelet op de doorlopen schorsingsprocedure, overeenkomstig artikel 20/1, §2 Procedurebesluit toegekend tot beloop van het gevraagde bedrag (basisbedrag *a ratio* van 700 euro verhoogd met twintig procent).

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv PAULOWNIA is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt 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 Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 600 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 maart 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS