

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 17 mei 2019 met nummer RvVb-UDN-1819-0987  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0630-UDN

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Gilbert VANASSCHE</b> 2. mevrouw <b>Rita PUTMAN</b>  vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT, Tom MALFAIT en Florence LOBELLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de <b>VLAAMSE REGERING</b>  vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Thomas QUINTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
Tussenkomenende partij	de nv <b>PAULOWNIA</b>  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 3 mei 2019 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 29 januari 2019.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een loods en kantoren en de exploitatie van een logistiek centrum op de percelen gelegen te 9770 Kruishoutem, Meirestraat 9A en 8790 Waregem, Kruishoutemseweg zn, met als respectievelijke kadastrale omschrijving Kruishoutem eerste afdeling, sectie C, nummers 872, 874G en 874F en Waregem, tweede afdeling, sectie A, nummers 489A en 490B.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 mei 2019 om in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op de openbare zitting van 9 mei 2019.

Advocaat Florence LOBELLE voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Thomas QUINTENS voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Dirk ABBELOOS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De kamervoorzitter stelt de zaak in voortzetting naar de openbare zitting van 14 mei 2019 met het oog op het voorleggen van het vergund inplantingsplan in groot formaat.

Advocaat Florence LOBELLE voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Thomas QUINTENS voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Dirk ABBELOOS voert het woord voor de tussenkomende partij.

3.

De verzoekende partijen vorderden eerder, met een aangetekende brief van 22 maart 2019, de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende 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**

1.

Het dossier kent een voorgeschiedenis. Voor het volledige feitenrelaas in dat verband verwijst de Raad naar het arrest van 5 maart 2019 met nummer RvVb/A/1819/0677.

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.

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.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 4 mei 2017 administratief beroep aan bij de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

De deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen verklaart het beroep op 10 augustus 2017, op andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning.

Met een aangetekende brief van 13 oktober 2017 vorderen de verzoekende partijen de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van die vergunningsbeslissing.

Met het arrest van 13 februari 2018 met nummer RvVb/S/1718/0533 schorst de Raad die vergunningsbeslissing.

Met het arrest van 5 maart 2019 met nummer RvVb/A/1819/0677 vernietigt de Raad die vergunningsbeslissing.

2.

Op 3 februari 2017 verleent OVAM een conformiteitsattest voor het bodemsaneringsproject in opdracht van de nv MG REAL ESTATE met betrekking tot onder meer de percelen gelegen te 9770 Kruishoutem, Meirestraat 9A en 8790 Waregem, Kruishoutemseweg zn, met als respectievelijke kadastrale omschrijving Kruishoutem eerste afdeling, sectie C, nummers 872, 874G en 874F en Waregem, tweede afdeling, sectie A, gespecificeerd als 'Zaubeek'.

Met een beslissing van 23 juni 2017 wijst de verwerende partij het door de verzoekende partijen ingestelde beroep tegen het verleende conformiteitsattest af.

De verzoekende partijen stellen op 29 augustus 2019 een beroep tot nietigverklaring in. Deze zaak is momenteel aanhangig bij de Raad van State.

3.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem verleent op 23 maart 2017 aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de buffervoorziening.

4.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruishoutem verleent op 11 december 2017 aan de nv MG REAL ESTATE een stedenbouwkundige vergunning voor het verbreden van de toegangsweg tot de industriezone.

5.

De tussenkomenende partij dient op 24 augustus 2018 bij de Vlaamse regering (hierna: verwerende partij) een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor "loods met kantoren" op de percelen gelegen te 9770 Kruishoutem, Meirestraat 9A en 8790 Waregem, Kruishoutemseweg zn, met als respectievelijke kadastrale omschrijving Kruishoutem eerste afdeling, sectie C, nummers 872, 874G en 874F en Waregem, tweede afdeling, sectie A, nummers 489A en 490B.

De percelen liggen deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, deels in gebied voor milieubelastende industrie, dit volgens de bestemmingsvoorschriften van respectievelijk het gewestplan 'Kortrijk', vastgesteld met koninklijk besluit van 4 november 1977 dan wel het gewestplan 'Oudenaarde', vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977.

De percelen op het grondgebied van de stad Waregem liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium', goedgekeurd op 25 juni 2015.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 oktober tot en met 9 november 2018, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem adviseert op 15 november 2018, op eensluidend advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, voorwaardelijk gunstig:

“ ...

### **1. Stedenbouwkundige basisgegevens**

#### **Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.**

- Gewestplan Kortrijk, goedgekeurd op 4 november 1977: gebied voor milieubelastende industrie
- RUP Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium, goedgekeurd op 25 juni 2015

#### **Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag**

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.*

#### **Overeenstemming met dit plan**

*De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.*

#### **Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen**

*Niet van toepassing.*

(...)

### **3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

*De aanvraag betreft bouwen van loods met kantoren + exploitatie (Kruishoutem)*

*Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen, exploitatie van een ingedeelde inrichting. Het perceel is gelegen aan de Kruishoutemseweg nabij de E17 en grenzend aan de gemeente Kruishoutem ter hoogte van de waterloop 2de categorie nr. 7.75 (de Zaubeeek). De aanvraag betreft het bouwen van een loods met kantoren, gelegen in de Meirestraat 9A te 9770 Kruishoutem. Dit betreft een logistiek bedrijf van 40.000m<sup>2</sup> (14m hoog) met 46 loskades voor vrachtwagens, 24 bestelwagensluizen en 310 parkeerplaatsen. Op het grondgebied van Waregem is enkel de waterbuffering voorzien van 1640m<sup>3</sup> dat via een overloop met pomp aansluit op de aanpalende Zaubeeek. Er zijn geen ingedeelde inrichtingen op grondgebied van Waregem.*

(...)

### **7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door de gemeentelijke omgevingsambtenaar**

#### **Planologische toets**

*De aangevraagde werken/handelingen zijn volgens het gewestplan KORTRIJK (KB 04/11/1977) gelegen in een gebied voor milieubelastende industrieën. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 7.2.0. + 8.2.1.2. van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt: ...*

*De aanvraag is gelegen in het RUP 'Afbakening Kleinstedelijk gebied Waregem - herziening' goedgekeurd op 21/06/2018. De aanvraag dient worden getoetst aan de bepalingen van het gewestplan.*

#### **Resultaten openbaar onderzoek**

*De aanvraag is aan een openbaar onderzoek onderworpen van 10 oktober 2018 t.e.m. 9 november 2018. Er is één bezwaarschrift (in dubbel) ingediend.*

*Dit bezwaar handelt over:*

1. Een ontoereikende MER-screening
2. Schending van het gewestplan
3. Het ontbreken van een volwaardige groenbuffer
4. Schending goede ruimtelijke ordening wegens impact op mobiliteit, schaal en ruimtegebruik

De gemeentelijke omgevingsambtenaar neemt volgend standpunt in met betrekking tot het ingediende bezwaar:

1. De beoordeling van de MER-screening komt toe aan de vergunningverlenende overheid. De gemeentelijke overheid is niet bevoegd om hierin een standpunt in te nemen. Het bezwaar is onontvankelijk voor de gemeentelijke overheid.
2. Op basis van de beschikbare gegevens valt in te schatten dat de waterbuffer op grondgebied Waregem gesitueerd is in gebied voor milieubelastende industrie. De bezwaarindiener baseert zich op een uittreksel van het origineel gewestplan welke als onderlegger een topografische kaart omvat. De stelling wordt niet onderbouwd met duidelijke geometrische vergelijkingen ten opzicht van duidelijke referentiepunten. De aanduiding van gemeentegrenzen op de topografische kaart zijn onvoldoende gezien de beperkte correlatie met terreinkenmerken die fysiek kunnen worden teruggevonden. Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond.
3. Gezien het deel op grondgebied Waregem zich beperkt tot de waterbuffer, is de beoordeling voor de groenbuffering van de bedrijfsgebouwen een beoordelingselement van enerzijds de vergunningverlenende overheid en anderzijds van de lokale overheid waarop de gebouwen worden opgericht. Evenwel kan worden bijgetreden dat de landschappelijke integratie beperkt is naar Waregems grondgebied. Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.
4. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is de eindbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Inzake de impact naar het Waregems grondgebied kunnen de bekommernissen inzake mobiliteit en landschappelijke integratie worden bijgetreden. Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

Op basis van bovenstaande beoordeling wordt het bezwaar ontvankelijk en deels gegrond verklaard. Het is wenselijk om maatregelen te treffen ten einde de impact naar mobiliteit en landschap ten opzichte van de stad Waregem te beperken.

#### **Mobiliteit**

(...)

#### **Milieuaspecten**

(...)

#### **Goede ruimtelijke ordening**

(...)

#### **Besluit**

Overwegende dat 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. De aanvraag wordt **VOORWAARDELIJK GUNSTIG** geadviseerd.

#### **Voorwaarden**

Volgende voorwaarden zijn strikt na te leven:

- 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.
- Het voorzien van een landschappelijke integratie ten opzichte van de aanpalende open ruimte te Waregem door middel van een kwalitatief groenscherm.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruishoutem adviseert op 6 december 2018, op eensluidend advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, voorwaardelijk gunstig:

“...

### **1. Juridisch kader.**

#### **Ligging volgens de bestemmingsplannen en verkavelingsvergunningen:**

- *Het project is volgens het gewestplan Oudenaarde (goedgekeurd bij K.B. van 24 februari 1977) gelegen binnen de bestemming van milieubelastende industrieën. Deze zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.*

(...)

#### **Overeenstemming met de bestemming en stedenbouwkundige voorschriften:**

*De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften.*

*Het bedrijf betreft een logistiek bedrijf. Art. 7.2.0 van het Gewestplanbesluit dd. 28/12/1972 maakt melding van complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van andere industriële bedrijven, nl. o.a. transportfirma's.*

#### **Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen:**

*Niet van toepassing.*

(...)

### **3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

*Het voorwerp van de aanvraag situeert zich op een terrein dat deels in Kruishoutem en deels in Waregem gelegen is. Het project ligt ingesloten tussen de Meirestraat/Leenstraat, de autosnelweg E17 en een waterloop van de tweede categorie (genaamd Zaubeeek).*

(...)

### **5. Project-MER**

*De aanvraag bevat een vrijwillige MER-screeningsnota. De nota onderbouwt dat kennelijk geen aanmerkelijke milieueffecten voorhanden zijn. De beoordeling of deze vrijwillige screeningsnota procedureel volstaat, wordt aan de dienst MER overgelaten.*

(...)

### **6. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

#### **Planologische toets**

*Het bedrijf betreft een logistiek bedrijf. Art. 7.2.0 van het Gewestplanbesluit dd. 28/12/1972 maakt melding van complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van andere industriële bedrijven, nl. o.a. transportfirma's.*

*Er dient een bufferzone te worden voorzien in industriezones. In het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwisting dd. 13/02/2018 werd gesteld dat de ingegroende Zaubeeek deel kan uitmaken van de bufferzone op voorwaarde dat ze substantieel verbreed wordt. Daarbij werd gesteld dat gezien het advies van de stad Waregem spreekt over een waterbuffer binnen de zone voor milieubelastende industrie, er in deze geen strijdigheid met het gewestplan is.*

(...)

#### **Mer-screening**

*De aanvraag bevat een vrijwillige MER-screeningsnota. De nota onderbouwt dat kennelijk geen aanmerkelijke milieueffecten voorhanden zijn.*

*Op basis van het voorwerp van de aanvraag (bouw van dubbele loods met kantoren en bijhorende circulatie-, parkeer- en laad- en losruimte), de locatie (gelegen in industriegebied), de mogelijke milieueffecten en de stukken in het aanvraagdossier, kan*

gesteld worden dat een project-MER geen meerwaarde zal opleveren voor de aanvraag en de opmaak van een project-MER dus niet noodzakelijk is.

(...)

**Behandeling bezwaarschrift:**

Het bezwaarschrift is ontvankelijk en kan deels gegrond verklaard worden; er is echter ook een groot aantal bemerkingen dat in deze niet kan weerhouden worden.

- Het uitzicht van de bezwaarindieners is in deze geen verworven recht: het is immers steeds industriegebied geweest en dus is een ontwikkeling van dit terrein met een industriële ontwikkeling niet meer dan logisch. Daarnaast dient gesteld dat de bezwaarindieners aan de straatzijde van hun terrein, een hoge haag en enkele laagstammige bomen hebben staan, waardoor er nu reeds slechts beperkt zicht is op het terrein van de aanvraag.
- De vermindering van licht is in deze eerder beperkt: de hoogte van het gebouw bedraagt immers zo'n 15,4m terwijl de minimale afstand van het gebouw tot de grens met het openbaar domein, meer dan 21m betreft: gelet op de oriëntatie zal de vermindering van licht veel kleiner zijn dan het bezwaarschrift stelt.
- Wat het visuele aspect betreft, dient gesteld dat de aanvrager inspanningen doet om op een kwalitatieve manier het gebouw te gaan bufferen naar de klagers toe; een echte groene "muur" zal immers nog meer in het oog springen dan een landschappelijke groenbuffer die het zicht op het gebouw voor een groot deel "filtert".

(...)

- Dat een project-MER-screening dient te gebeuren bij industrieterreinontwikkelingen met een oppervlakte van 50 ha of meer, is correct maar is hier niet aan de orde: 50 ha is immers 500.000m<sup>2</sup>, terwijl het perceel in deze veel minder groot is: 6,8 ha.
- Het aandeel kantooroppervlakte is in dit project ook duidelijk ondergeschikt aan het bedrijfsgebied; tevens kan hier niet van zowel "industrieterreinontwikkeling" als van "stadscentrumontwikkeling" gesproken worden. Daarbij komt dat de totale oppervlakte van het kantoorgebied zo'n 2.100m<sup>2</sup> bedraagt, wat een stuk minder is dan de 5.000m<sup>2</sup> die in de handleiding worden aangehaald als criterium.
- Het standpunt dat het MOBBER te vrijblijvend is wat betreft te nemen maatregelen wordt bijgetreden: er dienen concrete flankerende maatregelen opgelegd worden om de impact op de mobiliteit en (verkeers)leefbaarheid aanvaardbaar te houden.
- Op zich is het een niet onlogische denkpiste dat de industriezone tot aan de gemeentegrens loopt, die in deze door de Zaubek gevormd wordt: dit is hier echter niet het geval. In het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwisting dd. 13/02/2018 werd op basis van het advies van de stad Waregem gesteld dat de waterbuffer binnen de zone voor milieubelastende industrie ligt en er in deze geen strijdigheid met het gewestplan is.
- Het klopt dat de omzendbrief – die echter op zich geen enkele juridische waarde heeft - spreekt over een buffer van 25m in geval van een zone voor milieubelastende bedrijven. De omzendbrief spreekt echter over een "bufferstrook" van 25m breedte. De concrete invulling van de bufferstrook wordt daarin niet omschreven en deze kan dus ook als zuivere afstandsbuffer geïnterpreteerd worden: wat hier niet de bedoeling kan zijn. In deze is het te verkiezen om tot een kwalitatief en duurzaam groenscherm te komen in de vorm van een strook beplant met een combinatie van laag- en hoogstammig groen. Er kan wel gesteld worden dat in huidig dossier geen concreet beplantingsvoorstel van die buffer gedaan wordt.
- Er kunnen inderdaad vragen gesteld worden bij de betrouwbaarheid van de MOBBER: er wordt immers gesteld dat elke poort van het gebouw slechts 1 verkeersbeweging

*per dag zal kennen: dit lijkt een weinig efficiënte manier van werken voor een logistiek bedrijf. Anderzijds blijken deze waarden gebaseerd op de waarden van de bestaande Bleckman-site en liggen deze cijfers in de lijn van de berekening op basis van de kencijfers van het CROW, zoals uit bijkomende informatie van de aanvrager blijkt. Het mobiliteitsverhaal wordt hier ook gekoppeld aan de aanpassingswerken van de Meirestraat, waarbij de afslagbeweging voor zwaar verkeer richting de bezwaarindieners wordt onmogelijk gemaakt door infrastructurele ingrepen (zie stedenbouwkundige vergunning uit 2017).*

### **Besluit**

*Het ingediende aanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag mits het opleggen van de nodige voorwaarden in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

### **Voorwaarden**

- 1. Elk van de gebouwen kan pas in gebruik genomen worden nadat de voorliggende wegenis (openbaar domein) is uitgebreid zoals afgesproken en deze werken opgeleverd zijn; dit dient te gebeuren op basis van een nog af te sluiten samenwerkingsovereenkomst.**
- 2. De ontsluiting dient uitgevoerd te worden conform de stedenbouwkundige vergunning van 11.12.2017 en dus niet zoals op de plannen uit huidig dossier aangegeven.**
- 3. De uitvoering van fase 2 dient voor 1.1.2021 gestart te zijn; fase 1 dient daadwerkelijk gestart te zijn binnen de 2 jaar na het bekomen van de vergunning.**
- 4. Het logo op de gevelzichten moet niet-verlicht en in/evenwijdig met het gevelvlak uitgevoerd worden (bord of doek aan de gevel bevestigd).**
- 5. Zowel de bufferstrook naar de Meirestraat toe als naar het achterliggend agrarisch gebied, moet uitgevoerd worden met inheemse soorten. Er dient minstens 1 hoogstammige boom geplant te worden om de 8 à 10m en de struiklaag dient een gesloten complex te vormen waarbij gezocht wordt naar een structuur die ook in de winter een zeker buffer/filter-effect teweegbrengt.**
- 6. De omgevingsvergunning stelt de aanvrager niet vrij van het verkrijgen van andere vergunningen of machtigingen die betrekking hebben op het voorwerp van voorliggende aanvraag.**
- 7. De omgevingsvergunning heeft geen weerslag op burgerrechtelijk vlak (en vice versa) en wordt afgeleverd onder voorbehoud van eventuele burgerrechtelijke rechten.**
- 8. De uitvoering van fase 2 dient voor 1.1.2021 gestart te zijn; fase 1 dient daadwerkelijk gestart te zijn binnen de 2 jaar na het bekomen van de vergunning.**
- 9. Algemene en sectorale milieuvergunningvoorwaarden Vlarem II**

...”

Het Departement Omgeving, afdeling RO adviseert op 12 december 2018, onder meer als volgt, voorwaardelijk gunstig:

“ ...

### **DE PLANOLOGISCHE LIGGING EN DE BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING**

(...)



Gelet op de ligging van de aanvraag in het gewestplan OUDENAARDE (Koninklijk Besluit 24 februari 1977) en KORTRIJK (04 NOVEMBER 1977) in **gebied voor milieubelastende industrieën**, met bijhorend voorschrift:

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van **art. 7.2.0. + 8.2.1.2.** van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze voorschriften luiden als volgt:

(...)

Gelet op de ligging van een klein gedeelte van de aanvraag, meer bepaald het gedeelte op grondgebied van de provincie West-Vlaanderen, in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium, definitief vastgesteld door provincieraad op 25 juni 2015;

Gelet op dit ruimtelijk uitvoeringsplan dat enkel een perimeter bepaalt en dat geen gewestbestemming wijzigt, maar dat enkel in de gebiedscategorie landbouw een bijkomende functie 'solitaire vakantiewoning' toelaat;

..."

De gewestelijke omgevingsvergunningscommissie (hierna: GOVC) adviseert op 23 januari 2019 voorwaardelijk gunstig:

" ...

## **2. PLANOLOGISCHE LIGGING EN DE BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING**

Gelet op de ligging van het voorwerp van de aanvraag in een gebied voor milieubelastende industrieën, volgens het gewestplan 'Oudenaarde', vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977;

Gelet op de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften zoals vervat in artikel 7.2.0. en 8.2.1.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen:

(...)

Gelet op de ligging van een klein gedeelte van de aanvraag, meer bepaald het gedeelte op grondgebied van de provincie West-Vlaanderen, in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Solitaire vakantiewoningen – Interfluvium', definitief vastgesteld bij besluit van de provincieraad van 25 juni 2015;

Gelet op dit ruimtelijk uitvoeringsplan dat alleen een perimeter bepaalt en dat geen gewestbestemming wijzigt, maar dat alleen in de gebiedscategorie landbouw een bijkomende functie 'solitaire vakantiewoning' toelaat;

(...)

## **7. HOORZITTING**

Gelet op het horen van de aanvrager tijdens de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie van 18 december 2018 waarbij de aanvrager het volgende verklaart: (...)

- De zuidelijke buffer was onvoldoende; daarom wordt er nu een nieuw voorstel gemaakt om aan het noorden van de Zouwbeek een buffer aan te leggen om gevolg te geven aan het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

(...)

## **8. BEOORDELING**

(...)

### Verenigbaarheid stedenbouwkundige voorschriften

Overwegende dat het gewestplan van toepassing is op de aanvraag;

Overwegende de grootschaligheid van het logistieke bedrijf; dat dit heel wat vervoersbewegingen met zich mee zal brengen (volgens de Mober zullen er 141 vertrekkende en 141 toekomstige bijkomende verplaatsingen per dag plaatsvinden); dat dergelijke grootschalige bedrijven om economische of sociale redenen afgezonderd moeten worden;

Overwegende dat de aanvraag dan ook in overeenstemming is met de gewestplanbestemming milieubelastende industrie;

### Goede ruimtelijke ordening

(...)

Overwegende dat de aanvraag een buffer voorziet naar het landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

Overwegende dat deze buffering volledig wordt voorzien in het milieubelastend industriegebied, volgens het gewestplan;

Overwegende dat in deze buffer de waterbuffering wordt voorzien;

Overwegende dat er zich ten zuidwesten van het perceel een waterloop bevindt;

Overwegende dat de voorziene waterbuffer naast de waterloop zich op een logische plaats bevindt die landschappelijk niet storend is;

(...)

## **9. WEERLEGGING BEZWAREN OPENBAAR ONDERZOEK**

Overwegende dat de ingediende bezwaren, samengevat luiden als volgt:

- Een ontoereikende MER-screening;
  - Er had een milieueffectenrapport moeten opgemaakt worden voor dit project; of minstens een ontheffing van MER: dit is niet gebeurd;
  - Schending van het gewestplan;
- (...)
- Het terrein wordt vrijwel volledig verhard wat mogelijks tot wateroverlast zal leiden;
  - De waterbuffer wordt in landschappelijk agrarisch gebied gelegd, wat strijdig is met de voorschriften van deze zone;
  - De huidige aanvraag verschilt slechts op enkele zaken van de vergunning die momenteel bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen zit en daar ook reeds geschorst is;
- (...)

Overwegende dat de bezwaren uit het openbaar onderzoek als volgt kunnen worden beantwoord: (...)

- *Dat een project-MER-screening dient te gebeuren bij industrieterreinontwikkelingen met een oppervlakte van 50 ha of meer, is correct maar is hier niet aan de orde: 50 ha is immers 500.000 m<sup>2</sup>, terwijl het perceel in deze veel minder groot is, namelijk 6,8 ha;*
- *Het aandeel kantooroppervlakte is in dit project ook duidelijk ondergeschikt aan het bedrijfspgedeelte; tevens kan hier niet van zowel “industrieterreinontwikkeling” als van “stadscentrumontwikkeling” gesproken worden; daarbij komt dat de totale oppervlakte van het kantoorgebeuren zo’n 2.100 m<sup>2</sup> bedraagt, wat een stuk minder is dan de 5.000 m<sup>2</sup> die in de handleiding worden aangehaald als criterium;*
- (...)
- *In het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 13 februari 2018 werd op basis van het advies van de stad Waregem gesteld dat de waterbuffer binnen de zone voor milieubelastende industrie ligt en er in deze geen strijdigheid met het gewestplan is; de bezwaarindiener baseert zich op een uittreksel van het origineel gewestplan welke als onderlegger een topografische kaart omvat; de stelling wordt niet onderbouwd met duidelijke geometrische vergelijkingen ten opzichte van duidelijke referentiepunten; de aanduiding van gemeentegrenzen op de topografische kaart zijn onvoldoende gezien de beperkte correlatie met terreinkenmerken die fysiek kunnen worden teruggevonden;*

...

<p><b>11. ALGEMENE CONCLUSIE: voorwaardelijk gunstig</b></p>
--

*Overwegende dat de aanvraag, onder de voorwaarden die hierna worden geformuleerd, in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving;*

...”

De verwerende partij verleent op 29 januari 2019 een omgevingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partij:

“...

*Gelet op de ligging van het voorwerp van de aanvraag in een gebied voor milieubelastende industrieën volgens het gewestplan 'Oudenaarde, vastgesteld bij het koninklijk besluit van 24 februari 1977;*

*Gelet op de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften zoals vervat in de artikelen 7.2.0 en 8.2.1.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen;*

*Gelet op de ligging van een klein gedeelte van de aanvraag, meer bepaald het gedeelte op het grondgebied van de provincie West-Vlaanderen, in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) Solitaire vakantiewoningen — Interfluvium', definitief vastgesteld bij het besluit van de provincieraad van 25 juni 2015;*

*Overwegende dat dit PRUP alleen een perimeter bepaalt en geen gewestbestemming wijzigt maar alleen in de gebiedscategorie landbouw een bijkomende functie 'solitaire vakantiewoning' toelaat;*

(...)

Overwegende dat de aanvraag gelegen is langsheen de Zouwbeek die op die plaats een ingeschreven waterloop van tweede categorie is met nummer WL.6., in beheer van de provincie West-Vlaanderen; dat op de hoorzitting van 18 december 2018 door de aanvrager de vraag werd gesteld of de provincie West-Vlaanderen dan wel de provincie Oost-Vlaanderen de waterbeheerder is; dat dit werd nagegaan en dat blijkt dat de provincie Oost-Vlaanderen niet bevoegd is;

(...)

Overwegende dat een loods van 15.000 m<sup>2</sup> gebouwd wordt en eventueel uitgebreid wordt met een dakoppervlakte van 25.000 m<sup>2</sup>; dat de totale afwaterende oppervlakte wordt berekend op 40.000 m<sup>2</sup> dakoppervlakte; dat deze wordt opgevangen in drie regenwaterputten van 20 m<sup>3</sup> met overloop naar een buffervolume; dat rond de loodsen een verharding in asfalt wordt voorzien met een oppervlakte van 17.109 m<sup>2</sup> en een betonverharding van 2.417 m<sup>2</sup>; dat deze ook worden afgevoerd naar een buffervolume; dat dit buffervolume aan de overzijde van de projectsite wordt ingericht, langsheen de Zouwbeek; dat onder de waterloop een buis wordt voorzien die het buffervolume voedt; dat dit volume wordt opgericht in de 5 m-brede erfdienstbaarheidsstrook langsheen de Zouwbeek;

Overwegende dat voor wat betreft het aspect infiltratie, de schadelijke effecten kunnen worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten; dat prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer;

Overwegende dat het project volgens het bijgevoegde uittreksel voornamelijk in een gebied met een infiltreerbare bodem ligt; dat het terrein een voormalige stortplaats betreft voor industrieel en huishoudelijk afval; dat om verdere uitloging en verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan, een afwijking voor de verplichte infiltratievoorziening wordt gevraagd;

Overwegende dat er een buffervolume van minstens 330 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte moet worden voorzien en een vertraagde afvoer van 10 l/sec/ha naar het oppervlaktewaternet of de waterloop; dat dit wil zeggen dat er voor het nieuwbouwproject (59.526 m<sup>2</sup>) een effectief bufferend volume (totale nuttige buffer) moet voorzien worden van minstens 1.964 m<sup>3</sup>; dat er in de plaats een buffervoorziening wordt geplaatst met een inhoud van 1.640 m<sup>3</sup>; dat in deze buffer daarnaast een permanent volume beschikbaar zal zijn van 360 m<sup>3</sup> voor de brandweer (geen buffer); dat, zoals weergegeven in het advies van 19 december 2018, na overleg met de dienst Waterlopen van de provincie West-Vlaanderen werd overeengekomen dat het buffervolume zoals aangegeven in het aangeleverde dossier, zijnde 1.640 m<sup>3</sup>, volstaat; dat dit wordt opgelegd in de vergunning;

Overwegende dat aangezien er een risico bestaat op verdere uitloging en verspreiding van de verontreiniging en er voldoende buffering wordt voorzien, kan akkoord gegaan worden met het rioleringsontwerp;

(...)

Overwegende dat het logistieke bedrijf een grootschalig bedrijf uitmaakt; dat dit heel wat vervoers-bewegingen met zich mee zal brengen (volgens de Mober zullen er 141 vertrekkende en 141 toekomende bijkomende verplaatsingen per dag plaatsvinden); dat dergelijke grootschalige bedrijven om economische of sociale redenen afgezonderd moeten worden;

*Overwegende dat de aanvraag bijgevolg in overeenstemming is met de gewestplanbestemming milieubelastende industrie;*

*(...)*

*Overwegende dat de aanvraag een buffer voorziet naar het landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat deze buffering volledig wordt voorzien in het milieubelastend industriegebied; dat in deze buffer de waterbuffering wordt voorzien;*

*Overwegende dat er zich ten zuidwesten van het perceel een waterloop bevindt; dat de voorziene waterbuffer naast de waterloop zich op een logische plaats bevindt en landschappelijk niet storend is;*

*(...)*

*Overwegende dat het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening en de onmiddellijke omgeving;*

*(...)*

*Overwegende dat een project-MER-screening moet gebeuren bij industrieterreinontwikkelingen met een oppervlakte van 50 ha of meer en hier bijgevolg niet aan de orde is; dat het perceel in deze veel minder groot is, namelijk 6,8 ha;*

*Overwegende dat het aandeel kantooroppervlakte ook duidelijk ondergeschikt is aan het bedrijfspand; dat hier niet van zowel "industrieterreinontwikkeling" als van "stadscentrum-ontwikkeling" gesproken kan worden; dat daarbij komt dat de totale oppervlakte van het kantoorgebouwen zo'n 2.100 m<sup>2</sup> bedraagt, wat een stuk minder is dan de 5.000 m<sup>2</sup> die in de handleiding wordt aangehaald als criterium;*

*Overwegende dat in het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 13 februari 2018 op basis van het advies van de stad Waregem gesteld werd dat de waterbuffer binnen de zone voor milieubelastende industrie ligt en er in deze geen strijdigheid met het gewestplan is; dat de bezwaarindiener zich baseert op een uittreksel van het origineel gewestplan, dat als onderlegger een topografische kaart omvat; dat de stelling niet wordt onderbouwd met duidelijke geometrische vergelijkingen ten opzichte van duidelijke referentiepunten; dat de aanduiding van gemeentegrenzen op de topografische kaart onvoldoende is, gezien de beperkte correlatie met terreinkenmerken die fysiek kunnen worden teruggevonden;*

*(...)*

*Overwegende dat de aanvraag, mits bijzondere voorwaarden, in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen alsook met de goede plaatselijke ordening en de onmiddellijke omgeving;*

*(...)*

Dat 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 SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID**

Op grond van artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond en dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

### **A. Uiterst dringende noodzakelijkheid**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen wijzen er, wat de uiterst dringende noodzakelijkheid *in concreto* betreft, in de eerste plaats op dat ze op 22 maart 2019 een verzoek tot vernietiging en schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ingediend hebben. Ze lichten toe dat, niettegenstaande het verzoek tot schorsing, de tussenkomen partij de werken heeft aangevat met grondwerken, het ophogen van het terrein en de aanleg van het talud rondom het perceel. Ter staving van hun stelling verwijzen ze naar foto's die de toestand ter plekke weergeven. Ze lezen in het handelen van de tussenkomen partij de intentie om de Raad en henzelf voor een voldongen feit te plaatsen. De uiterst dringende noodzakelijkheid is volgens de verzoekende partijen onbetwistbaar voorhanden. Ze stippen in dat licht bijkomend de normale doorlooptijd van een gewone schorsingsprocedure van 6 maanden aan. Het gewone verzoek tot schorsing zal, indien ingewilligd, te laat komen, gelet op de snelle vooruitgang van de werken en het gegeven dat de loods een constructie is die op relatief korte termijn kan gerealiseerd worden. In het licht van de actuele stand van de werken menen de verzoekende partijen hun vordering te hebben ingesteld van zodra de uiterst dringende noodzakelijkheid in hun hoofde intrad. Van een gebrek aan diligentie kan volgens hen geen sprake zijn, gelet ook op het eerdere verzoek tot schorsing.

De verzoekende partijen voeren aan dat ze diverse hinder zullen ondervinden bij de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Ze lichten toe dat het logistieke centrum aan hun zijde een loods voorziet met een gevel van 197 meter en een hoogte van drie bouwlagen en dit op enkele meters van hun perceelsgrens. Ze stellen daardoor hun huidig zicht op de achterliggende open ruimte te verliezen. Ze wijzen er verder ook op dat de verhardingen zullen aangelegd worden tot bijna op de perceelsgrens en er slechts voorzien wordt in een beperkte groenzone van 7,5 meter met een enkele bomenrij. Verder voeren ze aan dat het vergunde project (gelet op de omvang ervan) eveneens een belangrijke vermindering van daglicht en een totale afname van bezonning zal veroorzaken, zowel in hun woning als in hun tuin. Ze zien door het visueel domineren van de enorme loods hun leef- en woongenot aangetast. Ook wijzen ze op de verkeershinder die zal ontstaan door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Ze 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. In de eerste fase worden al 15 loskades voor grote vrachtwagens en 26 afvoerkades voor kleinere vrachtwagens aangelegd. De Meirestraat is volgens de verzoekende partijen slechts 5,1 tot 5,5 meter breed en de brug over de E17 heeft slechts een breedte van 4,2 meter. Ze vrezen dan ook al tijdens de eerste fase ernstige mobiliteitshinder te ondervinden, 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 voorziet. Ze vrezen, in dat licht bekeken, voor ernstige geluidshinder door het aan- en afrijden van wagens, alsook een aantasting van hun privacy.

Het staat volgens de verzoekende partijen vast dat een afbraak van het project na realisatie onrealistisch is, ook al vernietigt de Raad de bestreden vergunning. Vervolgens wijzen de verzoekende partijen op de schorsing van de eerdere stedenbouwkundige vergunning, ten aanzien waarvan het voorliggende project niet wezenlijk verschilt. Omdat het duidelijk is dat de tussenkommende partij het beloop van de gewone schorsingsprocedure niet wil afwachten, dient volgens hen de bestreden beslissing onmiddellijk geschorst te worden om de omschreven dreigende schade en aanzienlijke hinder te vermijden.

2.

In haar nota met opmerkingen betwist de verwerende partij de uiterst dringende noodzakelijkheid. Ze wijst in dat verband in de eerste plaats op het gegeven dat de tussenkommende partij verklaard heeft de werken aan het tweede gedeelte van de loods ter hoogte van de verzoekende partijen slechts uit te voeren na 1 april 2020. Het eerste gedeelte dat wel al zal worden uitgevoerd, bevindt zich op 150 meter van het perceel van de verzoekende partijen. Vanop die zeer ruime afstand kunnen de beweerdelijke hinderaspecten zich volgens haar onmogelijk voordoen. Vervolgens wijst de verwerende partij erop dat de werken die op vandaag uitgevoerd worden, slaan op de aanleg van de groenbuffer en dit ter vervulling van de vergunningsvoorwaarde die de realisatie vóór 15 april vereist. Van een aanvang van de bouwwerkzaamheden, met de ingeroepen hinder, is dan ook geen sprake. In ondergeschikte orde is het volgens de verwerende partij in elk geval zo dat de verzoekende partijen de uiterst dringende noodzakelijkheid niet aannemelijk maken. De foto's geven volgens haar enkel opgehoogde taluds met bomen weer, zonder dat geduid wordt wanneer de werken gestart zijn. Tot slot betwist ze het diligent handelen van de verzoekende partijen. De bijgevoegde foto's tonen immers aan dat de werken in kwestie al enkele weken bezig zijn maar de verzoekende partijen laten na te duiden waarom ze nu pas de voorliggende vordering instellen.

3.

De tussenkommende partij sluit zich in haar verzoek tot tussenkomst in essentie aan bij het standpunt van de verwerende partij en bevestigt haar verbintenis om de werken van de tweede fase slechts aan te vatten vanaf 1 april 2020. Wat de mogelijke mobiliteitshinder betreft, wijst ze erop dat deze, los van de ontkrachting op basis van het MOBER, samenhangt met de exploitatie. Ook de overige hinderaspecten hangen voornamelijk samen met het in bedrijf nemen van de site. Die exploitatie situeert zich volgens de tussenkommende partij evenwel na het doorlopen van de normale behandelingstermijn van een verzoek tot vernietiging. De waardedaling van de woning van de verzoekende partijen is volgens haar ook niet van dien aard dat ze de uiterst dringende noodzakelijkheid verantwoordt. Wat de bouw van de verst gelegen loods in fase 1 betreft, benadrukt ze, naast de afstand tot de verzoekende partijen, de normale inplanting in een industriezone gekenmerkt door grootschalige inrichtingen. Tot slot wijst ze nog bijkomend op het gegeven dat de verzoekende partijen met hun fotomateriaal een verkeerd beeld scheppen van de groenbuffer. Ze voegt, om dat beeld te ontcrachten en ter duiding van het afdoende karakter van die groenbuffer, eigen fotomateriaal bij.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

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

Volgens artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van uiterst dringende noodzakelijkheid onder meer in dat de verzoekende partij aantoont dat de zaak uiterst dringend noodzakelijk is zodat de behandeling ervan onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot schorsing, zoals bedoeld in artikel 40, §1 DBRC-decreet. 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 gewone schorsingsprocedure 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.

Tot slot wordt van de verzoekende partij verwacht dat ze met de gepaste spoed en diligentie is opgetreden en de uiterst dringende noodzakelijkheid niet zelf in de hand heeft gewerkt of nadelig beïnvloed.

2.

De aanvraag wordt in de beschrijvende nota, vergelijkbaar met de eerdere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in die zin, omschreven als de bouw en de exploitatie van een grootschalige industriële loods (40.000 m<sup>2</sup>), met 2 kantoren, waarvan één met twee bouwlagen en één met drie bouwlagen. De loodsen hebben een gevelafwerking in grijze metaalachtige sandwichpanelen 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 m<sup>2</sup> gerealiseerd, en in een tweede fase een loods met kantoor van ongeveer 25.000 m<sup>2</sup>. Er worden, overeenkomstig het inplantingsplan, 310 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 148 gelegen aan de Kruishoutemseweg.

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

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



### 3.

Een zaak is alleen maar uiterst dringend noodzakelijk 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 voor de behandeling van de vordering tot schorsing.

#### 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 verwacht worden met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving. Er zal dan ook pas sprake zijn van een zwaarwichtig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een exploitatie binnen dit industriegebied en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde 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 ze 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, waaraan ook de woning van de verzoekende partijen gelegen is en waarlangs deze bereikbaar is, een gevel van ongeveer 196 meter lang bij 14 meter hoog wordt opgericht. Daarnaast wordt het perceel volledig verhard met beton en asfalt. De buffer ten aanzien van de Kruishoutemseweg is voorzien van een dubbele bomenrij, op een verhoogd talud langsheen 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, vloeit uit die bestemming niet voort dat ze zich zondermeer dienen te verwachten aan de inplanting van een grootschalig logistiek centrum met een bebouwde oppervlakte van circa 40.000 m<sup>2</sup> en een bijkomende oppervlakte aan verharding tot beloop van circa 22.000 m<sup>2</sup> op korte afstand van hun woning, wat ontegensprekelijk een impact kan hebben op hun leef- en woonomgeving. Hierbij dient nog steeds 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 concreet voorliggende terreinvulling als restperceel van het industriegebied en onmiddellijk naast een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, geenszins een loutere evidentie is die uit de gewestplanbestemming als gebied voor milieubelastende industrie voortvloeit, nu die bestemming de vereiste toets aan een goede ruimtelijke ordening onverlet laat.

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 – niettegenstaande de voorziene buffer - 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 zondermeer genoeg moet genomen worden met het doorlopen van hetzij de behandelingstermijn van de vordering tot schorsing, hetzij deze van de vordering tot vernietiging van de omgevingsvergunning voor een dergelijk mastodont gebouw van bijna 200 meter breed en 14 meter hoog, pal in hun gezichtsveld met een ernstige impact op hun woon- en leefomgeving.

In dat verband dient de Raad nog aan te stippen dat de discussie of de groenbuffer afdoende is in het licht van een goede ruimtelijke ordening of de vereiste daartoe op grond van de bestemming, een kwestie is die de op de grond van de zaak slaat. De groenbuffer met pas aangeplante jonge bomen is op het eerste gezicht in elk geval niet van dien aard dat ze door haar omvang en dichtheid in verhouding tot de volledige ontwikkeling van het perceel een zwaarwichtig nadeel wat het visuele aspect betreft, *ipso facto* uitsluit.

### 3.2

Verder voeren de verzoekende partijen aan dat ze met de realisatie van de eerste fase van het project reeds ernstige mobiliteitshinder zullen ondervinden. In een eerder schorsingsarrest van de Raad (RvVb/S/1718/0533) werd reeds vastgesteld dat uit de adviezen die destijds bijgebracht werden door de stad Waregem en de gemeente Zulte bleek dat deze besturen dezelfde mening toegedaan waren. Ook in het toenmalig 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. De Raad dient, op basis van het administratief dossier, op het eerste gezicht vast te stellen dat de nu bijgevoegde MOBER-studie niet essentieel verschilt van de vorige. Daarenboven wordt met de huidige plannen nog steeds geopteerd voor het uitsluitend ontsluiten van de site langs de Meirestraat. 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. Hoewel dit gegeven samenhangt met het in gebruik nemen van de site, hangen de verwachte verkeersbewegingen ontegensprekelijk samen met de concrete invulling die aan het voorliggende project gegeven wordt wat de omvang en inplanting van de constructies betreft.

### 3.3

Waar de verwerende en de tussenkomende partij aanstippen dat de werken van de tweede fase, dit is de bouw van de grootste loods die het dichtst bij de verzoekende partijen voorzien wordt, pas ten vroegste vanaf 1 april 2020 worden aangevat, staat dit gegeven de uiterst dringende noodzakelijkheid niet in de weg. De rechtspraak waarnaar de verwerende partij ter staving van het tegendeel verwijst, doet niet ter zake aangezien in het voorliggende geval niet zondermeer verklaard wordt de werken (fase 1 én 2) niet uit te voeren, hangende het verzoek tot schorsing. De realisatie van de eerste fase als integraal deel van het volledige project en de daaruit voortvloeiende potentiële hinder komt op het eerste gezicht als een voldoende zwaarwichtig gegeven voor, gelet op de dimensionering van het project, de inplanting ten opzichte van de verzoekende partijen en de omgeving, de unieke ontsluiting ter hoogte van de Meirestraat en de niet te minimaliseren verkeersbewegingen, gelet op de gekozen omvang en inplanting. De aangehaalde hinderaspecten vinden dan ook wel degelijk hun oorzaak in de bestreden beslissing zelf.

### 3.4

Gelet op het voorwerp van de vergunning en de concrete omstandigheden tonen de verzoekende partijen aan dat de afhandeling van een gewone schorsingsprocedure niet doeltreffend zou zijn om de aangevoerde nadelige gevolgen te voorkomen.

De Raad stelt verder vast dat de verzoekende partijen diligent en met gepaste spoed hebben gehandeld, waarbij de vereiste terughoudendheid bij het instellen van voorliggende uitzonderingsprocedure moet worden beoordeeld in het licht van voormelde specifieke omstandigheden alsook het gegeven dat, in weerwil van wat de verwerende partij voorhoudt, de verzoekende partijen niet zondermeer de draagwijdte van het gematerialiseerd voornemen tot uitvoering van de bestreden vergunning dienen te kennen. De Raad stelt in dat verband ook vast

dat de stelling van de verwerende partij als zouden de werken al 'weken' bezig zijn, niet gestaafd wordt, ook niet in de uiteenzetting van de tussenkomen partij. Het gegeven dat de verzoekende partijen in voorkomend geval niet vanaf de eerste aanvang van de werkzaamheden hun verzoek tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid hebben ingediend, doet geen afbreuk aan hun diligent handelen in zoverre de omvang van de reeds uitgevoerde (voorbereidende) werkzaamheden op het eerste gezicht duidt op het voornemen tot uitvoering van de bestreden vergunning tot beloop van alle onderdelen, met uitsluiting van de tweede fase.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden bij uiterst dringende noodzakelijkheid wanneer er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond.

## **B. Ernstige middelen – tweede middel – eerste onderdeel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen in hun tweede middel de schending in van het gewestplan Kortrijk, het gewestplan Oudenaarde, artikel 11.4.1, in samenhang met artikel 15.4.6.1 en 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 23 van het Omgevingsvergunningsdecreet, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), alsook de schending van de materiële motiveringsplicht en het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In een eerste onderdeel van dit middel betwisten de verzoekende partijen in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing wat betreft het daarin besloten oordeel dat de waterbuffer niet in landschappelijk waardevol agrarisch gebied als wel in een zone voor milieubelastende industrie gelegen is. In een tweede onderdeel van dit middel stellen ze het gebrek aan afdoende buffering binnen de zone voor milieubelastende industrie voorop.

De verzoekende partijen voeren, wat het eerste onderdeel betreft, in de eerste plaats aan dat een discussie over de bestemming van een perceel, de vergunningverlenende overheid noodzaakt een zorgvuldig onderzoek te voeren. Onder verwijzing naar rechtspraak in die zin halen ze de noodzaak tot het gebruik van de originele verordenende kaartbladen aan. Uit de uittreksels van het originele gewestplan Kortrijk enerzijds en het originele gewestplan Oudenaarde anderzijds, blijkt volgens hen dat de waterbuffer gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Van de met de bestreden beslissing vastgestelde ligging in gebied voor milieubelastende industrie is volgens hen geen sprake. De grens tussen die beide bestemmingen, overeenkomstig de respectievelijke gewestplannen, valt volgens hen samen met de gemeente- en provinciegrens, gevormd door de Zaubeeek. Ze stippen in dat verband aan dat geen van de partijen de ligging van de waterbuffer op het grondgebied van de gemeente Waregem en dus de provincie West-Vlaanderen betwist. De verwerende partij erkent dit ook impliciet door aan te geven dat de aanvraag gelegen is binnen het provinciale RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium'. Verder is het ook zo dat de Zaubeeek in beheer is van de provincie West-Vlaanderen, aldus de verzoekende partijen. Ze achten de weerlegging van hun bezwaar in dat verband door de minister nietszeggend en stippen aan dat ze er op gewezen hadden dat de Raad met zijn schorsingsarrest van 13 februari 2018 met nummer S/1718/0533 de ligging van de buffer niet definitief bepaald had. Het navolgende vernietigingsarrest

bepaalde vervolgens enkel op het eerste gezicht dat de Zaubeeek en de waterbuffer, op basis van de geopunt-kaarten en bij gebrek aan een uittreksel van het origineel gewestplan, in de zone voor milieubelastende industrie lagen. Volgens de verzoekende partijen kon de verwerende partij zich als vergunningverlenend bestuur niet tot een dergelijk oppervlakkig onderzoek beperken omdat ze wel over een dergelijk uittreksel beschikte en de gemeente- en provinciegrens gevormd door de Zaubeeek, een sterk referentiepunt is waarover geen discussie mogelijk is. De waterbuffer, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, is volgens de verzoekende partijen strijdig met de invulling die aan die bestemming wordt gegeven overeenkomstig artikel 11.4.1. van het Inrichtingsbesluit.

2.

In haar nota met opmerkingen wijst de verwerende partij, wat het eerste onderdeel betreft, in de eerste plaats op de inhoud van de bestreden beslissing. Ze leest daarin een gemotiveerd oordeel dat de aanvraag volledig gelegen is in de zone voor milieubelastende industrie en oordeelt dat dit gebaseerd is op een zorgvuldig onderzoek. Ze stelt dat de Raad in zijn schorsingsarrest van 13 februari 2018 en het vernietigingsarrest van 5 maart 2019 wel degelijk oordeelde dat zowel de Zaubeeek als de waterbuffer gelegen zijn in de zone voor milieubelastende industrie. De tegengestelde stelling van de verzoekende partijen, onder verwijzing naar de uittreksels van de originele gewestplannen, kan volgens de verwerende partij niet overtuigen. Ze is van oordeel dat het gewestplan Oudenaarde in zekere mate immers de gemeente- en provinciegrens gevormd door de Zaubeeek overschrijdt. Ze stelt dat dit niet verwondert aangezien de gewestplannen gekenmerkt worden door rechte geometrische lijnen, terwijl de provincie- en gemeentegrenzen vaak kronkelig en onregelmatig zijn. Ten overvloede wijst ze erop dat de verzoekende partijen niet de onwettigheid van het gewestplan Oudenaarde opwerpen. De verwerende partij acht het gegeven dat de Zaubeeek onder het beheer valt van de provincie West-Vlaanderen niet relevant wat de vraag naar de bestemmingsconformiteit van de waterbuffer betreft. Ze stipt in dat verband de grillige loop van waterlopen aan. Het deels overlappen van het gewestplan Oudenaarde met het RUP 'Solitaire vakantiewoningen-Interfluvium' van de provincie West-Vlaanderen is volgens haar ook logisch, gelet op de provinciegrens-overschrijdende werking van dat gewestplan.

3.

In haar verzoek tot tussenkomst sluit de tussenkomende partij zich in essentie aan bij het standpunt van de verwerende partij. Specifiek wat het eerste onderdeel betreft, wijst ze er nog op dat het originele gewestplan Oudenaarde dezelfde rechte lijn kent als de versie raadpleegbaar via geopunt. De tussenkomende partij werpt daarbij nog op dat geen enkele rechtsregel verhinderde dat in het verleden de gewestplannen een stuk provinciegrensoverschrijdend vormgegeven werden. Ter staving van die overschrijding voegt de tussenkomende partij een weergave toe waarbij het gewestplan Oudenaarde over het kadaster gevisualiseerd wordt.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Met hun tweede middel betwisten de verzoekende partijen in een eerste en op zichzelf staand onderdeel in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing wat betreft het daarin besloten oordeel dat de waterbuffer niet in landschappelijk waardevol agrarisch gebied als wel in een zone voor milieubelastende industrie gelegen is.

2.

2.1

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de redenen vermelden waarop ze haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat de in de beslissing opgenomen motieven afdoende moeten zijn. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

2.2

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat ze met kennis van zaken kan beslissen.

2.3

Anders dan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, beschikt de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming niet over een appreciatiebevoegdheid. Ze kan enkel nagaan of het aangevraagde al dan niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming en ze dient hiervoor concreet en op zorgvuldige wijze de feitelijke en concrete elementen van het dossier te beoordelen.

Het komt de Raad niet toe om aan de hand van de standpunten van de partijen uiteengezet in de proceduristukken en in de plaats van de vergunningverlenende overheid de grenslijn te bepalen tussen de bestemmingsgebieden. De Raad kan in verband met de verenigbaarheid van het aangevraagde met de gewestplanbestemming enkel nagaan of de motieven die aan de bestreden beslissing ten grondslag liggen, deze beslissing wettig kunnen verantwoorden. De Raad kan dan ook enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid bij het bepalen van de grenslijn haar bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze deze correct heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

In zijn, voor de voorliggende zaak relevant, vernietigingsarrest van 5 maart 2019 met nummer RvVb/A/1819/0677 oordeelt de Raad, ten aanzien van een eerder bijna gelijkaardig vergund project van de tussenkomende partij op dezelfde site, dat:

“... ”

***Uit de ingediende plannen blijkt dat de zowel de Zaubeek 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.  
...” (eigen accentuering)*

Met hoger aangehaald vernietigingsarrest van 5 maart 2019 met nummer RvVb/A/1819/0677 heeft de Raad het middel aangaande de bestemmingsconformiteit louter verworpen op basis van de stelplicht van de verzoekende partijen. In die procedure slaagden de verzoekende partijen er toen niet in het vermoeden van wettigheid dat aan de destijds bestreden beslissing kleefde, te ontcrachten en dit nog los van de vaststelling dat de afzonderlijke vergunning van de stad Waregem voor de waterbuffervoorziening niet voor de Raad bestreden werd.

3.

3.1

In het voorliggend dossier moet de Raad op het eerste gezicht vaststellen dat met de bestreden beslissing, naast het project op het grondgebied van de gemeente Kruisem (voor de fusie per 1 januari: de gemeente Kruishoutem), een waterbuffer vergund wordt op het grondgebied van de stad Waregem. De verwerende partij ontleent aan dat gegeven, op het eerste gezicht, haar bevoegdheid tot beloop van een ‘Vlaams project’.

Met de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij dat de aanvraag gelegen is in gebied voor milieubelastende industrie overeenkomstig het gewestplan Oudenaarde.

De verwerende partij steunt de door haar ondervonden conformiteit van de waterbuffervoorziening met de bestemming als gebied voor milieubelastende industrie op het eerste gezicht in essentie op de volgende overweging:

*“Overwegende dat in het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 13 februari 2018 op basis van het advies van de stad Waregem gesteld werd dat de waterbuffer binnen de zone voor milieubelastende industrie ligt en er in deze geen strijdigheid met het gewestplan is; dat de bezwaarindiener zich baseert op een uittreksel van het origineel gewestplan, dat als onderlegger een topografische kaart omvat; dat de stelling niet wordt onderbouwd met duidelijke geometrische vergelijkingen ten opzichte van duidelijke referentiepunten; dat de aanduiding van gemeentegrenzen op de topografische kaart onvoldoende is, gezien de beperkte correlatie met terreinkenmerken die fysiek kunnen worden teruggevonden;”*

De Raad stelt in de eerste plaats, gelet op wat voorafgaat (overweging 2.3), op het eerste gezicht noodzakelijkerwijze vast dat, in tegenstelling tot wat zowel doorheen de voorliggende vergunningsprocedure werd voorgehouden (adviezen van de gemeente Kruishoutem en de GOVC) als dat wat de bestreden beslissing nu vooropstelt, de Raad de bestemmingsconformiteit van de voorziene waterbuffer niet eerder, laat staan zondermeer, bevestigd heeft.

De Raad stelt verder op het eerste gezicht vast dat de verzoekende partijen in de voorliggende vergunningsprocedure van meet af aan een (weliswaar op het eerste gezicht niet zondermeer duidelijk qua referentiepunten) origineel uittreksel uit het gewestplan Kortrijk enerzijds en het gewestplan Oudenaarde anderzijds hebben bijgebracht.

In die gegeven omstandigheid en mede gelet op de eerder gerezen betwisting tot voor de Raad, alsook de tegenstrijdigheden die op het eerste gezicht besloten liggen in de verleende adviezen waarin de ligging in gebied voor milieubelastende industrie nu eens op grond van het gewestplan Oudenaarde en dan weer op grond van het gewestplan Kortrijk vooropgesteld wordt, kon de verwerende partij (maar evengoed de hoger vermelde adviesverleners) niet zondermeer volstaan met de gegeven motivering wat de bestemmingsconformiteit van de waterbuffervoorziening betreft.

Het komt aan de vergunningverlenende overheid toe, om gelet op die gefundeerde betwisting en voortdurende onduidelijkheid omtrent de vraag welk gewestplan welke bestemming geeft aan de zone waarin de buffervoorziening vooropgesteld wordt, aan de hand van bewijskrachtige documenten en een des te zorgvuldiger onderzoek aan te tonen dat de feitelijke en juridische grondslag waarop ze haar beslissing steunt, correct is.

### 3.2

Het komt de Raad, binnen de beperkte mogelijkheden die de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid laat voor een onderzoek ten gronde, allerm minst evident voor dat het gewestplan Oudenaarde uitwerking geniet tot voorbij de grenzen van de provincie Oost-Vlaanderen. De partijen betwisten immers niet, en het is niet voor betwisting vatbaar dat de Zaubeeek de grens aangeeft tussen de provincies West- en Oost-Vlaanderen. Een dergelijke grensoverschrijdende werking is immers vereist opdat de waterbuffervoorziening in gebied voor milieubelastende industrie zou liggen aangezien het gewestplan Kortrijk ter plekke kennelijk enkel de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied voorziet.

Op basis van de bijgebrachte uittreksels van de authentieke gewestplannen, dient de Raad op het eerste gezicht veeleer in een, aan de ondervonden bestemmingsconformiteit, tegengestelde zin vast te stellen dat de Zaubeeek een natuurlijke barrière lijkt te vormen tussen het gebied voor milieubelastende industrie conform het gewestplan Oudenaarde en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied conform het gewestplan Kortrijk. De Raad kan in dat verband, zoals gezegd, ook niet omheen de vaststelling dat de grens tussen de provincies Oost- en West-Vlaanderen ter plekke samenvalt met de Zaubeeek. De overweging "*gezien de beperkte correlatie met terreinkenmerken die fysiek kunnen worden teruggevonden*" heeft in die omstandigheden op het eerste gezicht het voorkomen van een loutere stijlclausule.

In het licht van de verstrengde motiveringsplicht en de eisen die het zorgvuldigheidsbeginsel aan de verwerende partij stelt, mocht van dat vergunningverlenend bestuur verwacht worden dat ze de gebeurlijke bestemmingsconformiteit nader onderzocht en haar oordeel daaromtrent nader motiveerde. Het voorliggende oordeel daaromtrent doorstaat de toets aan het zorgvuldigheidsbeginsel op het eerste gezicht niet.

### 3.3

In dat verband kan op het eerste gezicht niet voorbijgegaan worden aan het artikel 9 van Hoofdstuk II 'Streekplannen' (synoniem: gewestplannen) uit de destijds toepasselijke wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (Stedenbouwwet):

*“Het ontwerp-plan wordt opgemaakt door tussenkomst van de Minister. Deze wijst, **na raadpleging van de Bestendige Deputatie van de bij het ontwerp betrokken provincies**, de natuurlijke dan wel privaot- of publiekrechtelijke personen aan die hij met het opmaken van dat ontwerp belast.*

*(...)*

*Het ontwerp wordt voorlopig vastgesteld door de Minister, die de Gouverneur van de provincie belast met de zorg van een openbaar onderzoek. Dit wordt **aangekondigd** door aanplakking **in elke van de bij het streekplan betrokken gemeenten**, door een bericht dat driemaal in het Belgisch Staatsblad, in drie bladen van de hoofdstad en zo mogelijk, in drie bladen van de streek wordt geplaatst, alsmede door een bericht dat driemaal door het Nationaal Instituut voor Radio-Omroep wordt uitgezonden.*

*Na de aankondiging wordt het ontwerp-streekplan gedurende negentig dagen **ter inzage** gelegd **in het gemeentehuis van elke der bij het streekplan betrokken gemeenten**. Het begin en het einde van deze termijn worden in de aankondiging aangegeven.*

*De bezwaren en opmerkingen worden vóór het einde van die termijn schriftelijk ter kennis gebracht van de Gouverneur. **De Bestendige Deputatie van elke der betrokken provincies en de gemeenteraad van elk der betrokken gemeenten** dienen de Gouverneur van **advies** binnen zestig dagen na het einde van de bovenbedoelde termijn. Indien de bestendige deputatie of de gemeenteraad binnen die termijn geen advies geven, worden zij geacht een gunstig advies te hebben uitgebracht. ... Wanneer een streek zich over verscheidene provincies uitstrekt, oefent ieder Gouverneur, in zijn ambtsgebied, de in dit artikel omschreven bevoegdheden uit.”*

Uit de bestreden beslissing blijkt op het eerste gezicht niet op welke basis de verwerende partij, in navolging van de daartoe gespecialiseerde adviesinstanties, tot het oordeel komt dat het gewestplan Oudenaarde uitwerking geniet tot voorbij de grens met de provincie West-Vlaanderen ter hoogte van het voorliggende project. De Raad kan in dat verband niet omheen de vaststelling dat, niettegenstaande de aan de verwerende partij geboden mogelijkheid om als vergunningverlenend bestuur een en ander uit te klaren in dat verband en de noodzaak daartoe gelet op de afdoende gefundeerde betwisting omtrent de bestemmingsconformiteit van de buffervoorziening, uit de bestreden beslissing en het administratief dossier niet blijkt dat de verwerende partij voor de kennelijk voorgehouden provinciegrensoverschrijdende werking terug kan vallen op een bewijskrachtig stuk waaruit blijkt dat de deputatie van de provincie West-Vlaanderen vanuit die optiek initieel geraadpleegd werd en vervolgens om advies werd verzocht met betrekking tot het gewestplan Oudenaarde. Evenmin blijkt uit enig stuk dat de gemeenteraad van Waregem om advies werd verzocht en dat het ontwerp-gewestplan daarenboven effectief ter inzage heeft gelegen binnen de stad Waregem, dit alles met het oog op die provinciegrensoverschrijdende werking.

Het oordeel dat in de bestreden beslissing besloten ligt tot beloop van de bestemmingsconformiteit van de, op het eerste gezicht volgens de bewoordingen van die beslissing, essentiële waterbuffer, is op het eerste gezicht onwettig.

Het middel is in zijn eerste onderdeel 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 bij uiterst dringende noodzakelijkheid betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 29 januari 2019, waarbij aan de tussenkomende partij de omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een loodsen en kantoren en de exploitatie van een logistiek centrum op de percelen gelegen te 9770 Kruishoutem, Meirestraat 9A en 8790 Waregem, Kruishoutemseweg zn en met als respectievelijke kadastrale omschrijving Kruishoutem eerste afdeling, sectie C, nummers 872, 874G en 874F en Waregem, tweede afdeling, sectie A, nummers 489A en 490B.
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 17 mei 2019 door de tiende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Hilde LIEVENS